

# Relatório Gerencial

Dezembro/2021

FII RIO BRAVO RENDA  
RESIDENCIAL | RBRS11



RIO BRAVO

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\$ 129.875.170,09 (ref. novembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 22/09/2020

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.389.471

**NÚMERO DE COTISTAS** • 1.190

## 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 (m<sup>2</sup>)



**7,8%**  
YIELD  
ANUALIZADO<sup>1</sup>



**R\$ 65,00**  
FECHAMENTO  
DO MÊS



**R\$ 0,42**  
DISTRIBUIÇÃO  
POR COTA



**R\$ 11.480,00**  
VALOR  
NEGOCIADO<sup>2</sup>  
(R\$ / m<sup>2</sup>)



**R\$ 129,88**  
PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO  
(R\$ milhões)



**R\$ 90,32**  
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/m<sup>2</sup> 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.

## DESEMPENHO DO MÊS

No mês de dezembro, o Fundo teve resultado de R\$ 0,42/cota e anunciou uma distribuição de R\$ 0,42/cota. No semestre, foram distribuídos aos cotistas aproximadamente 100% dos resultados gerados pelo Fundo. No mês, os resultados operacionais do Fundo foram compostos por: i) receitas imobiliárias do Urbic Vila Mariana (11,6% da receita imobiliária); ii) renda garantida do Urbic Moema (32,0% da receita imobiliária); e iii) renda garantida do Cyrela For You Paraíso (56,4% da receita imobiliária).

O Fundo encerra o ano de 2021 com boas perspectivas para 2022. Apesar do resultado menor proveniente do Urbic Vila Mariana no mês de dezembro (comentado mais a frente), o ativo mostrou ao longo dos meses que possui forte demanda: foram mais de 1.000 diárias realizadas por mês, o que representa uma ocupação média próxima de 70%. O valor da diária média teve crescimento ao longo do segundo semestre, o que resultou em boa performance do ativo, sendo estes seus primeiros meses de operação.

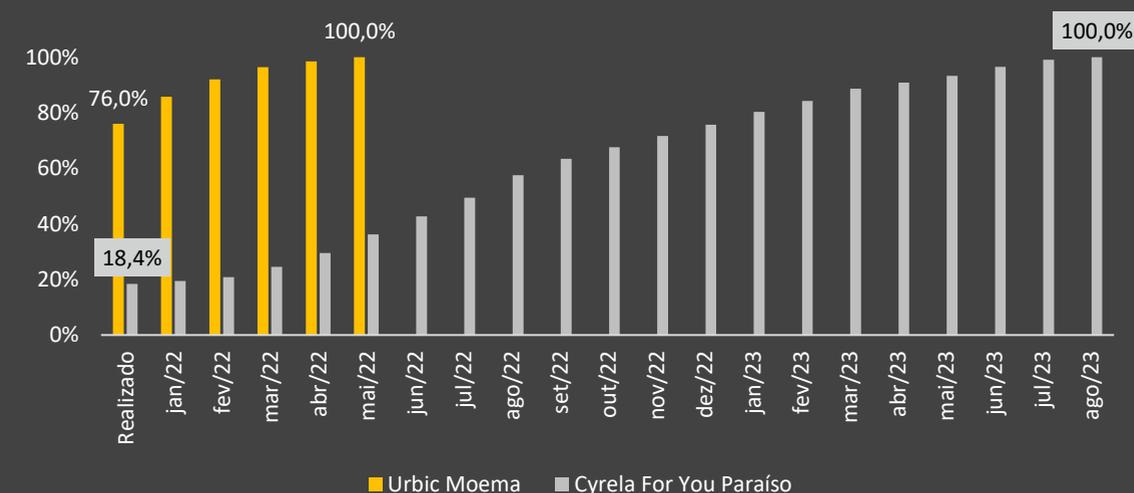
Além da operação no Urbic Vila Mariana, no segundo semestre o Fundo concluiu a captação de R\$ 25 milhões em sua 2ª emissão de cotas e realizou pagamento de R\$ 18,1 milhões e R\$ 10,7 milhões referente às aquisições do Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso, respectivamente.

Em 2022, haverá a entrega do Urbic Sabiá e início das locações no empreendimento, momento em que cessará o recebimento da renda garantida do imóvel e o Fundo passará a receber as receitas imobiliárias referentes aos aluguéis, conforme desempenho do empreendimento.

## OBRAS

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.

### EVOLUÇÃO DAS OBRAS



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

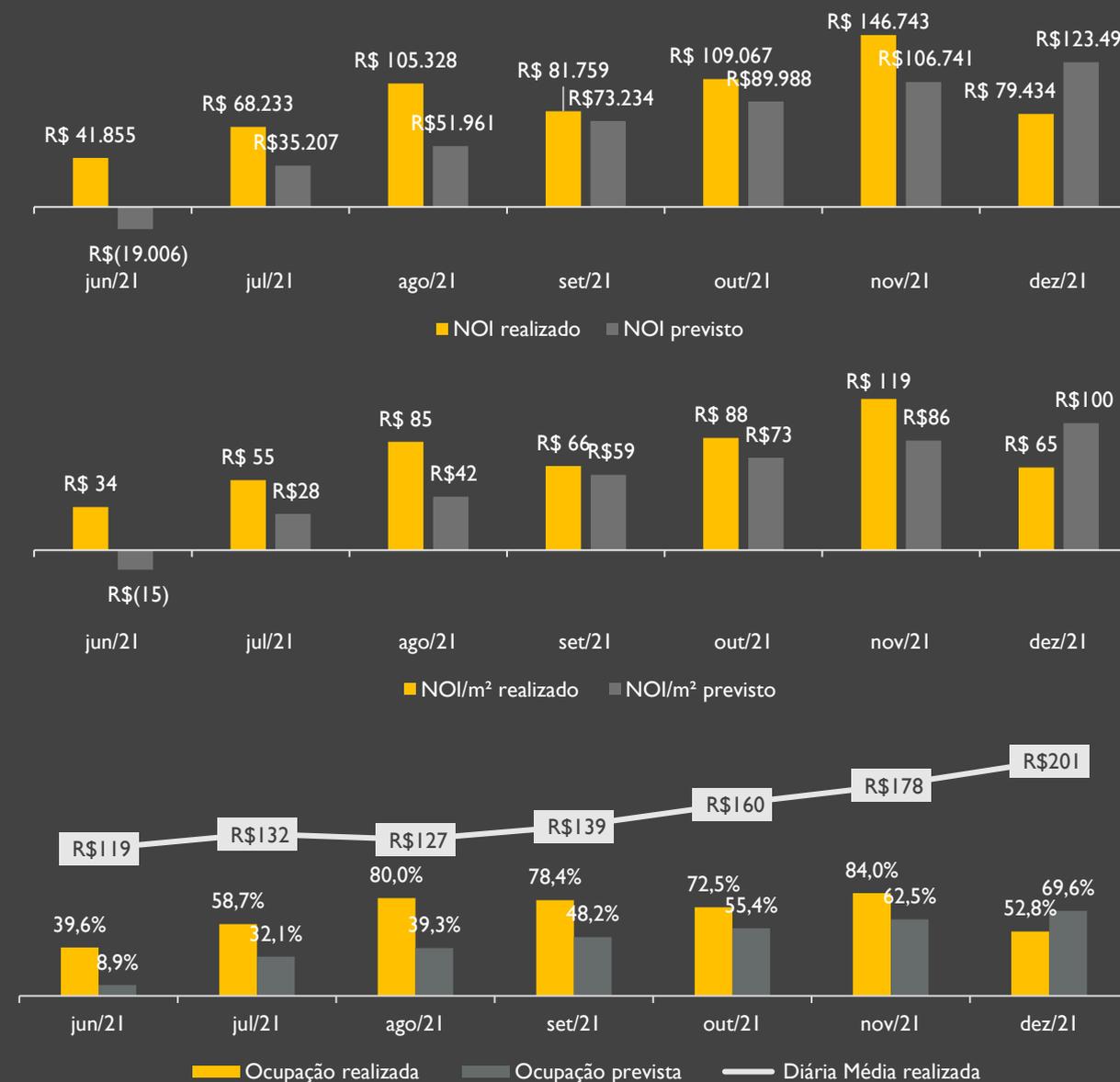
### OPERAÇÃO URBIC VILA MARIANA

Em dezembro, o Urbic Vila Mariana atingiu resultado de R\$ 79.434, abaixo das projeções. Influenciado pelos feriados e festas de fim de ano, o ativo obteve uma taxa de ocupação de 52,8%, porém, ainda assim, conseguiu elevar o valor da diária média cobrada para a casa de R\$ 201.

Ressalta-se que o resultado do mês foi impactado não apenas pelas duas últimas semanas do ano, mas também por despesas em contas de água e luz cobradas equivocadamente por parte das respectivas concessionárias:

- i. Água: estão sendo cobradas pela Sabesp contas de água com base de cálculo incorretas, que estão acarretando majoração dos valores. Para não correr risco de corte e falta de água, as contas foram pagas pela administradora condominial. Inúmeras reclamações foram abertas pela administradora via central, ouvidoria e agência e se espera que haja a adequação dos valores, bem como a devolução das cobranças incorretas.
- ii. Luz: foram cobradas pela Enel contas de luz em duplicidade relativa aos meses de setembro, outubro e novembro. As contas foram pagas para evitar o risco de corte de energia nos apartamentos. A administradora está com protocolos em aberto para revisão das contas.

O impacto total das cobranças indevidas foi de cerca de R\$ 19 mil, isto é, o NOI referente a dezembro, desconsiderando tais cobranças, seria de cerca de R\$ 98 mil. Mais informações sobre o andamento das demandas serão divulgadas tempestivamente.



## MERCADO RESIDENCIAL

A demanda por locações *short stay* segue em alta nos últimos meses, com exceção de dezembro que, por conta do período de festas de fim de ano, teve um número de diárias reservadas inferior ao mês anterior. O estado de São Paulo está com cerca de 78% da população com vacinação completa (data base em 31/12/2021) e segue com a aplicação de doses adicionais para reforçar a imunização da população. Abaixo, dados da cidade de São Paulo.



Fonte: AirDNA

## Relatório Gerencial

## RBRS11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

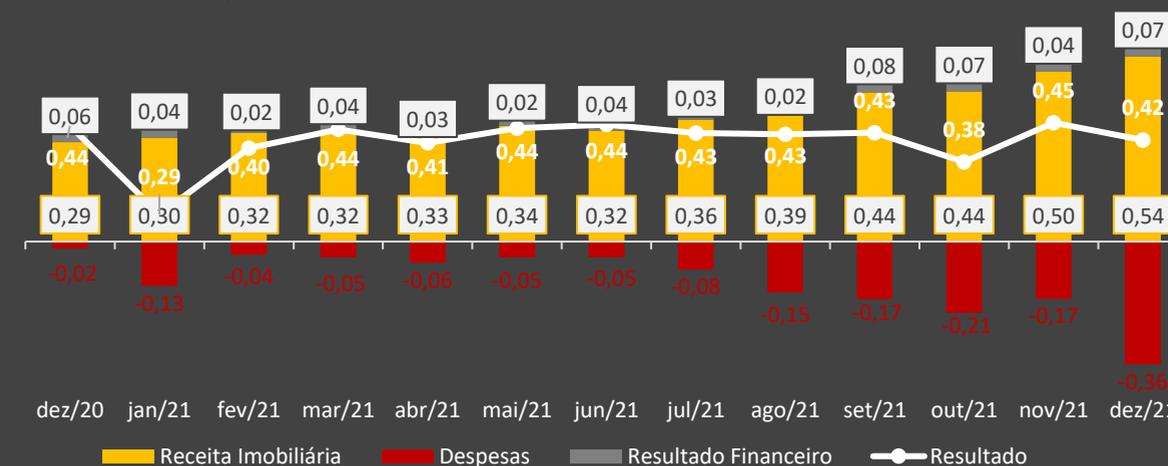
RESULTADOS  
E DISTRIBUIÇÃO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>750.963,17</b>	<b>3.686.638,58</b>	<b>6.368.398,51</b>
<b>Receita Financeira</b>	<b>91.935,31</b>	<b>438.597,67</b>	<b>701.000,40</b>
<b>Despesas</b>	<b>- 262.546,84 -</b>	<b>- 900.933,04 -</b>	<b>- 1.313.118,31</b>
Taxa de administração e gestão -	235.576,19 -	671.513,76 -	769.767,26
Outras Despesas -	26.970,65 -	229.419,28 -	543.351,05
<b>Resultado</b>	<b>580.351,64</b>	<b>3.224.303,21</b>	<b>5.756.280,59</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>583.577,82</b>	<b>3.211.811,40</b>	<b>5.718.954,60</b>
<b>Resultado por cota</b>	0,42	2,53	4,96
<b>Rendimento por cota</b>	0,42	2,52	4,92
<b>Resultado Acumulado<sup>1</sup></b>	- 0,00	0,01	0,04
<b>Proporção Distribuída<sup>2</sup></b>	101%	100%	99%

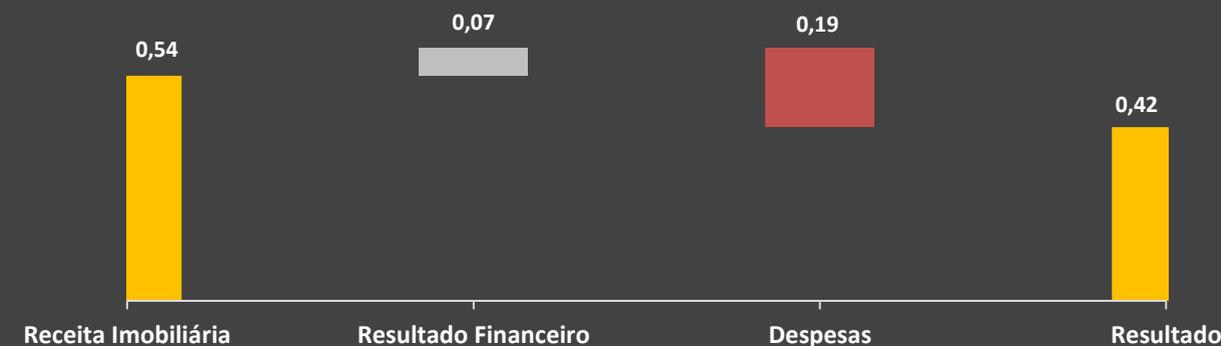
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<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)

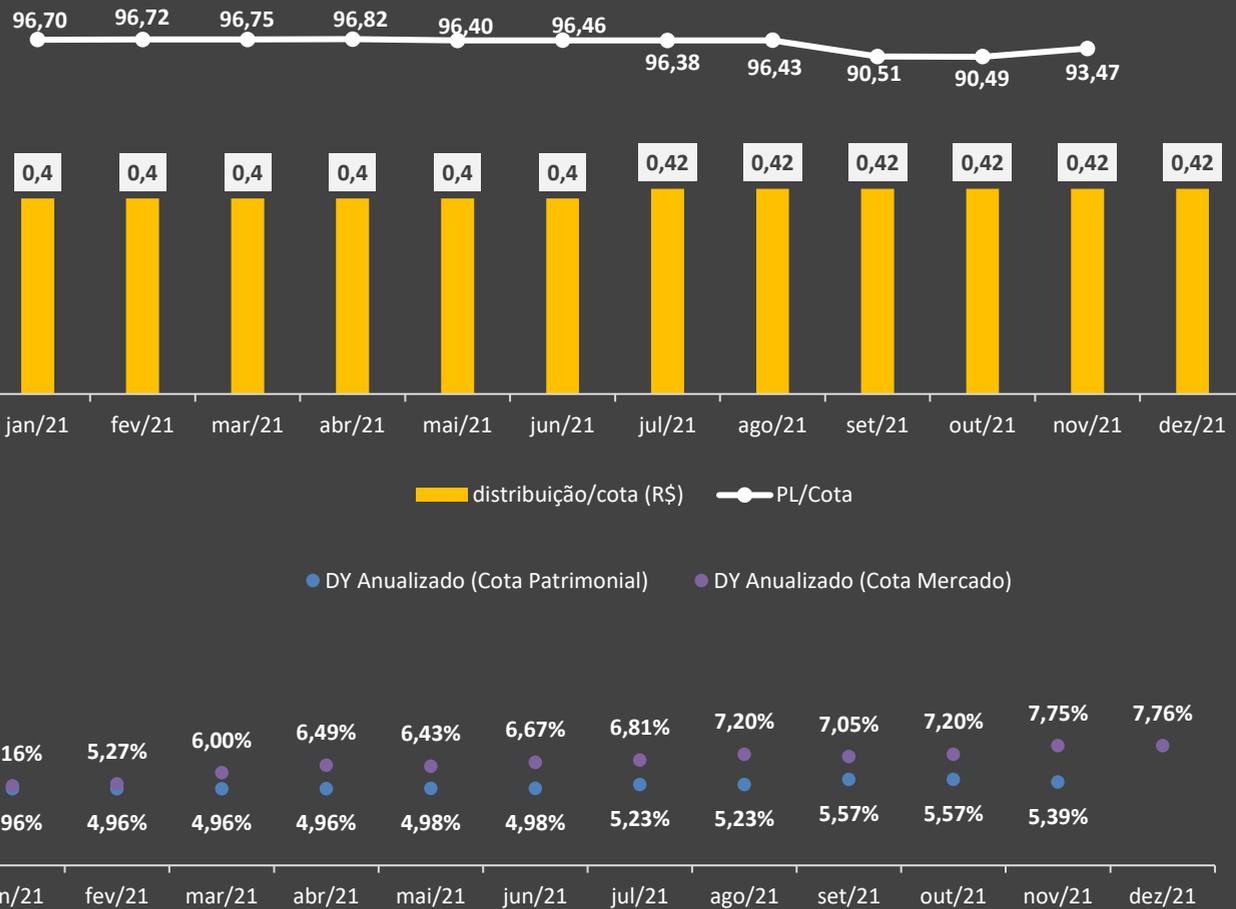


Relatório Gerencial

RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

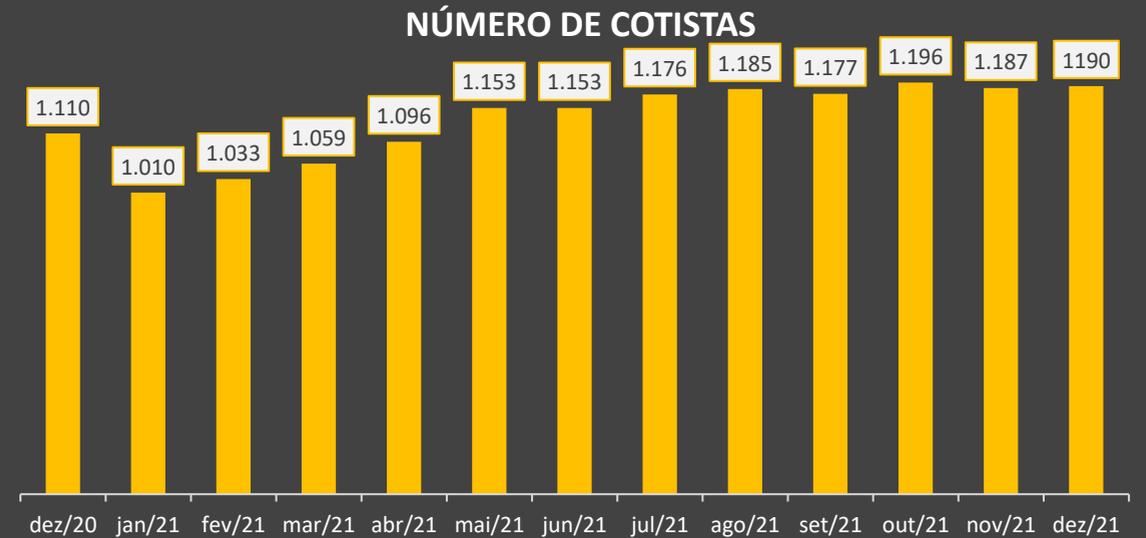
RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,42
Δ	N/A	0,0%										

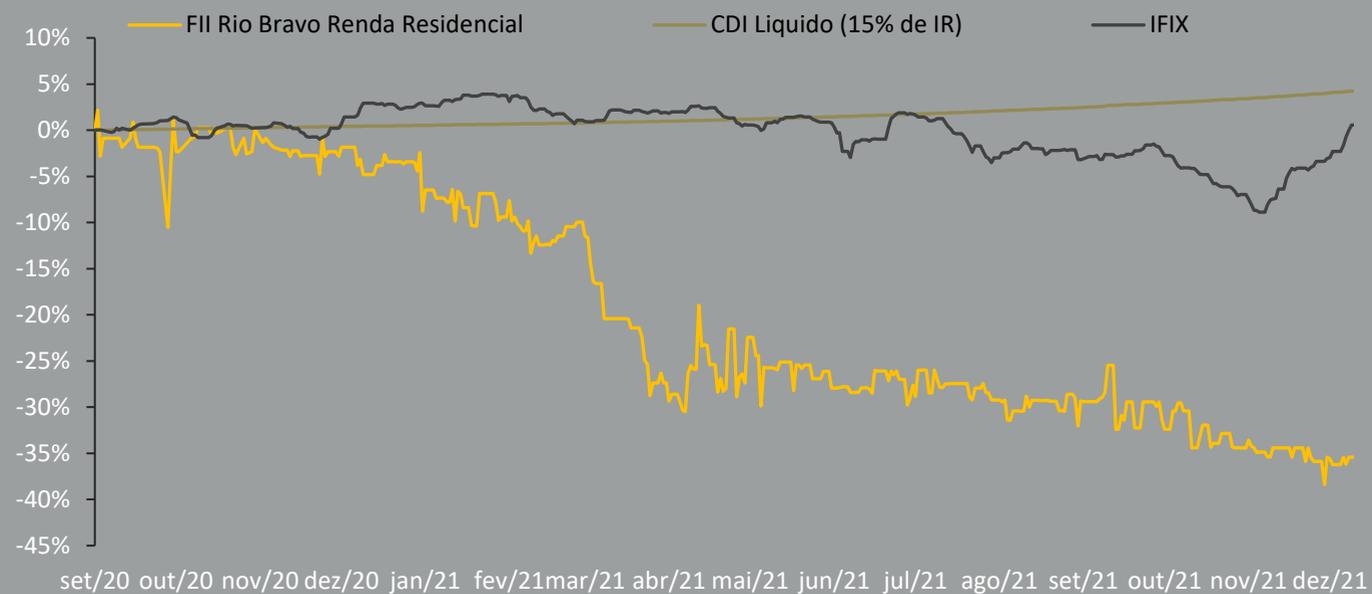
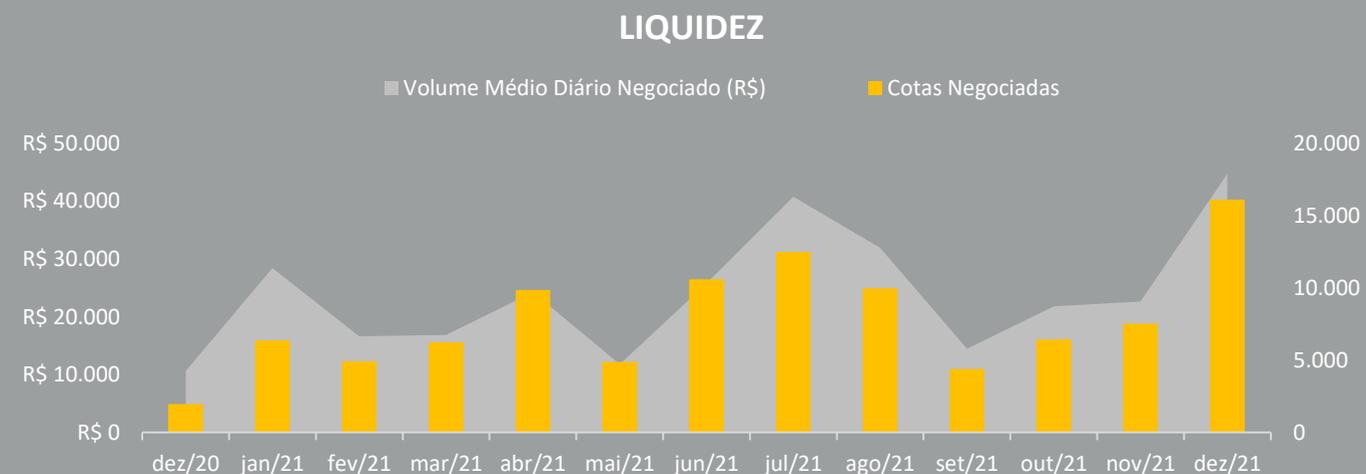


A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	<b>1.029.330,32</b>	<b>7.293.592,61</b>	<b>7.293.592,61</b>
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	<b>44.753,49</b>	<b>24.393,29</b>	<b>24.393,29</b>
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	<b>1,16%</b>	<b>8,73%</b>	<b>8,73%</b>
<b>Presença em Pregões</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>	<b>99%</b>
	dez/21	jan/21	dez/20
<b>Valor da Cota</b>	65,00	93,00	93,00
<b>Quantidade de Cotas</b>	1.389.471	1.044.643	1.044.643
<b>Valor de Mercado</b>	90.315.615,00	97.151.799,00	97.151.799,00



<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\$ 6,1 MM	Em construção
Cyrela For You Paraíso	259	-	R\$ 11.313	R\$ 10.607 - R\$ 25.186	R\$ 56,3 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

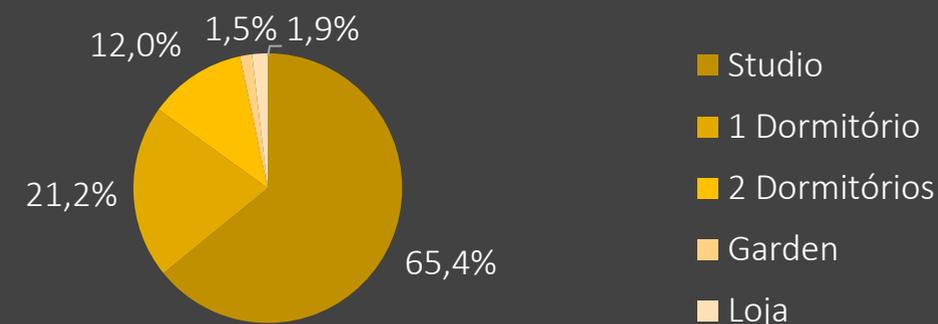
## PORTFÓLIO DO FUNDO

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.

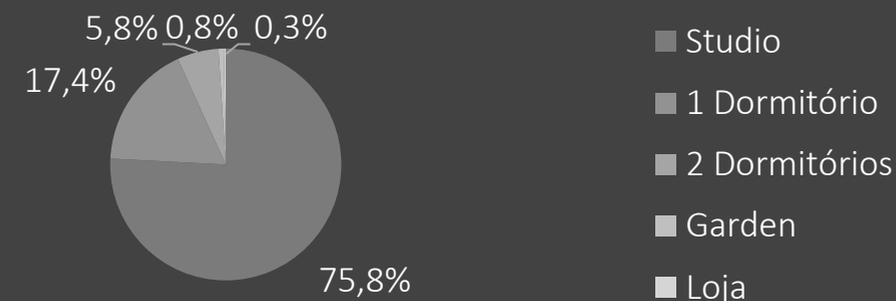
Os três empreendimentos que compõem o portfólio do RBR11 buscam diversificação na operação de locação para que não sejam dependentes de um tipo de demanda específica e, além disso, para que possam buscar maior rentabilidade com mix entre *long* e *short stay*.

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.

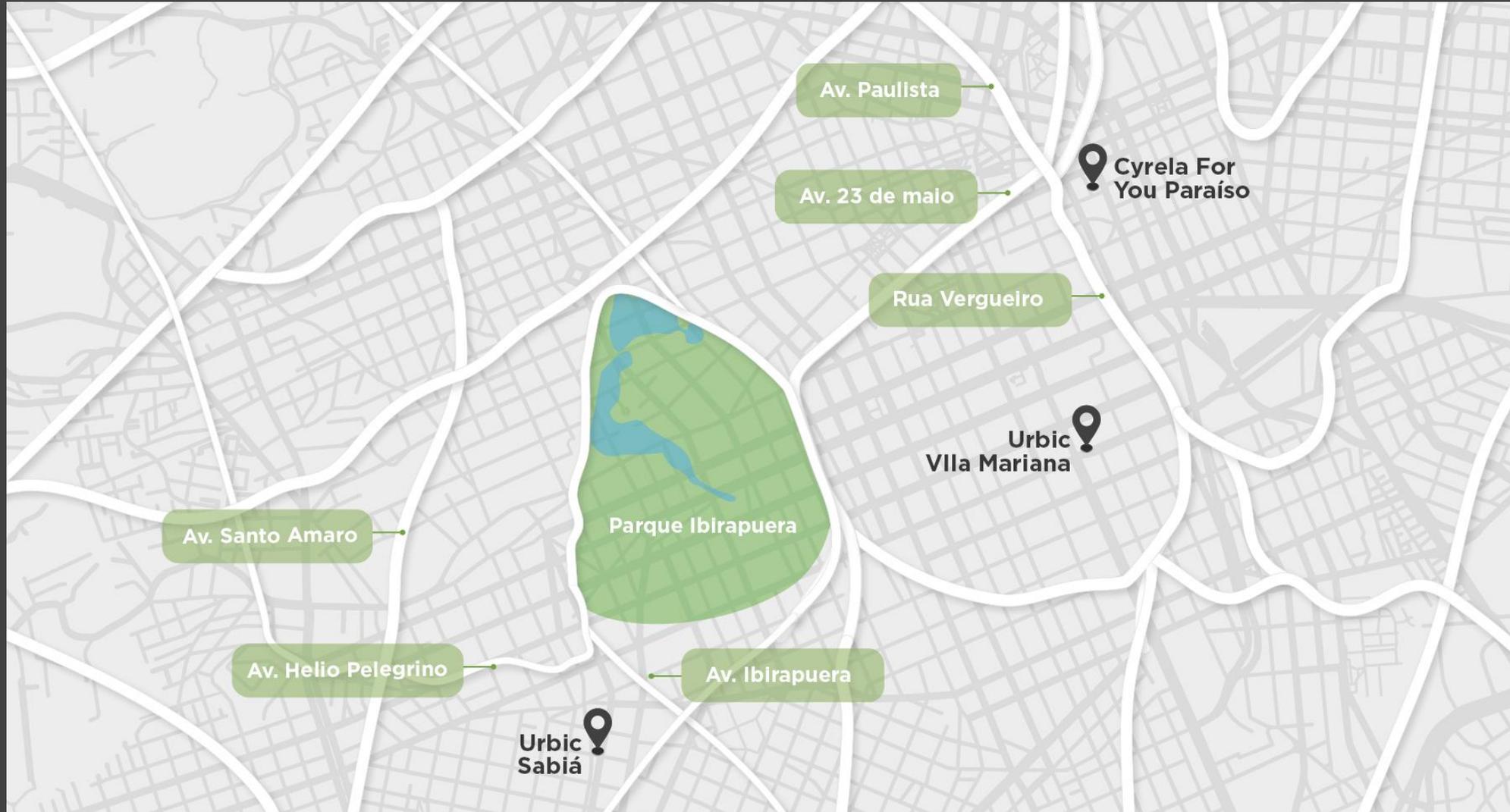
**A gestão segue com o foco em construir um portfólio diversificado e extremamente bem localizado na cidade de São Paulo, com operações que permitam a geração de renda imediata e de longo prazo para os investidores.**

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

## Total de unidades: 397

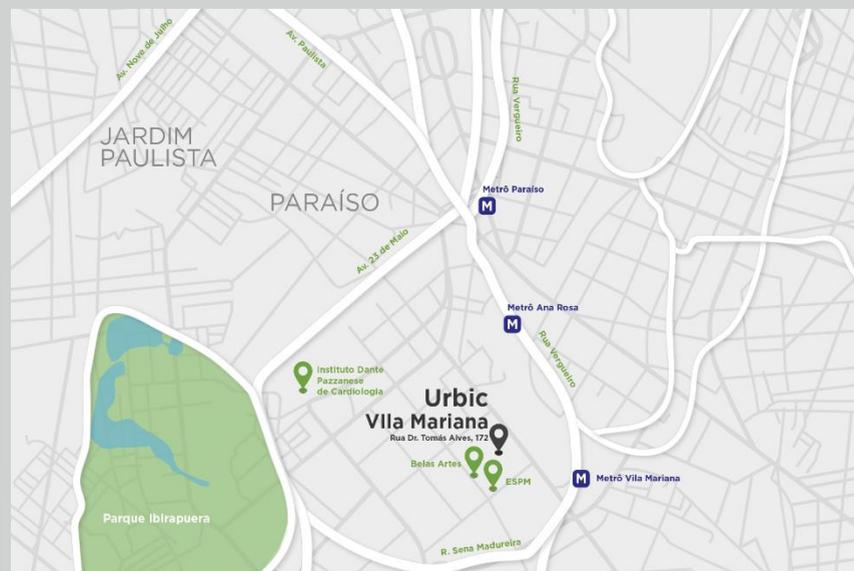


# PORTFÓLIO DO FUNDO



## PORTFÓLIO DO FUNDO

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



Tipologia	Área privativa	Unidades
Studio	19 a 25 m <sup>2</sup>	51
Garden	29 a 32 m <sup>2</sup>	5
<b>Total</b>	<b>1.237 m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>

Aquisição	
Valor de aquisição <sup>1</sup>	R\$ 19.674.984
Valor de aquisição/m <sup>2</sup>	R\$ 15.904
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.

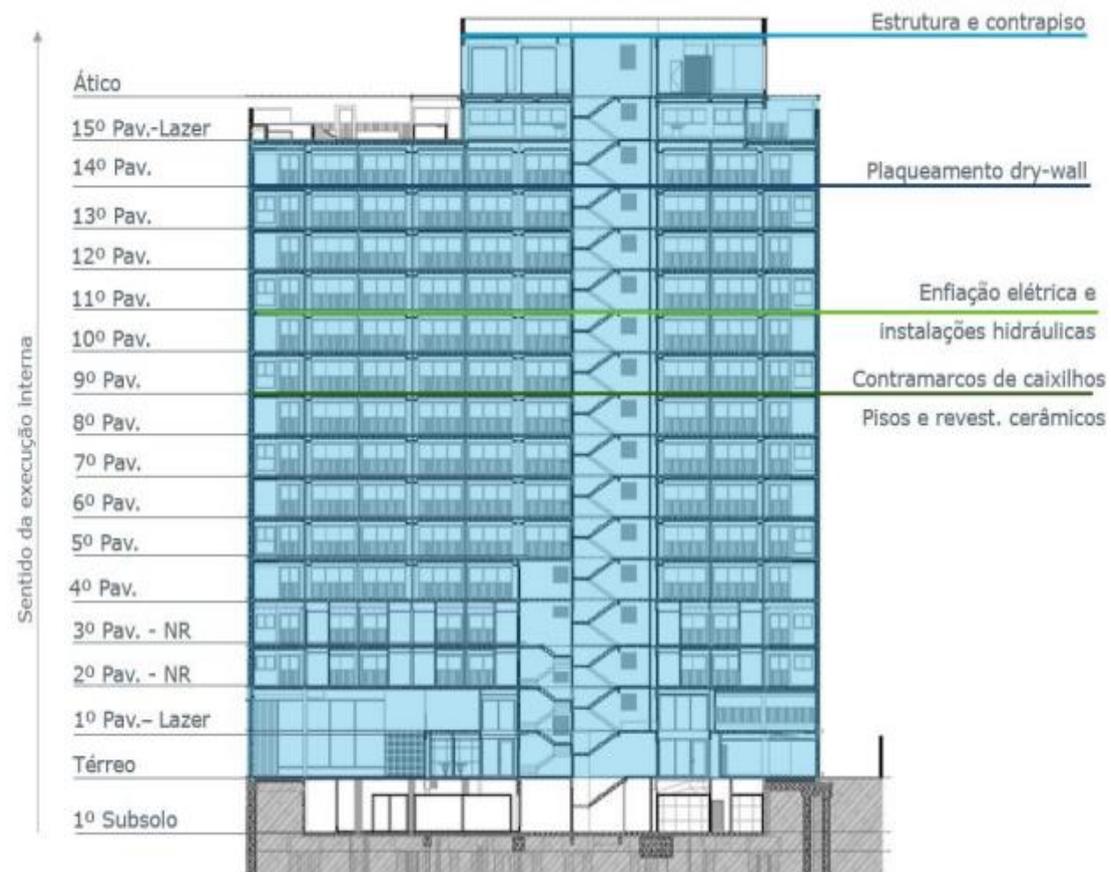
Como o imóvel está atualmente em obras e ainda não é operacional, a receita imobiliária para o Fundo é advinda do mecanismo de renda garantida.

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>

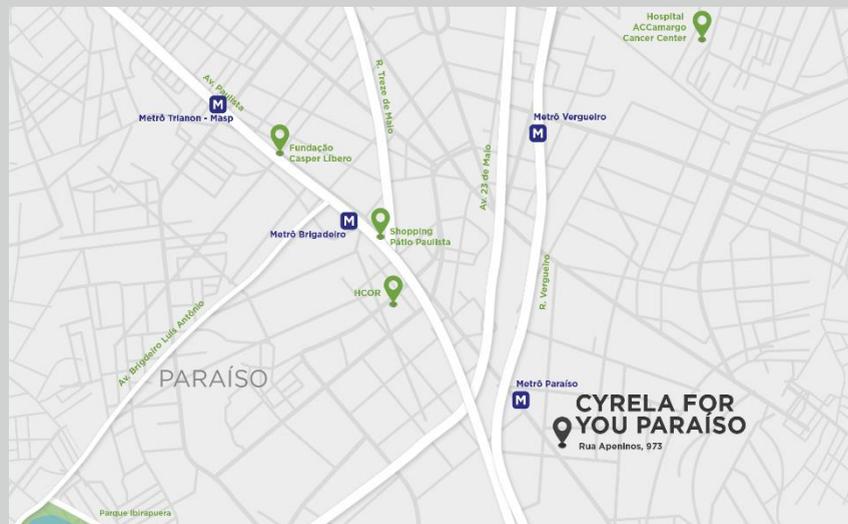
Aquisição	
Valor de aquisição <sup>1</sup>	R\$ 36.398.053
Valor de aquisição/m <sup>2</sup>	R\$ 14.995
Unidades adquiridas pelo Fundo	82
Total de unidades do empreendimento	117
Participação	70%

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

### 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