

# Relatório Gerencial

Janeiro/2022

FII RIO BRAVO RENDA  
RESIDENCIAL | RBRS11

Relatório Gerencial

**RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial**

**CNPJ** • 16.671.412/0001-93

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR** • Rio Bravo Investimentos

**GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO** • 1,0% a.a. sobre o Patrimônio

Líquido

(Mín. Mensal R\$ 45.890,37, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 129.844.879,35 (ref. dezembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 22/09/2020

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.389.471

**NÚMERO DE COTISTAS** • 1.189

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto a realização de **investimentos de longo prazo** em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição de **imóveis de natureza residencial**, assim como a comercialização e locação de unidades autônomas integrantes dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

Clique e acesse:

REGULAMENTO  
DO FUNDO

CADASTRE-SE  
NO MAILING

CONHEÇA A  
RIO BRAVO

## LOCALIZAÇÕES PRIVILEGIADAS EM SÃO PAULO

Regiões de alta e diversificada demanda, próximo a faculdades, transporte público, centros corporativos, hospitais e pontos turísticos



## FII RESIDENCIAL INDEPENDENTE

Sem ligação com incorporadora ou operadora de locação, o que permite a escolha dos melhores projetos/ativos e as melhores operadoras para cada projeto/ativo



## FLEXIBILIDADE E OPERAÇÃO PROFISSIONAL

O fundo pode realizar locações de curta e longa duração, conforme análise de demanda, com os apartamentos do Fundo já mobiliados e prontos para locação.



## PRINCIPAIS NÚMEROS



**3**

**ATIVOS**



**12.793**

**ÁREA  
PRIVATIVA (m²)**



**7,6%**

**YIELD  
ANUALIZADO <sup>1</sup>**



**R\$ 66,05**

**FECHAMENTO  
DO MÊS**



**R\$ 0,42**

**DISTRIBUIÇÃO POR  
COTA**



**R\$ 11.605**

**VALOR NEGOCIADO <sup>2</sup>  
(R\$ /m²)**



**R\$ 129,84**

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
(R\$ milhões)**



**R\$ 91,77**

**VALOR DE MERCADO  
(R\$ milhões)**

<sup>1</sup> Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos\*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

<sup>2</sup> Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período somado aos valores a pagar do fundo com custos, excluídas as disponibilidades do período, dividido pela área.

## Relatório Gerencial

## RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

## CONSULTA FORMAL

Foram publicados no dia 21/01/2022 a Proposta da Administradora e a Carta Consulta da Consulta Formal nº 01/2022 para deliberação sobre a aprovação da 3ª Emissão de Cotas do Fundo.

A Emissão prevê montante total de R\$ 25.000.030,00, excluídos os custos, objetivando o pagamento das parcelas de curto prazo dos ativos Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso e é exclusiva para cotistas do fundo, sendo vedada a entrada de outros investidores.

Para acessar a Proposta da Administradora, [clique aqui](#).

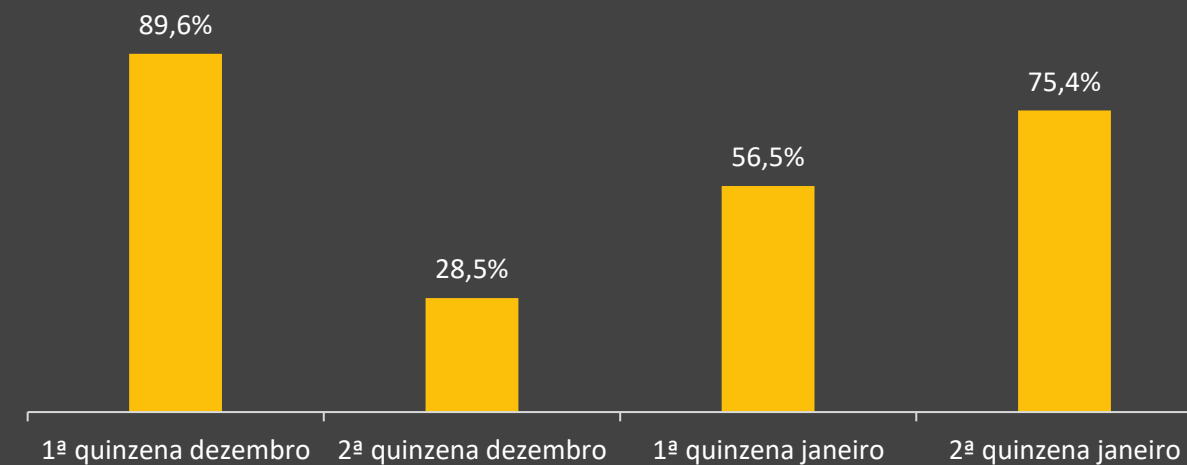
Para acessar a Carta Consulta, [clique aqui](#).

## OPERAÇÃO URBIC VILA MARIANA

Os meses de janeiro e dezembro, devido às festas de final de ano, viagens e férias, possuem fluxo de pessoas em menor intensidade para locações residenciais de curta duração em São Paulo.

Na operação do Urbic Vila Mariana, este movimento se esclarece ao destrinchar a ocupação do ativo ao longo destes dois meses.

Apesar da ocupação consolidada neste período ser inferior à ocupação realizada nos meses anteriores, observa-se uma tendência de retomada já na segunda quinzena de janeiro e perspectivas positivas para fevereiro.

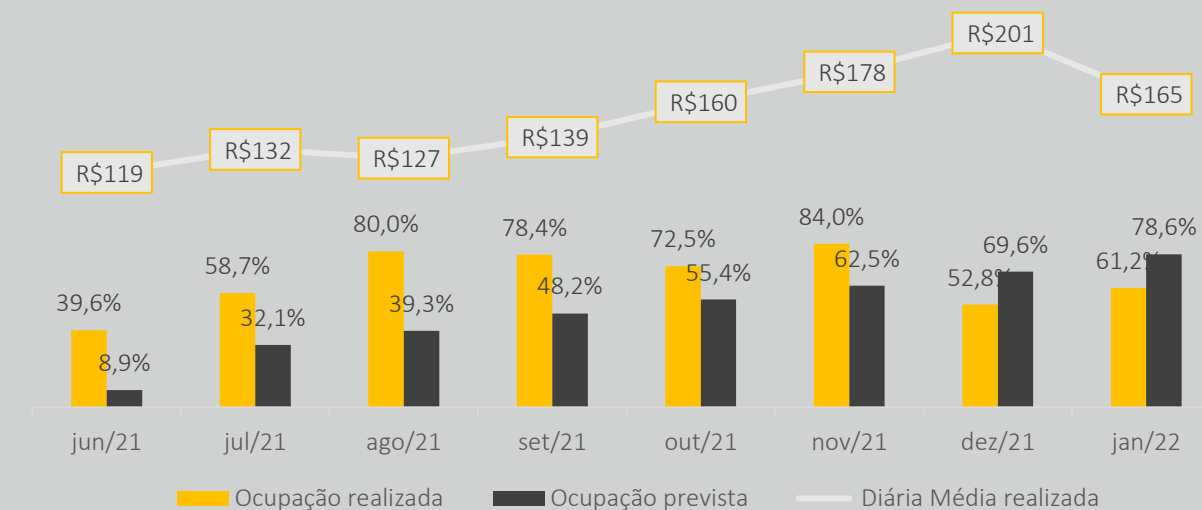
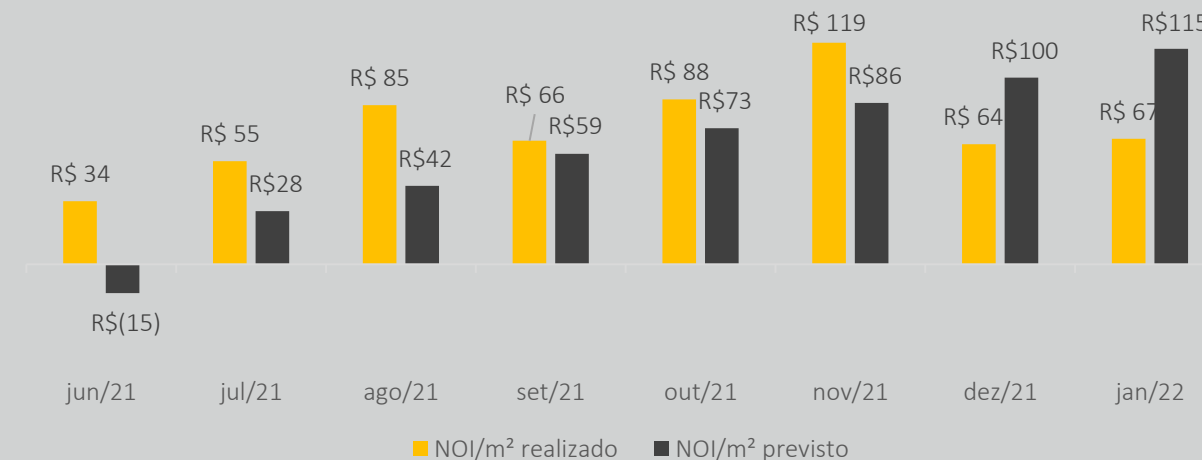
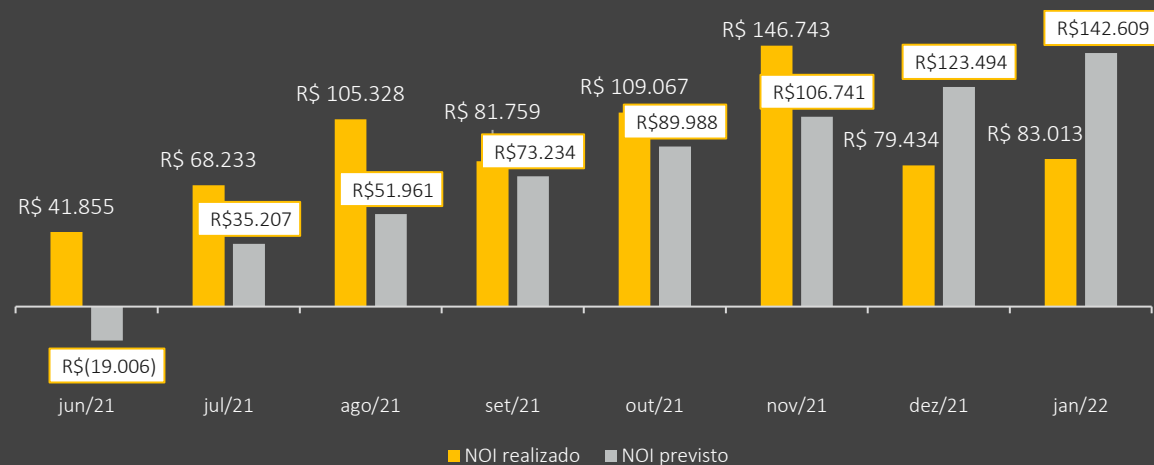


### OPERAÇÃO URBIC VILA MARIANA

O resultado do mês de janeiro foi semelhante ao do mês de dezembro, ainda abaixo do projetado, com ocupação consolidada de 61%. A redução relevante no valor da diária média ocorreu por conta da demanda neste início de ano e se espera que haja recuperação dos preços no próximo mês.

Até o momento, não houve atualizações quanto assunto de cobranças de contas de água e luz por parte das respectivas concessionárias.

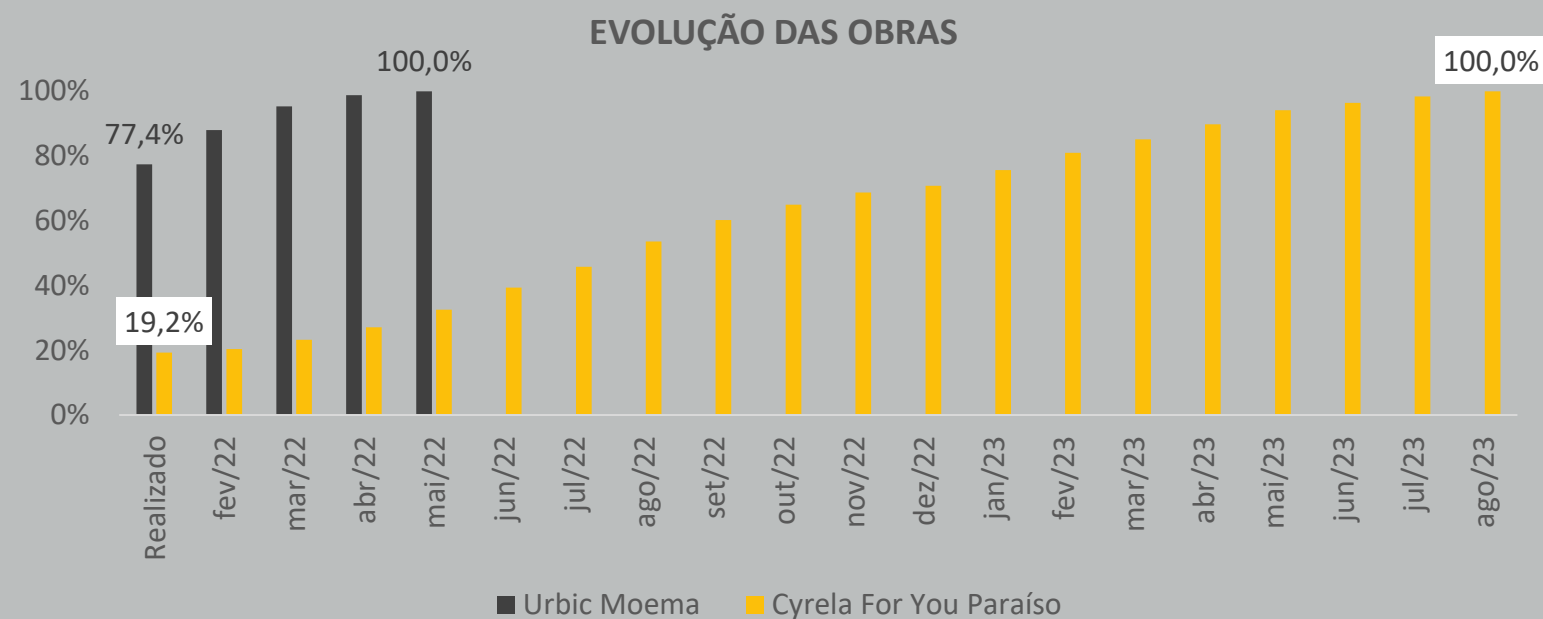
Ainda em janeiro, também foi feita a substituição da empresa de serviços de portaria do edifício, buscando aprimorar a operação e o acesso dos inquilinos e condôminos através de novas tecnologias. A gestão segue com acompanhamento próximo da operação visando identificar pontos de correção e melhorias.



**OBRAS**

O cronograma de obras do Urbic Sabiá foi replanejado no início do ano para acomodar alterações na estratégia de obra da construtora. O 4º e o 5º pavimento estão mais adiantados em relação à instalação de acabamentos, enquanto a execução interna dos pavimentos em que se encontram as unidades NR foram postergadas. Tal replanejamento, segundo a construtora, não altera a previsão de entrega do empreendimento (maio/2022).

O gráfico abaixo apresenta a porcentagem de avanço das obras do Urbic Sabiá e do Cyrela For You Paraíso. O Urbic Sabiá tem previsão de conclusão em maio de 2022 e início das operações no mês seguinte. A entrega do Cyrela For You Paraíso está prevista para agosto de 2023.

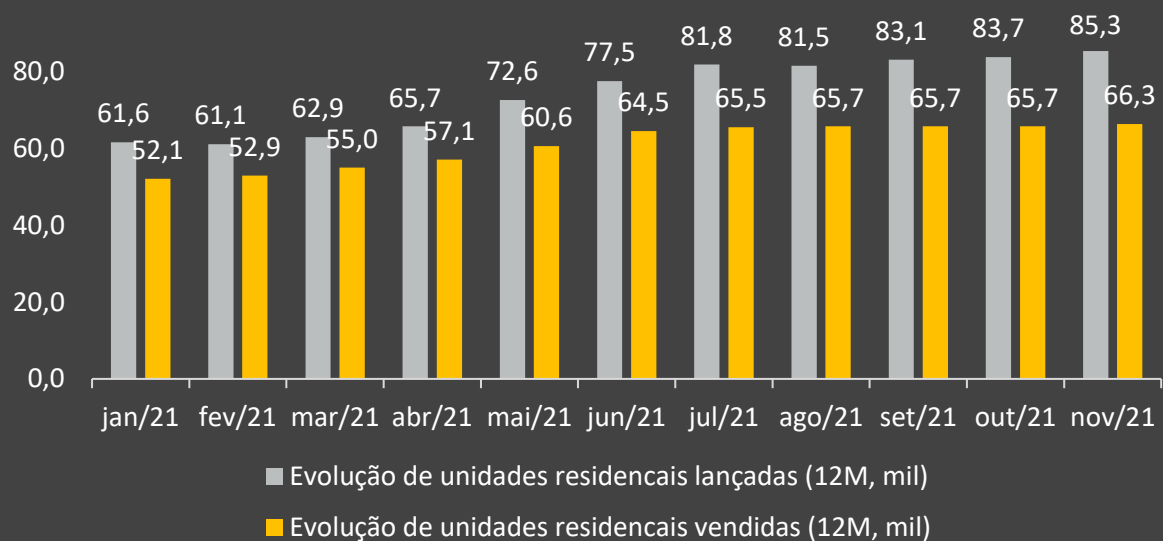


Confira as imagens em 360° das obras do Cyrela For You Paraíso, [clique aqui](#).

Confira as imagens da visita virtual pelas obras do Urbic Sabiá, [clique aqui](#).

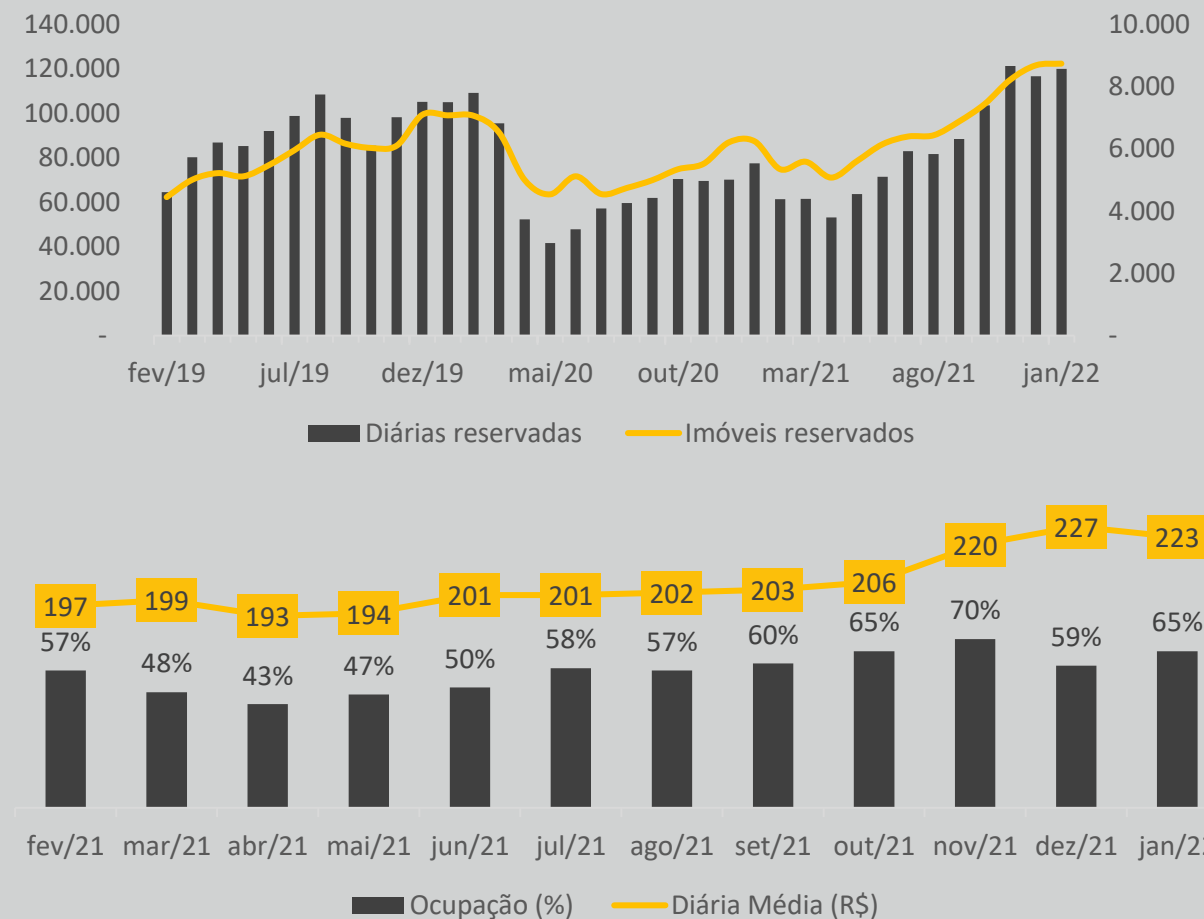
MERCADO RESIDENCIAL

A performance de vendas, em termos de volume, seguiu em estabilidade no mês de novembro, segundo dados publicados em relatório do Secovi-SP. Frente ao número de lançamentos, a velocidade de vendas apresenta ritmo de queda contínua, ainda que sutil, desde o início do segundo semestre de 2021, influenciada pelo cenário de alta de juros e inflação.



Fonte: Secovi

A quantidade de reservas realizadas em plataformas como Airbnb, no mês de janeiro, foi semelhante ao ocorrido em dezembro para a cidade de São Paulo, tendo em vista o período de festas e viagens.



Fonte: Airdna. Taxa de ocupação e diária média (incluindo taxa de limpeza) referem-se à mediana das unidades na cidade de São Paulo.



## Relatório Gerencial

## RBRS11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

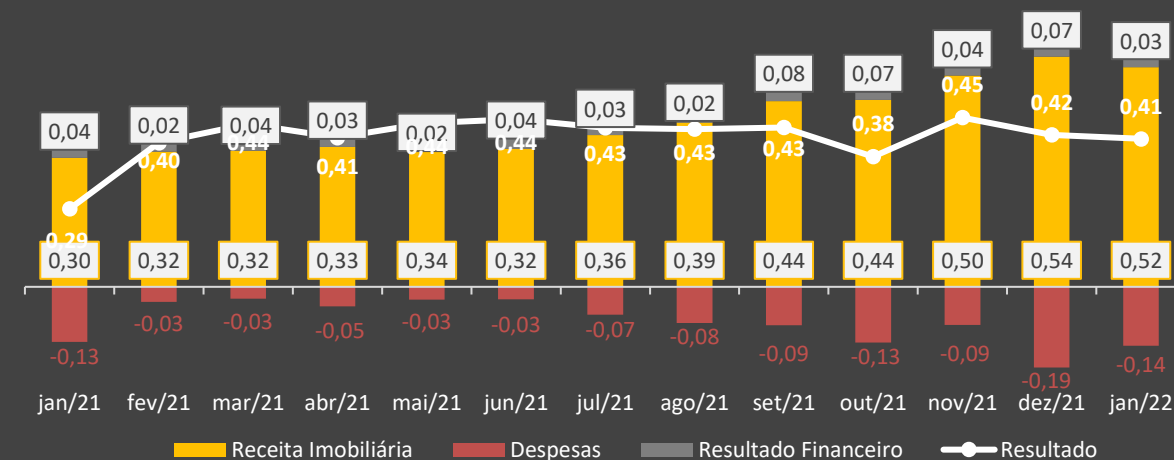
RESULTADOS  
E DISTRIBUIÇÃO

	jan/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>715.911,79</b>	<b>715.911,79</b>	<b>715.911,79</b>
<b>Receita Financeira</b>	<b>46.480,77</b>	<b>46.480,77</b>	<b>46.480,77</b>
<b>Despesas</b>	<b>- 191.947,76</b>	<b>- 191.947,76</b>	<b>- 191.947,76</b>
Taxa de administração e gestão	- 183.117,32	- 183.117,32	- 183.117,32
Outras Despesas	- 8.830,44	- 8.830,44	- 8.830,44
<b>Resultado</b>	<b>570.444,80</b>	<b>570.444,80</b>	<b>570.444,80</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>583.577,82</b>	<b>583.577,82</b>	<b>583.577,82</b>
<b>Resultado por cota</b>	0,41	0,41	0,41
<b>Rendimento por cota</b>	0,42	0,42	0,42
<b>Resultado Acumulado<sup>1</sup></b>	- 0,01	- 0,01	- 0,01
<b>Proporção Distribuída<sup>2</sup></b>	102%	102%	102%

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

## COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO NO MÊS (R\$/cota)



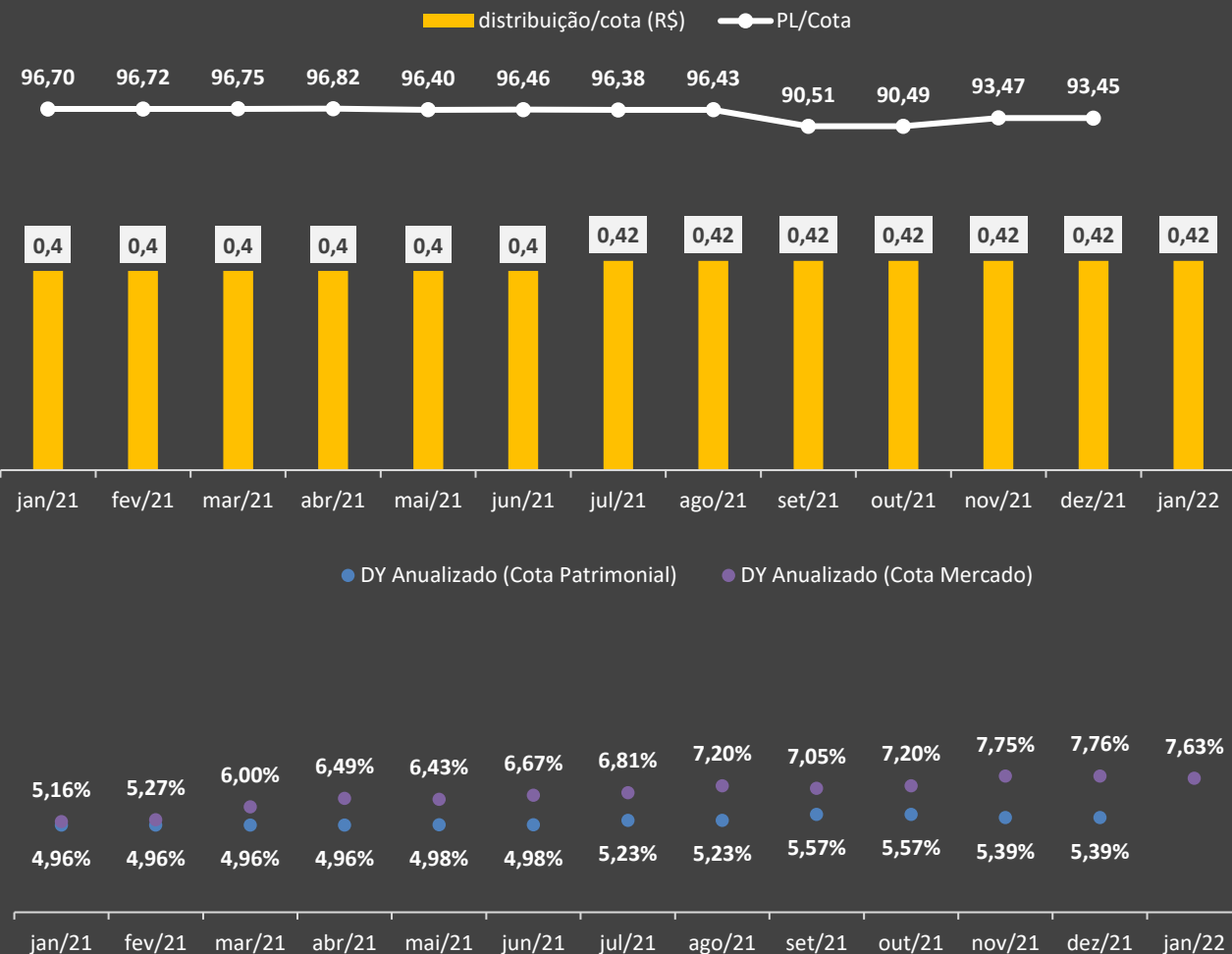
Relatório Gerencial

**RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial**

**RESULTADOS  
E DISTRIBUIÇÃO**

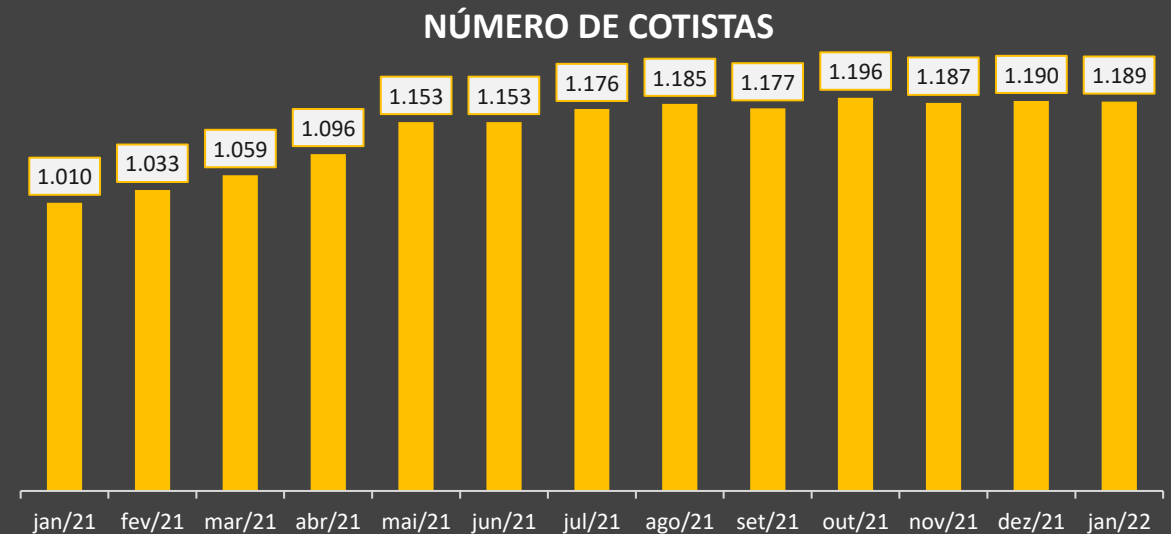
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,42
2021	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
2022	0,42											
$\Delta$	5,0%											

$\Delta$ : Comparação entre 2021 e 2022.



A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

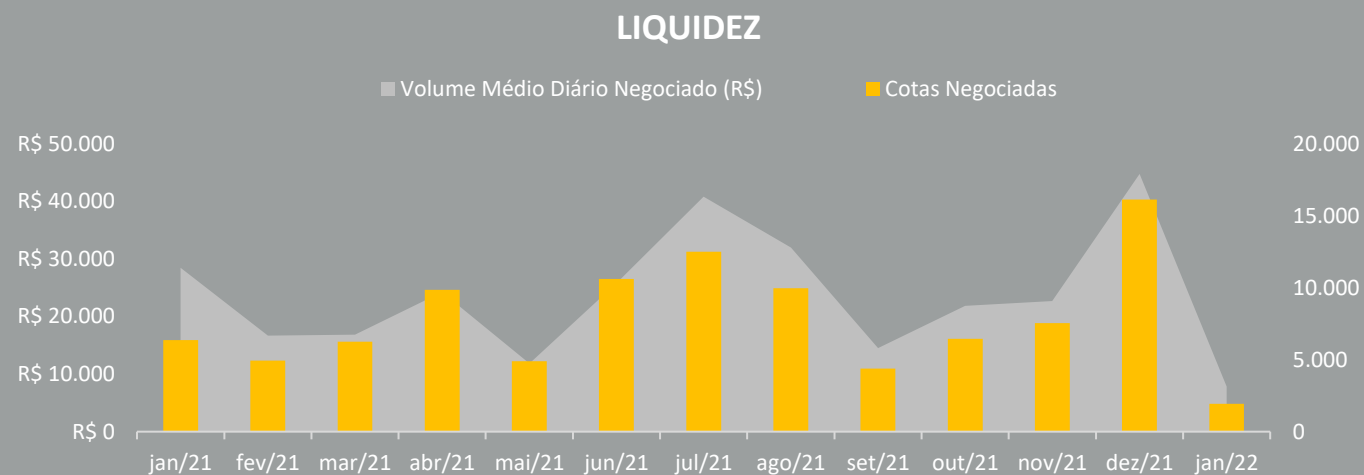
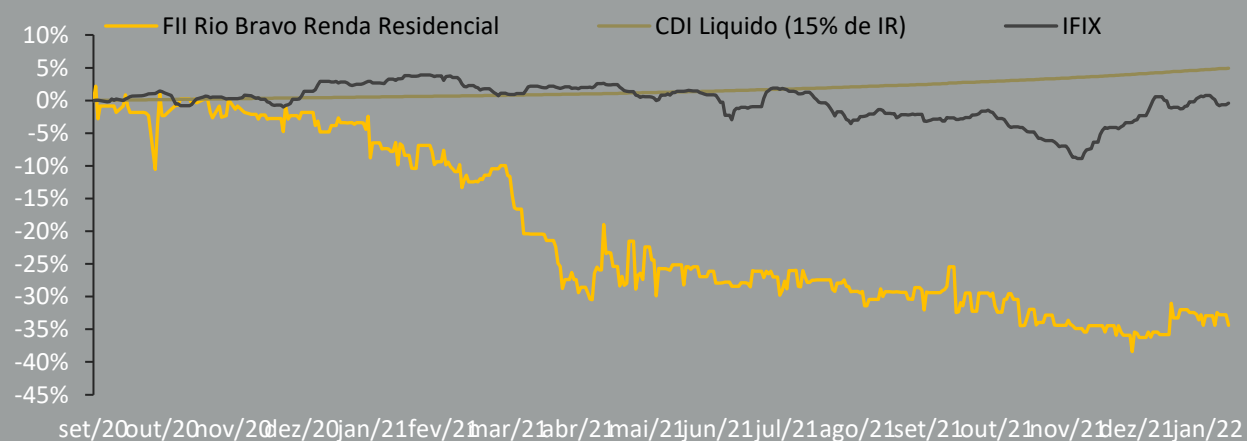


## Relatório Gerencial

## RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

LIQUIDEZ  
E DESEMPENHO

	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	<b>125.557,79</b>	<b>125.557,79</b>	<b>6.821.512,01</b>
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	<b>7.847,36</b>	<b>7.847,36</b>	<b>23.202,42</b>
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	<b>0,14%</b>	<b>0,14%</b>	<b>8,26%</b>
<b>Presença em Pregões</b>	<b>76%</b>	<b>76%</b>	<b>97%</b>
	jan/22	dez/21	jan/21
<b>Valor da Cota</b>	66,05	93,00	93,00
<b>Quantidade de Cotas</b>	1.389.472	1.044.643	1.044.643
<b>Valor de Mercado</b>	91.774.625,60	97.151.799,00	97.151.799,00



Rentabilidade <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	-0,84%	-0,99%	-3,56%	-0,99%	-0,43%
IBOV	1,38%	6,98%	-2,54%	6,98%	15,26%
CDI líquido de IR (15%)	0,62%	0,62%	4,32%	0,62%	4,92%
<b>RBR11</b>	<b>1,38%</b>	<b>1,63%</b>	<b>-29,13%</b>	<b>1,63%</b>	<b>-34,37%</b>

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

URBIC VILA MARIANA



URBIC SABIÁ



CYRELA FOR YOU PARAÍSO



Ativo	Número de unidades	Aquisição/m <sup>2</sup> (com fit-out) <sup>1</sup>	Aquisição/m <sup>2</sup> (sem fit-out) <sup>1</sup>	Valor de mercado/m <sup>2</sup> <sup>2</sup>	Pendente de pagamento <sup>3</sup>	Status
Urbic Vila Mariana	56	R\$ 15.904	R\$ 13.904	R\$ 8.000 - R\$ 19.616	R\$ -	Em operação
Urbic Sabiá	81+Loja	R\$ 14.995	R\$ 12.995	R\$ 9.812 - R\$ 22.243	R\$ 3,2 MM	Em construção
Cyrela For You Paraíso	259	-	R\$ 11.313	R\$ 10.607 - R\$ 25.186	R\$ 54,8 MM	Em construção

<sup>1</sup> Valor de aquisição do Urbic Vila Mariana considera o total pago à incorporadora somados aos demais custos envolvidos na aquisição. Os valores do Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso seguem os preços definidos em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos. Urbic Vila Mariana e Urbic Sabiá foram adquiridos com fit-out de R\$ 2.000/m<sup>2</sup>. Cyrela For You Paraíso foi adquirido sem fit-out.

<sup>2</sup> Valor de mercado de amostra de unidades próximas ao ativo em questão e de mesma tipologia. A amostra engloba empreendimentos lançados a partir de 2019 e que majoritariamente estão em construção. Fonte: Geoimóvel

<sup>3</sup> Os valores pendentes de pagamento seguem fluxo de parcelas definido em Compromisso de Compra e Venda e consideram premissas de INCC futuro.

## Relatório Gerencial

## RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

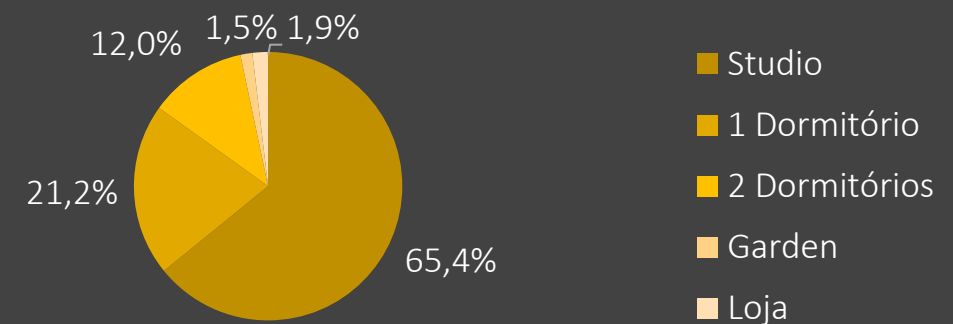
## PORTFÓLIO DO FUNDO

O Fundo detém um portfólio de 396 unidades e uma loja, com área privativa total de 12.793,38 m<sup>2</sup>, com presença nos bairros Moema, Vila Mariana e Paraíso, regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.

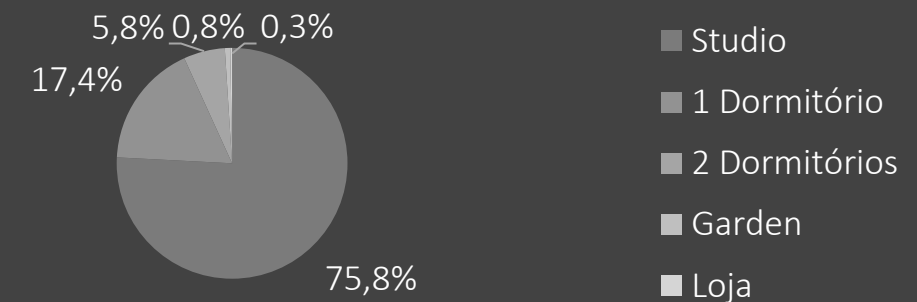
Os três empreendimentos que compõem o portfólio do RBR11 buscam diversificação na operação de locação para que não sejam dependentes de um tipo de demanda específica e, além disso, para que possam buscar maior rentabilidade com mix entre *long* e *short stay*.

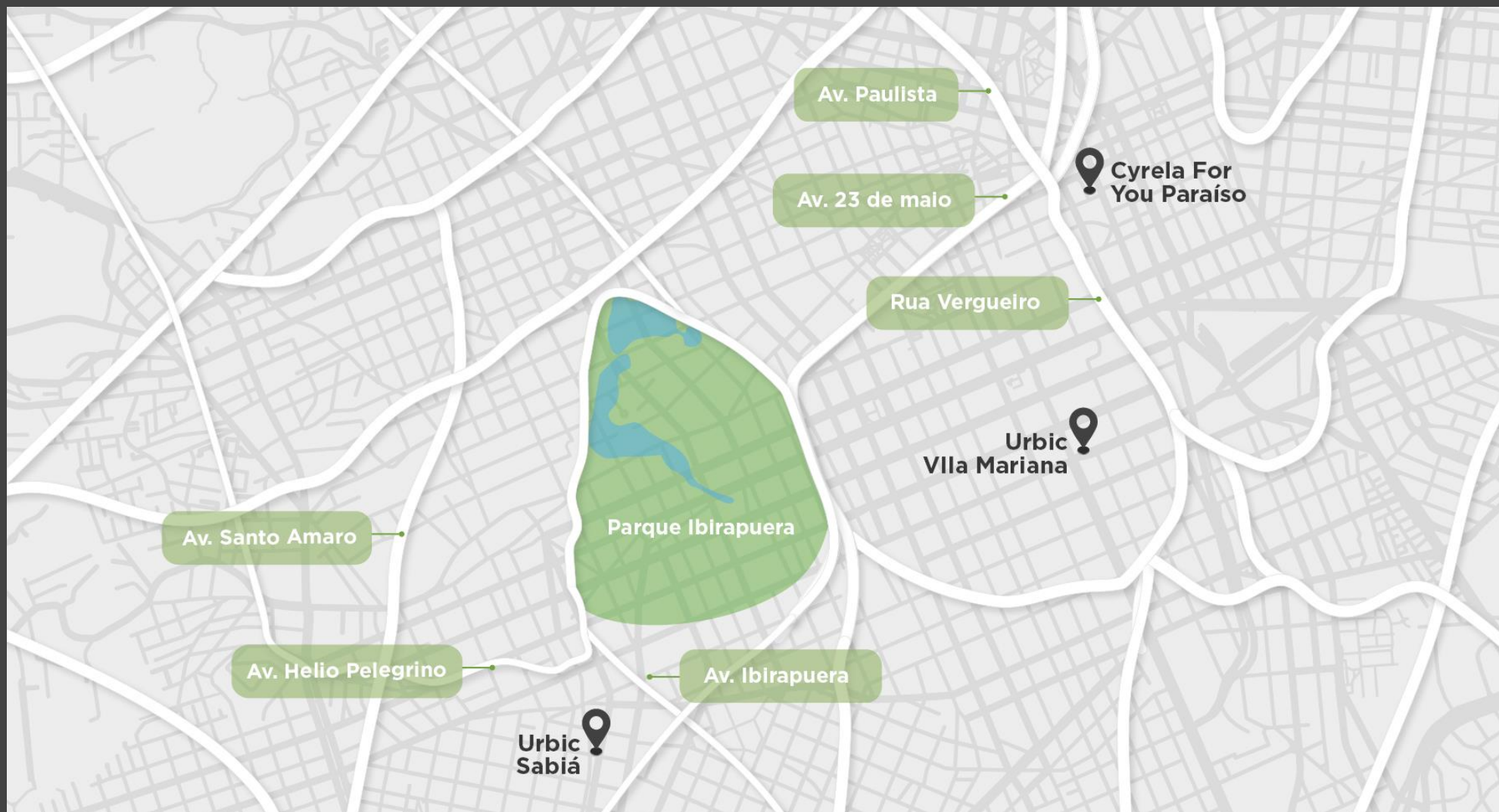
As três aquisições foram realizadas a preços competitivos, dando possibilidade para ganho de capital na venda de unidades. A gestão sempre prezarà por ter o controle do prédio, isto é, deter mais de 50% das unidades para ter o poder de decisão nas questões de condomínio e direcionar o ativo de modo que melhor atenda às necessidades para aprimorar a operação.

**A gestão segue com o foco em construir um portfólio diversificado e extremamente bem localizado na cidade de São Paulo, com operações que permitam a geração de renda imediata e de longo prazo para os investidores.**

Área privativa total: 12.793 m<sup>2</sup>

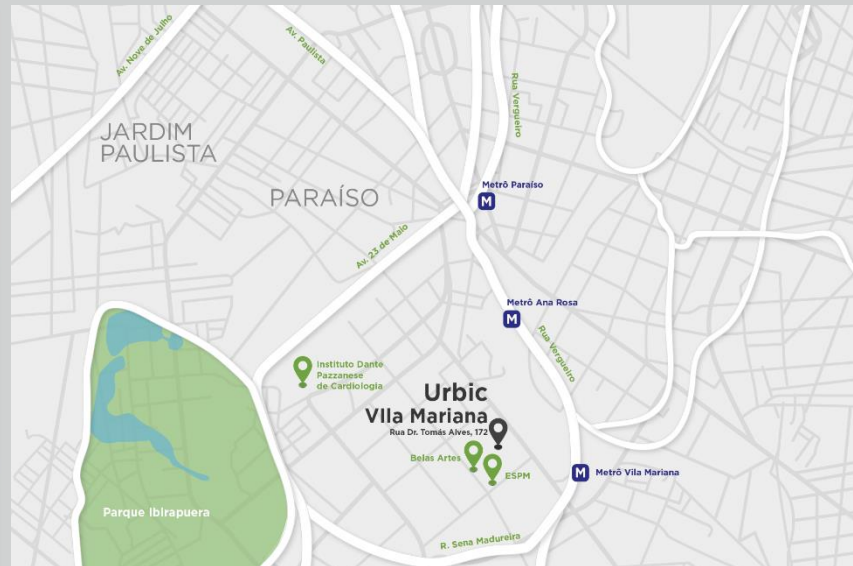
## Total de unidades: 397





## PORTFÓLIO DO FUNDO

## URBIC VILA MARIANA - Rua Dr. Tomás Alves, 172



Tipologia	Área privativa	Unidades	Aquisição	
Studio	19 a 25 m <sup>2</sup>	51	Valor de aquisição <sup>1</sup>	R\$ 19.674.984
Garden	29 a 32 m <sup>2</sup>	5	Valor de aquisição/m <sup>2</sup>	R\$ 15.904
Total	1.237 m <sup>2</sup>	56	Unidades adquiridas pelo Fundo	56
			Total de unidades do empreendimento	109
			Participação	51%

<sup>1</sup> Valor de aquisição considera o total pago à incorporadora somados aos demais custos envolvidos na aquisição.

Vila Mariana é um bairro tradicional da cidade de São Paulo, que mistura o moderno, representado por prédios de alto padrão e instituições de educação renomadas, com o histórico, pela presença de ícones como o Instituto Biológico, centro de pesquisa de mais de 70 anos de história.

O **Urbic Vila Mariana** está próximo a faculdades, hospitais, centros comerciais e corporativos e transporte público (com amplo acesso a ônibus e às linhas Azul e Verde do metrô). Possui fácil acesso a grandes pontos turísticos da cidade, como Parque Ibirapuera e a região da Av. Paulista que, por sua vez, é, acima de tudo, um dos principais centros corporativos de São Paulo.

Tendo em vista a localização e os pontos no entorno citados, a demanda por locação residencial pode ser diversificada tanto em termos de origem quanto prazo:

<b>Faculdades</b>	Alunos de graduação e alunos de cursos de curta duração	<i>Long e Short stay</i>
<b>Hospitais</b>	Funcionários e acompanhantes de pacientes	<i>Long e Short stay</i>
<b>Centros comerciais/corporativos</b>	Funcionários e visitantes	<i>Long e Short stay</i>
<b>Pontos turísticos</b>	Turistas	<i>Short stay</i>

Dos três ativos que o RBR11 já adquiriu, foi o primeiro a ser entregue, com início da operação no mês de junho. Sendo, em valor de aquisição, o menor empreendimento entre os três, o fundo poderá, desde as primeiras locações, aprender com os desafios da operação e, desta forma, se antever com os outros dois ativos que serão posteriormente entregues.

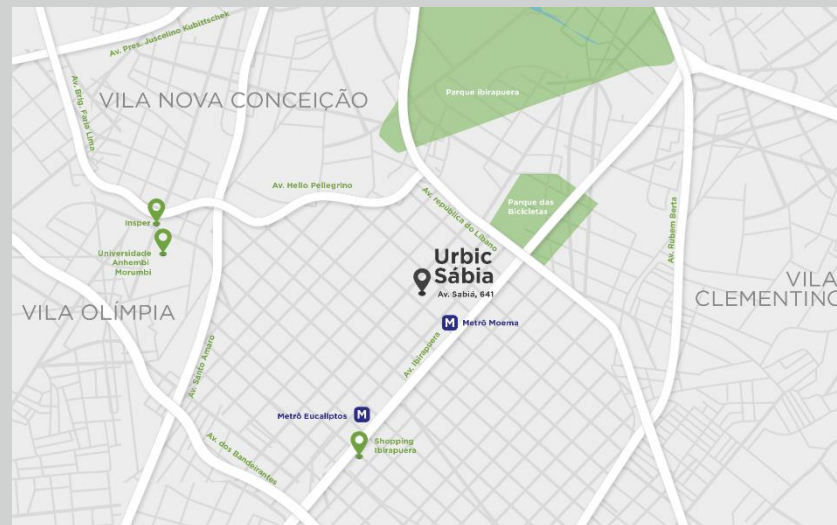
O Urbic Vila Mariana conta com bicicletário, lavanderia, academia, área de coworking, jacuzzi, salão gourmet e churrasqueira.

## Relatório Gerencial

## RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

## PORTFÓLIO DO FUNDO

## URBIC SABIÁ – Av. Sabiá, 641



O bairro de Moema, localizado na zona Sul da cidade de São Paulo, possui 83.368 habitantes (censo IBGE 2010) e é considerado um bairro nobre, com IDH de 0,961, o maior entre os 96 distritos paulistanos. Possui diversas áreas verdes e fácil acesso a parques, como o Ibirapuera.

O Urbic Sabiá possui localização privilegiada, com infraestrutura completa na região, e está próximo a shoppings, supermercados e pontos geradores de demanda, como faculdades e hospitais. Está a menos de 300 metros da estação Moema do metrô, tem acesso à região da Vila Olímpia e se situa entre vias primárias, como Av. Hélio Pelegriano, Av. República do Líbano, Av. Ibirapuera e Av. Santo Amaro.

Confira as imagens das obras em 360º:

Subsolo; térreo; 2º ao 5º pavimento, [clique aqui](#).

7º ao 15º pavimento, [clique aqui](#).

O Urbic Sabiá possui bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, locker e coworking em suas áreas comuns.

Na próxima página, fotos das obras em andamento.

Como o imóvel está atualmente em obras e ainda não é operacional, a receita imobiliária para o Fundo é advinda do mecanismo de renda garantida.

Tipologia	Área privativa	Unidades
Studio	23 a 31 m <sup>2</sup>	64
Studio	32 a 44 m <sup>2</sup>	17
Loja	240 m <sup>2</sup>	1
<b>Total</b>	<b>2.427 m<sup>2</sup></b>	<b>82</b>

Aquisição	
Valor de aquisição <sup>1</sup>	R\$ 36.398.053
Valor de aquisição/m <sup>2</sup>	R\$ 14.995
Unidades adquiridas pelo Fundo	82
Total de unidades do empreendimento	117
Participação	70%

<sup>1</sup> Valor de aquisição definido em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos.

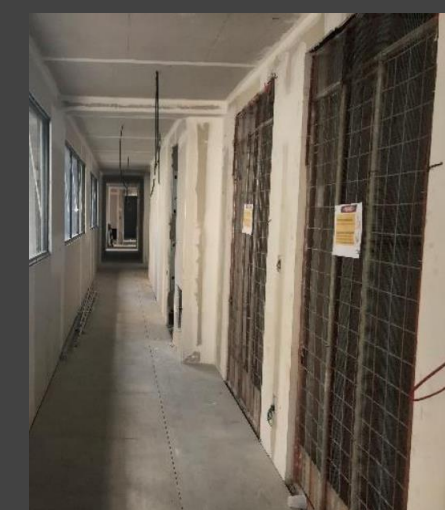
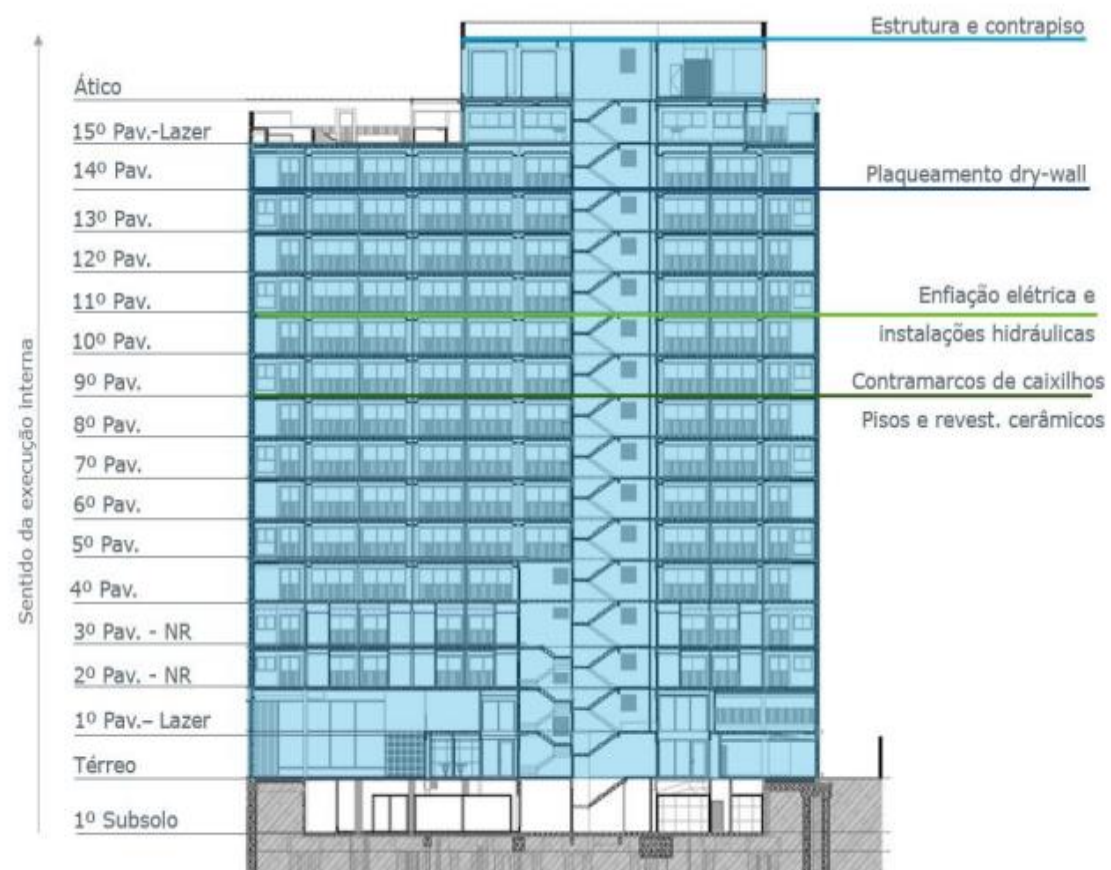


## Relatório Gerencial

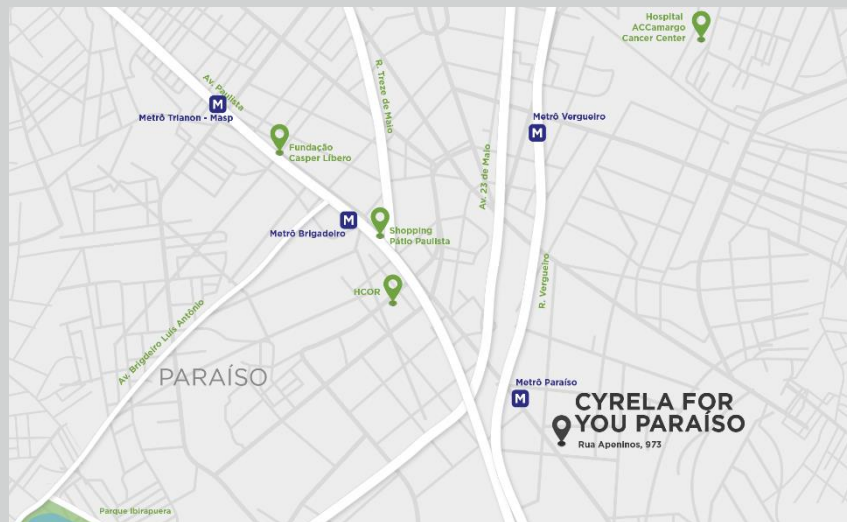
RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

## PORTFÓLIO DO FUNDO

## URBIC SABIÁ – Av. Sabiá, 641 (Obras em Andamento)



## CYRELA FOR YOU PARAÍSO – Rua Apeninos, 973



Paraíso é um bairro que se situa em uma das extremidades da Av. Paulista. É rodeado por atrações variadas, como pontos culturais, parques e centros comerciais. Está próximo de um dos principais centros corporativos da cidade e possui hospitais e faculdades em seu entorno, O tipo de demanda do Cyrela For You Paraíso se assemelha à do Urbic Vila Mariana, porém com foco maior na Av. Paulista, estando mais próximo ao Shopping Pátio Paulista e a grandes faculdades. Está a cerca de 200 metros da estação Paraíso do metrô, com acesso às linhas Azul e Verde. O empreendimento possui tipologias variadas de unidades, entre studios, 1 dormitório e 2 dormitórios.

O Cyrela For You Paraíso conta com lounge externo com gramado, piscina, spa, solarium, lobby-coworking, delivery room, bicicletário, fitness e lavanderia

Na próxima página, fotos das obras em andamento.

Como o imóvel está atualmente em obras e ainda não é operacional, a receita imobiliária para o Fundo é advinda do mecanismo de renda garantida.

Tipologia			Aquisição	
Studio	24 a 35 m <sup>2</sup>	164	Valor de aquisição <sup>1</sup>	R\$ 103.278.000
1 Dormitório	38 m <sup>2</sup>	69	Valor de aquisição/m <sup>2</sup>	R\$ 11.313
2 Domitórios	65 m <sup>2</sup>	23	Unidades adquiridas pelo Fundo	259
Garden	47 a 69 m <sup>2</sup>	3	Total de unidades do empreendimento	261
<b>Total</b>	<b>9.129 m<sup>2</sup></b>	<b>259</b>	Participação	99%

<sup>1</sup> Valor de aquisição definido em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos.

CYRELA FOR YOU PARAÍSO – Rua Apeninos, 973 (Obras em Andamento)



**Short-Stay** ou aluguel por temporada consideram períodos mais curtos, entre diárias de alguns dias até 3 meses de ocupação. Por ter este perfil, o aluguel é contabilizado por diária.

A locação por temporada costuma ter taxas de ocupação mais baixas e aluguel por m<sup>2</sup> mais altos em comparação à locação convencional.

**Long-Stay** ou aluguel convencional é a ocupação comum regida pela lei do inquilinato, com 30 meses de contrato, aviso prévio de 90 dias e garantias como seguro fiança, fiador, entre outras especificações.

O aluguel nesta modalidade tem a curva de ocupação mais lenta em comparação ao Short-Stay, mas permite um fluxo de caixa mais constante e previsível, o que gera previsibilidade para o Fundo.

É analisada a tipologia/metragem/demanda da região para que seja definida pela gestão o mix específico e considerado ideal para cada um dos ativos.

**Fit-out** é o processo de equipagem e conveniência das Unidades Autônomas. Além da aquisição do imóvel pronto, na aquisição em questão a entrega para o Fundo é feita com todo o acabamento, mobília e equipagem necessária para que a unidade já possa tornar-se operacional. Portanto, esse custo de fit-out é considerado por m<sup>2</sup> e adicionado ao custo da unidade.

**Operadora** é a empresa responsável pela gestão da locação por temporada, como vistoria das unidades, segurança e *check-ins* e *check-outs* das locações.



[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil  
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600