

Relatório Gerencial

Fevereiro/2022

FII RIO BRAVO RENDA
RESIDENCIAL | RBRS11



RIO BRAVO

Relatório Gerencial

RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

INFORMAÇÕES
SOBRE O FUNDO

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\$ 129.916.212,29 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 1.389.471

NÚMERO DE COTISTAS • 1.186

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.



Relatório Gerencial
RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

PRINCIPAIS NÚMEROS



3
ATIVOS



12.793
ÁREA PRIVATIVA
(m²)



7,6%
YIELD
ANUALIZADO¹



R\$ 66,00
FECHAMENTO
DO MÊS



R\$ 0,42
DISTRIBUIÇÃO
POR COTA



R\$ 11.463
VALOR
NEGOCIADO²
(R\$/m²)



R\$ 129,92
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)



R\$ 91,71
VALOR DE
MERCADO
(R\$ milhões)

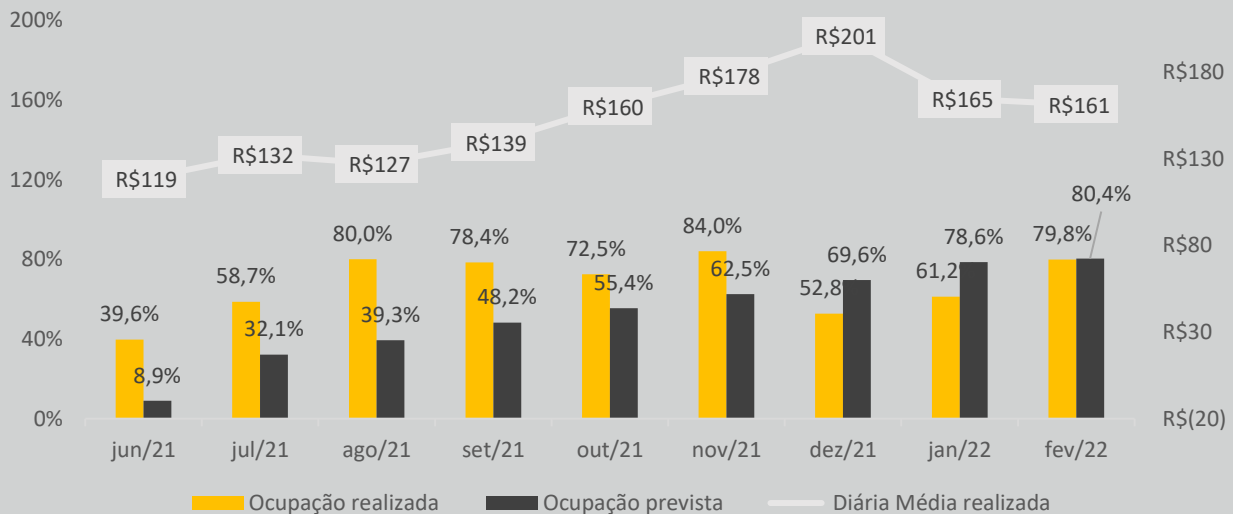
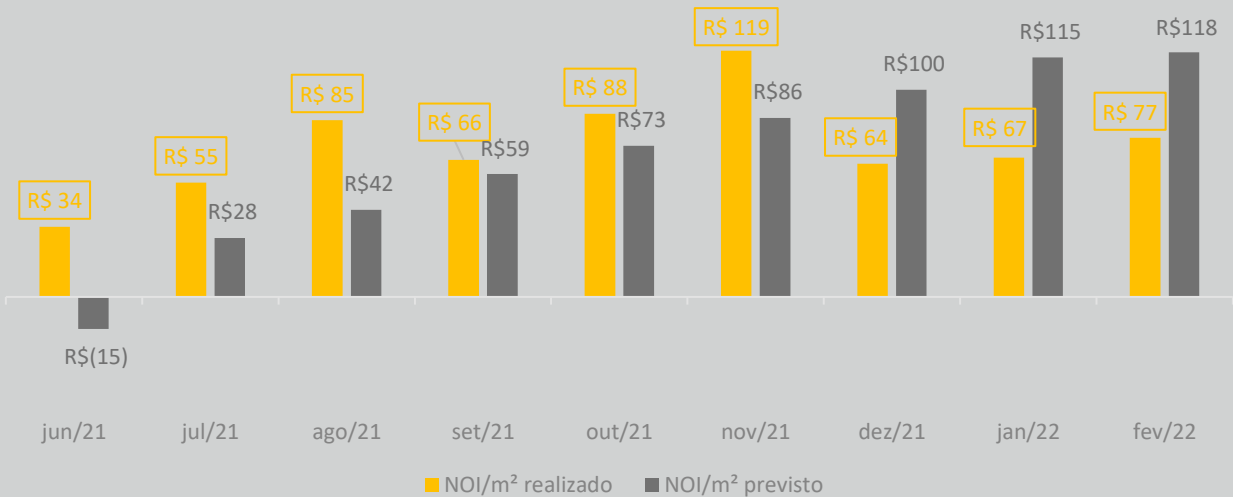
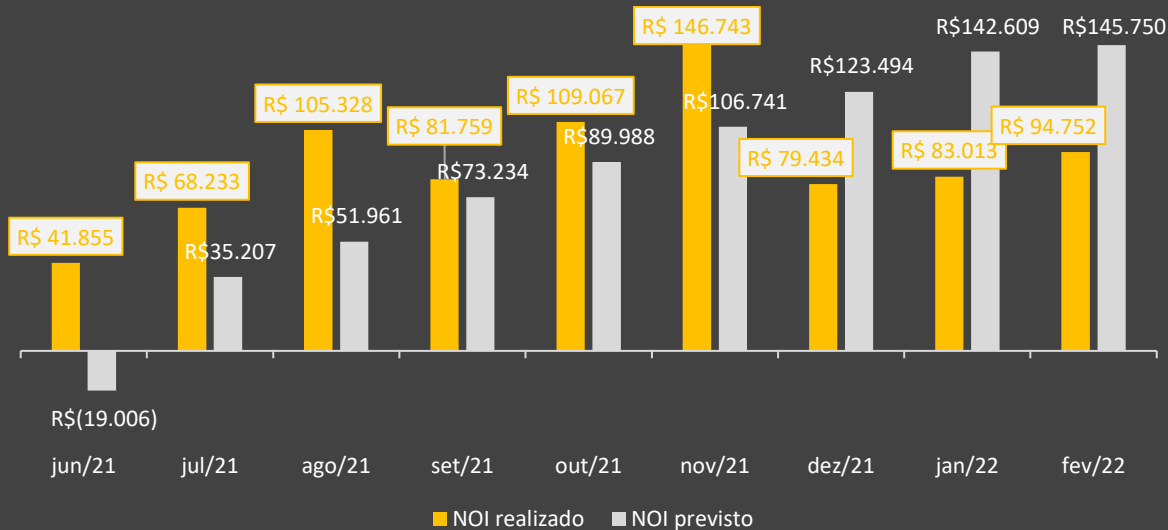
¹ Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

² 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.

OPERAÇÃO URBIC VILA MARIANA

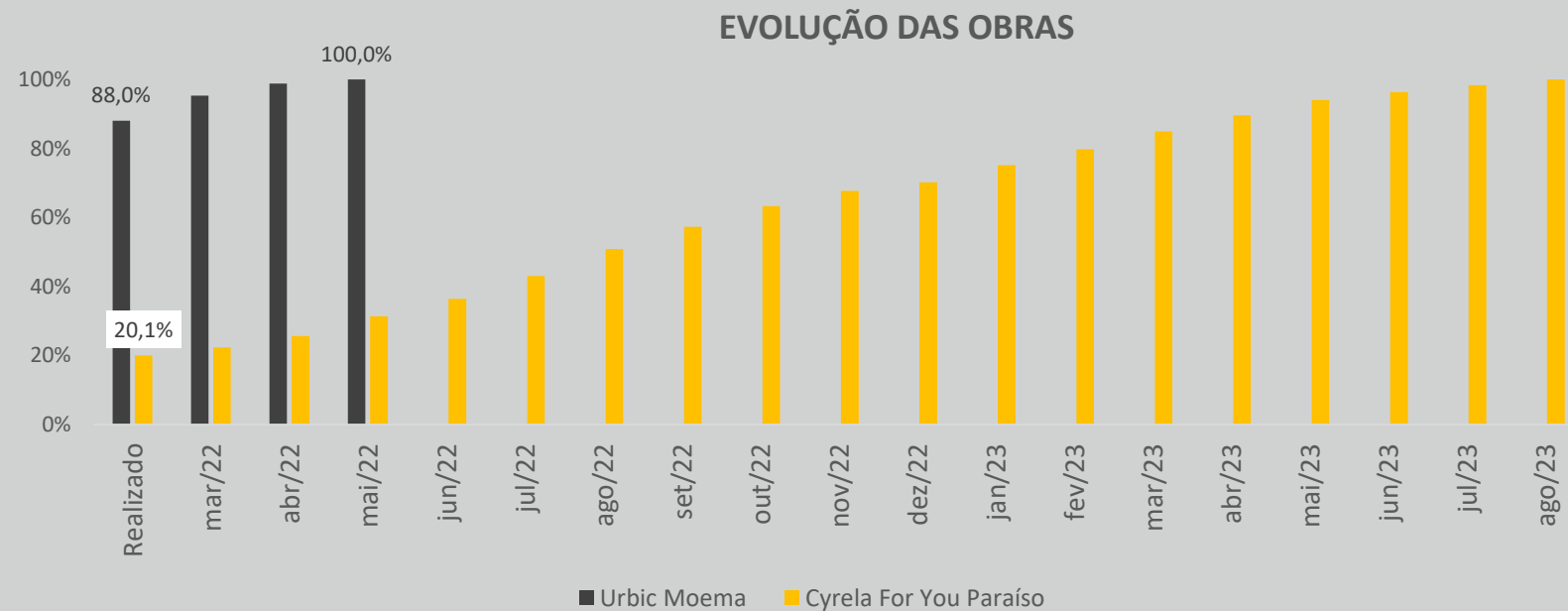
Em fevereiro, a operação no Urbic Vila Mariana apresentou evolução no resultado em comparação com os meses de dezembro e janeiro, apesar de ainda abaixo do NOI previsto, pois as contas de condomínio e consumo (luz, água e gás) e IPTU impactaram o NOI do mês. Apesar da queda no valor da diária média (R\$ 77 em fevereiro vs. R\$ 67 em janeiro), a taxa de ocupação aumentou para 79,8%, sendo realizadas 1.252 diárias ao longo do mês.

Sobre as cobranças equivocadas em relação às contas de água e luz por parte das respectivas concessionárias, comentadas nos relatórios anteriores, ambas foram resolvidas pela administradora condominial, e não deverão mais afetar o resultado do Edifício.



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.



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

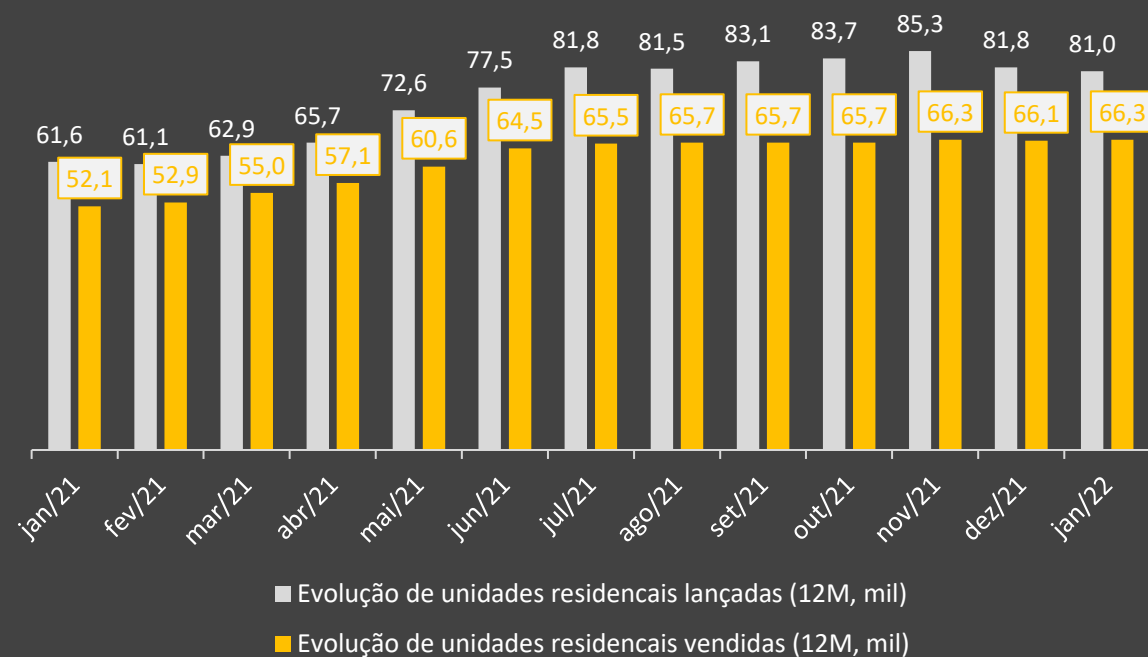
Confira as imagens da visita virtual pelas obras do Urbic Sabiá, [clique aqui](#).

Relatório Gerencial

RBRS11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

MERCADO RESIDENCIAL

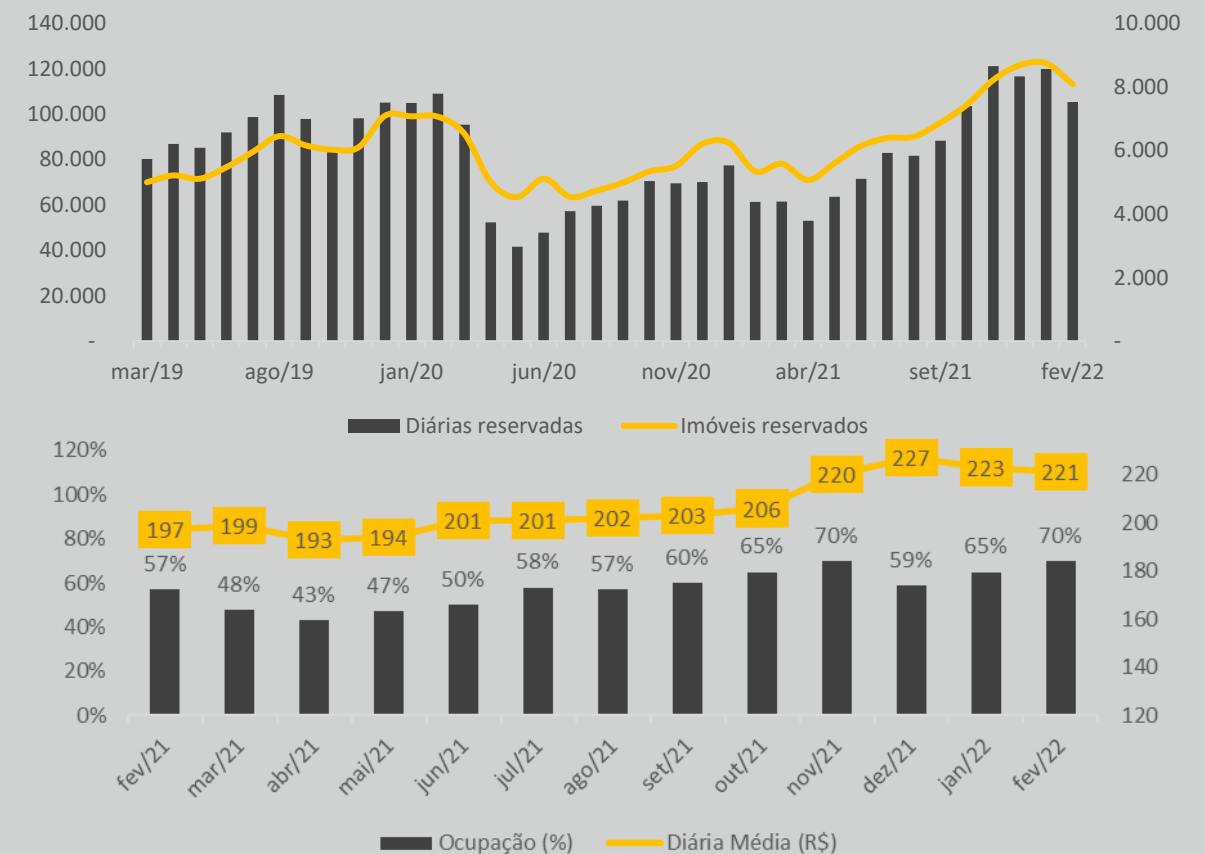
Na cidade de São Paulo, o volume de unidades lançadas segue em queda no acumulado de 12 meses, com relativa estabilidade no volume de unidades vendidas, segundo relatório publicado pelo Secovi-SP.



Fonte: Secovi

COMENTÁRIOS
DO GESTOR

A demanda por locações short stay na cidade de São Paulo reduziu em fevereiro, com número de reservas e imóveis reservados inferior aos meses anteriores. Entretanto, ainda se observa um patamar acima da média pré-pandemia, com boas perspectivas para o ano. O valor de diária média apresentou queda frente ao mês de janeiro, com aumento da ocupação de 65% para 70%.



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

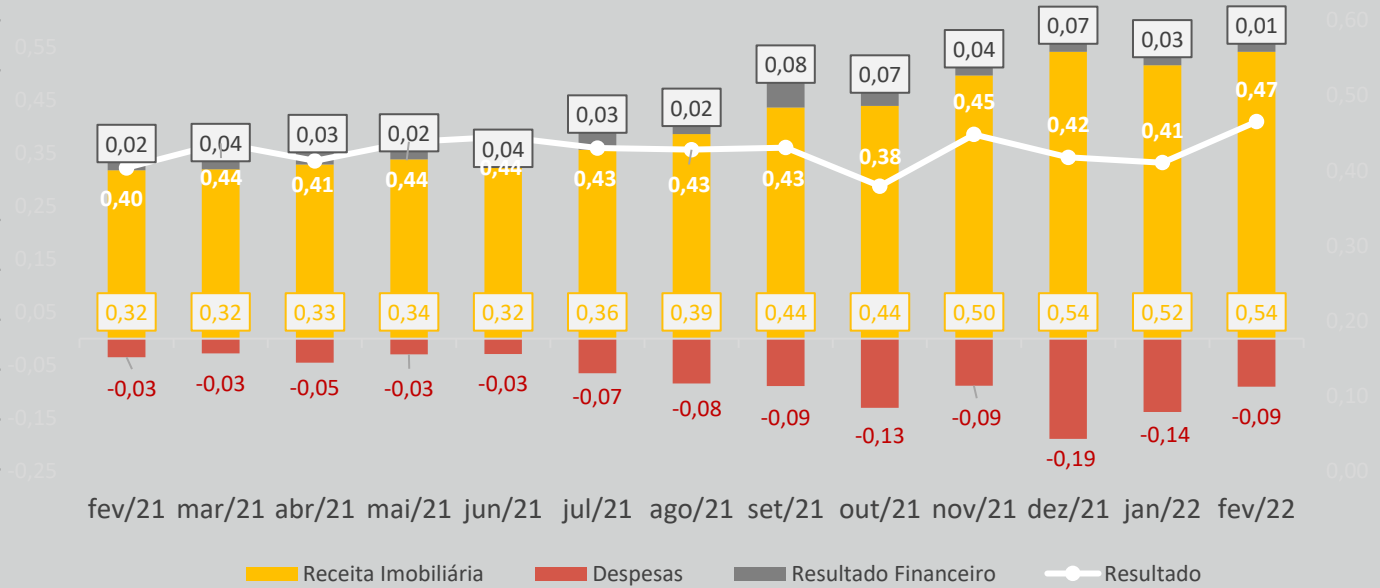
RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

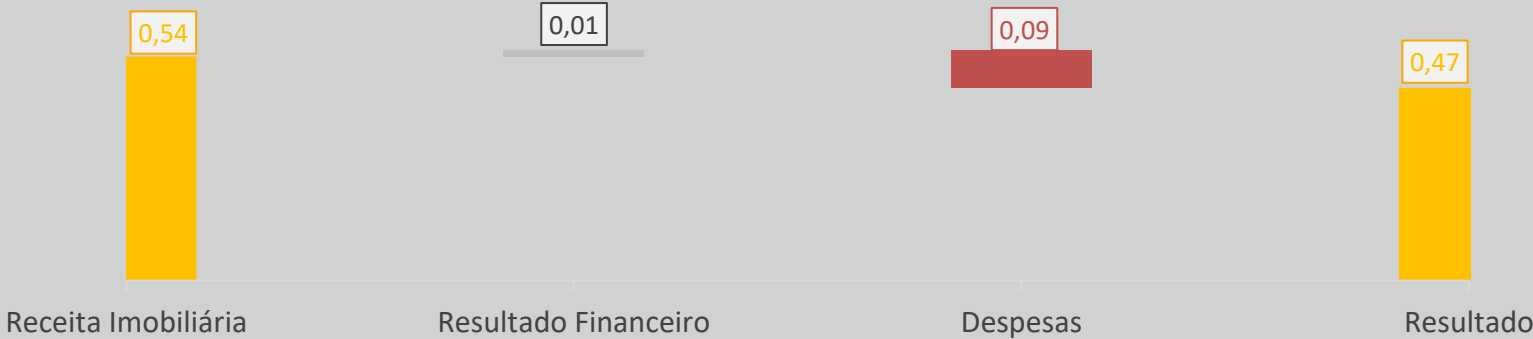
	fev/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	751.343,15	1.467.254,94	1.467.254,94
Receita Financeira	20.828,33	67.309,10	67.309,10
Despesas	- 125.936,73	- 317.884,49	- 317.884,49
Taxa de administração e gestão	- 98.016,34	- 281.133,66	- 281.133,66
Outras Despesas	- 27.920,39	- 36.750,83	- 36.750,83
Resultado	646.234,75	1.216.679,55	1.216.679,55
Rendimentos distribuídos	583.577,82	1.167.155,64	1.167.155,64
Resultado por cota	0,47	0,88	0,88
Rendimento por cota	0,42	0,84	0,84
Resultado Acumulado¹	0,05	0,04	0,04
Proporção Distribuída²	90%	96%	96%

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
² 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)

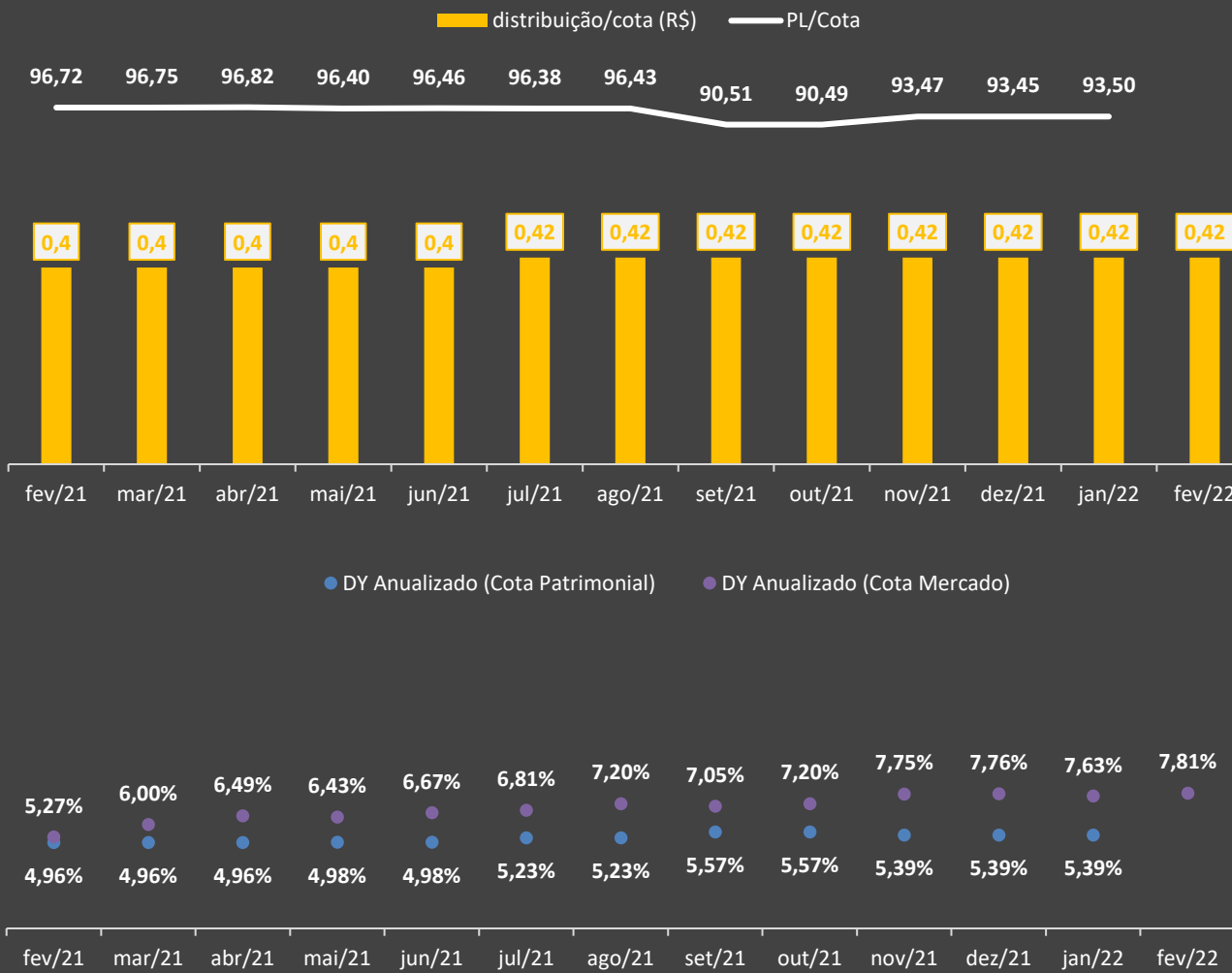


Relatório Gerencial

RBS11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

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	0,42										
Δ	5,0%	5,0%										

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

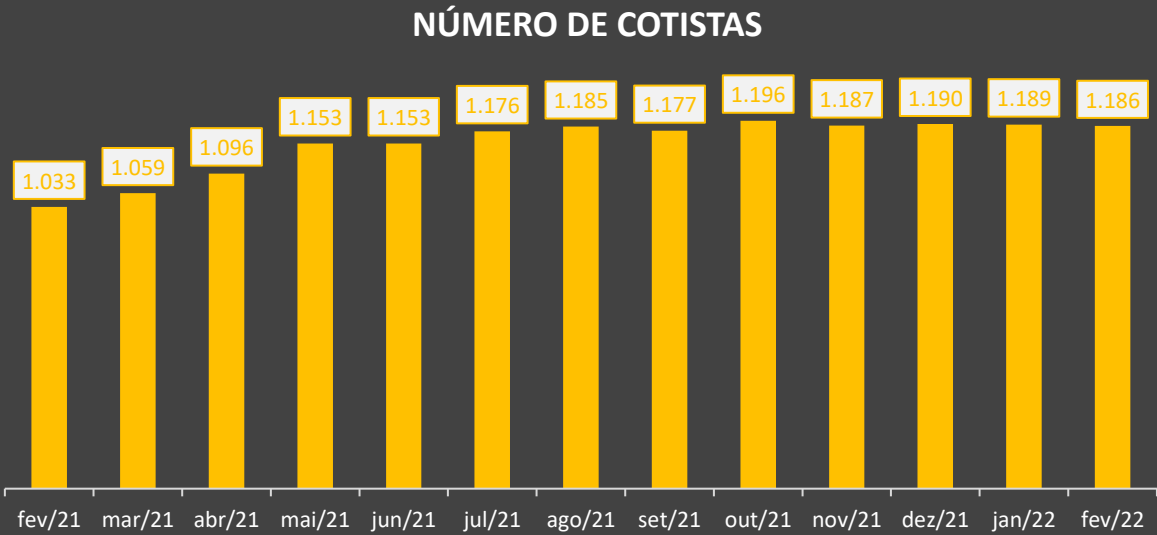


RESULTADOS

E DISTRIBUIÇÃO

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.

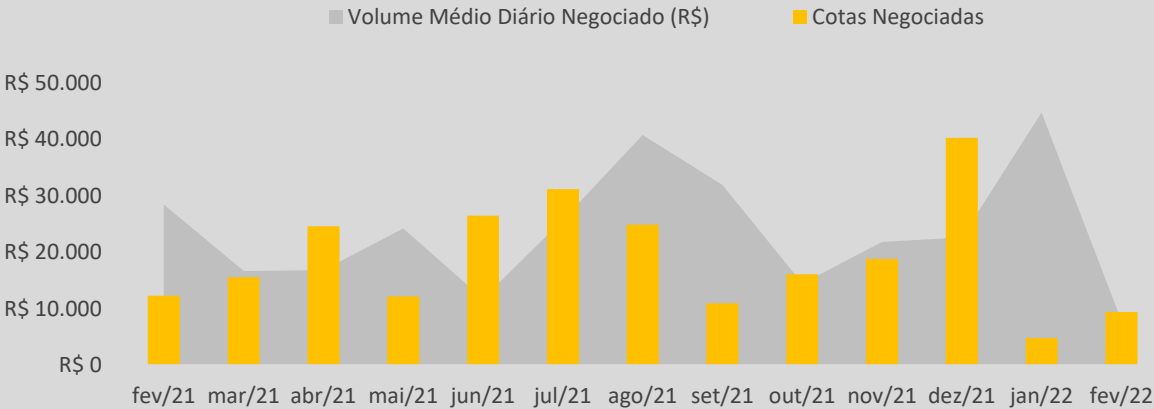
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.



VOLUME NEGOCIADO

	mês		YTD	12 meses	
Volume Negociado	392.886,67		518.444,46	6.764.639,22	
Volume Médio Diário Negociado	19.644,33		14.401,24	23.570,17	
Giro (% de cotas negociadas)	0,44%		0,58%	8,24%	
Presença em Pregões	100%		88%	97%	
	fev/22		jan/22	fev/21	
Valor da Cota	R\$	66,00	R\$ 66,05	R\$	89,95
Quantidade de Cotas	1.389.471		1.389.471	1.044.643	
Valor de Mercado	R\$	91.705.086,00	R\$ 91.774.559,55	R\$	93.965.637,85

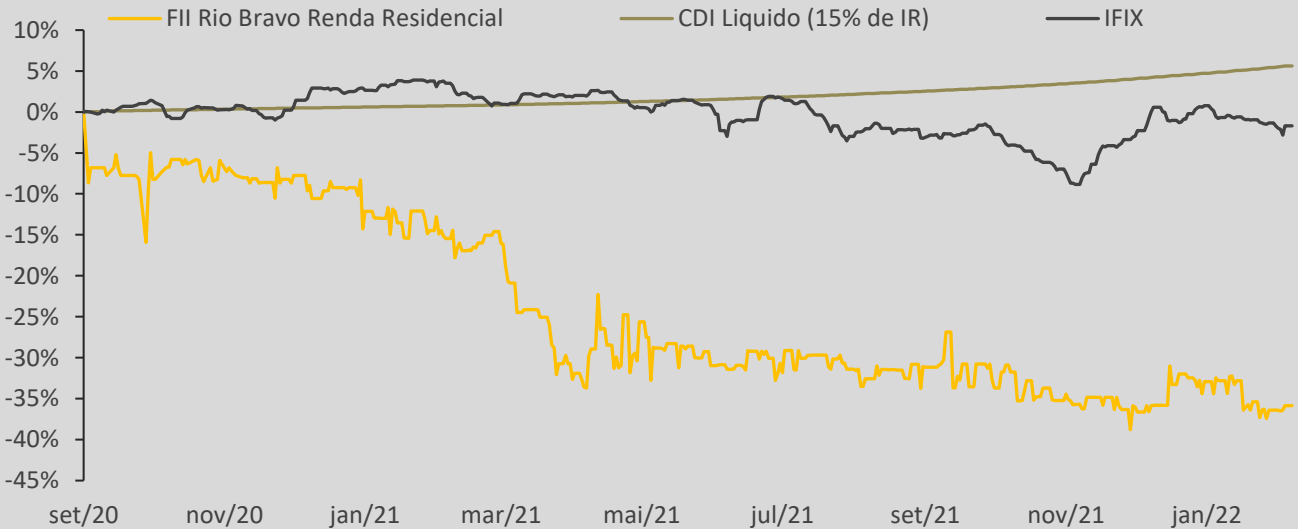
LIQUIDEZ



DESEMPENHO DA COTA

Rentabilidade ¹	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	-1,09%	-2,27%	-5,04%	-2,27%	-1,71%
IBOV	-1,92%	7,94%	2,82%	7,94%	16,29%
CDI líquido de IR (15%)	0,64%	1,26%	4,80%	1,26%	5,59%
RBR11	-1,92%	-0,03%	-24,11%	-0,03%	-35,85%

¹ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.



Relatório Gerencial

RBR511 | FII Rio Bravo Renda Residencial

PORTFÓLIO DO FUNDO

URBIC VILA MARIANA



URBIC SABIÁ



CYRELA FOR YOU PARAÍSO



Ativo	Número de unidades	Aquisição/m ² (com fit-out) ¹	Aquisição/m ² (sem fit-out) ¹	Valor de mercado/m ² ²	Pendente de pagamento ³	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

¹ 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/m². Cyrela For You Paraíso foi adquirido sem fit-out.

² 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

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

Relatório Gerencial

RBRS11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

O Fundo detém um portfólio de 396 unidades e uma loja, com área privativa total de 12.793,38 m², com presença nos bairros Moema, Vila Mariana e Paraíso, regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.

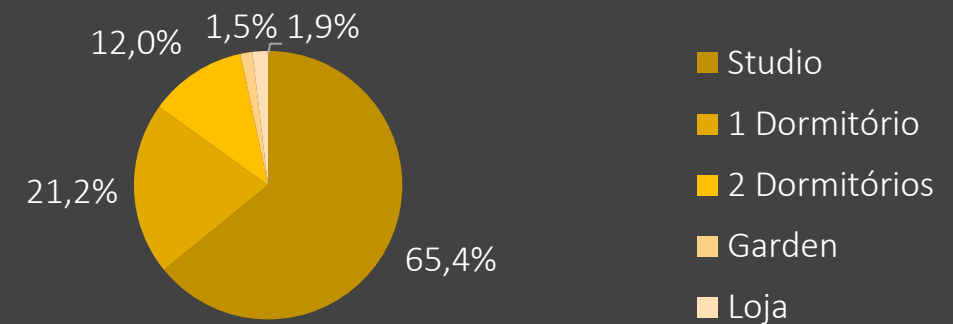
Os três empreendimentos que compõem o portfólio do RBRS11 buscam diversificação na operação de locação para que não sejam dependentes de um tipo de demanda específica e, além disso, para que possam buscar maior rentabilidade com mix entre *long* e *short stay*.

As três aquisições foram realizadas a preços competitivos, dando possibilidade para ganho de capital na venda de unidades. A gestão sempre prezarão 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.

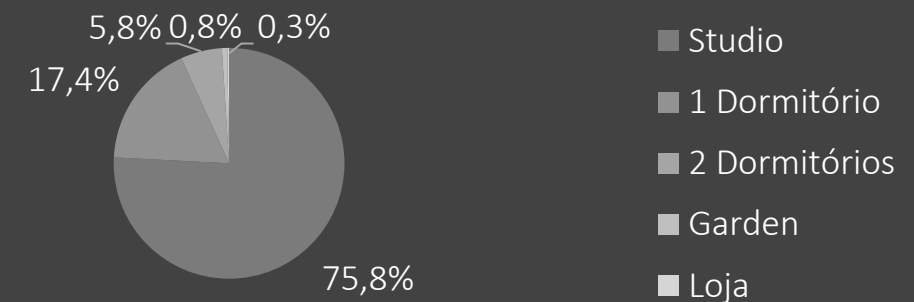
A gestão segue com o foco em construir um portfólio diversificado e extremamente bem localizado na cidade de São Paulo, com operações que permitam a geração de renda imediata e de longo prazo para os investidores.

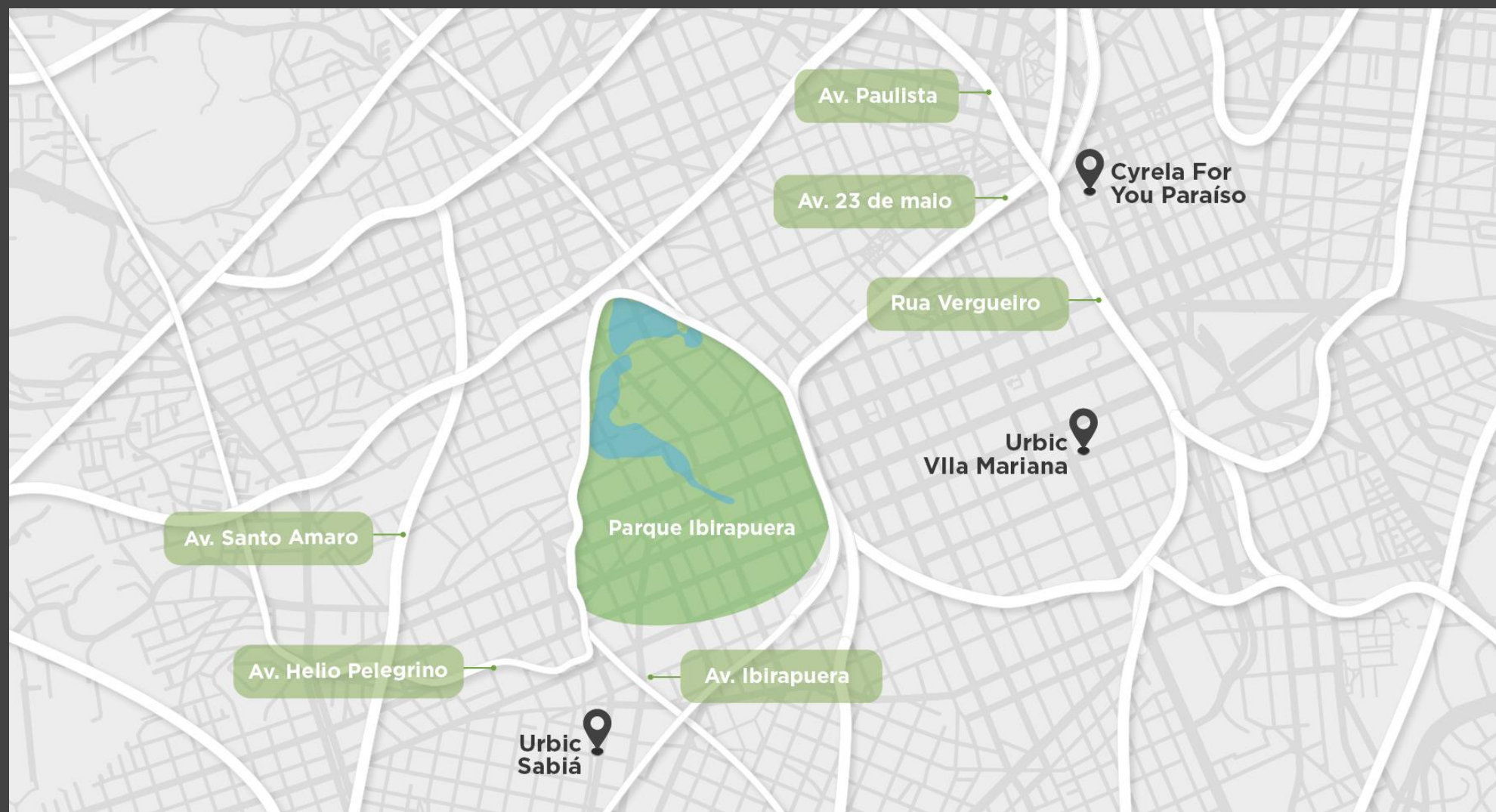
PORTFÓLIO DO FUNDO

Área privativa total: 12.793 m²

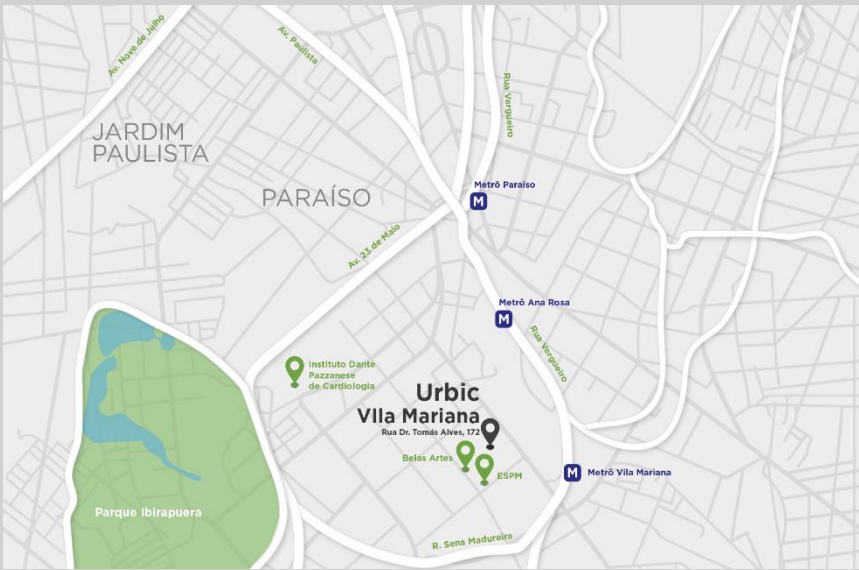


Total de unidades: 397





URBIC VILA MARIANA - Rua Dr. Tomás Alves, 172



Tipologia	Área privativa	Unidades
Studio	19 a 25 m²	51
Garden	29 a 32 m²	5
Total	1.237 m²	56

Aquisição	
Valor de aquisição¹	R\$ 19.674.984
Valor de aquisição/m²	R\$ 15.904
Unidades adquiridas pelo Fundo	56
Total de unidades do empreendimento	109
Participação	51%

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

PORTFÓLIO DO FUNDO

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:

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

Dos três ativos que o RBR511 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.

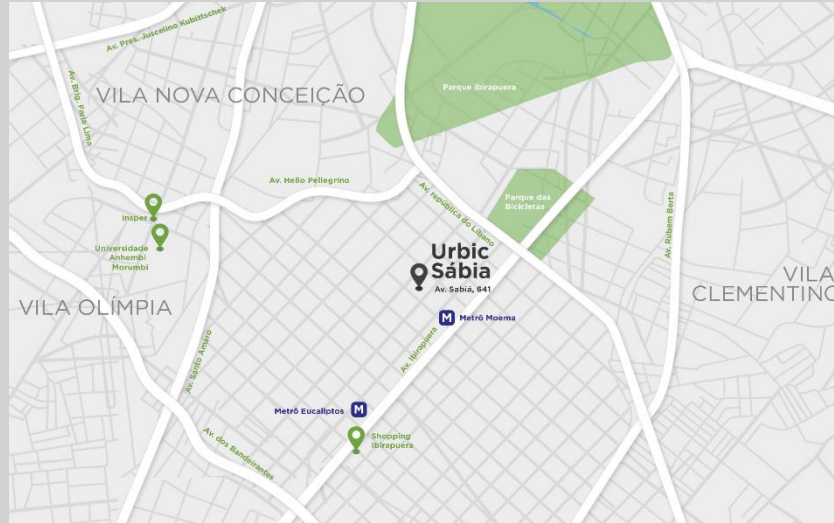
O Urbic Vila Mariana conta com bicicletário, lavanderia, academia, área de coworking, jacuzzi, salão gourmet e churrasqueira.

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 Pellegrino, Av. República do Líbano, Av. Ibirapuera e Av. Santo Amaro.

Confira as imagens das obras em 360°:

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 m²	64
Studio	32 a 44 m²	17
Loja	240 m²	1
Total	2.427 m²	82

Aquisição	
Valor de aquisição¹	R\$ 36.398.053
Valor de aquisição/m²	R\$ 14.995
Unidades adquiridas pelo Fundo	82
Total de unidades do empreendimento	117
Participação	70%

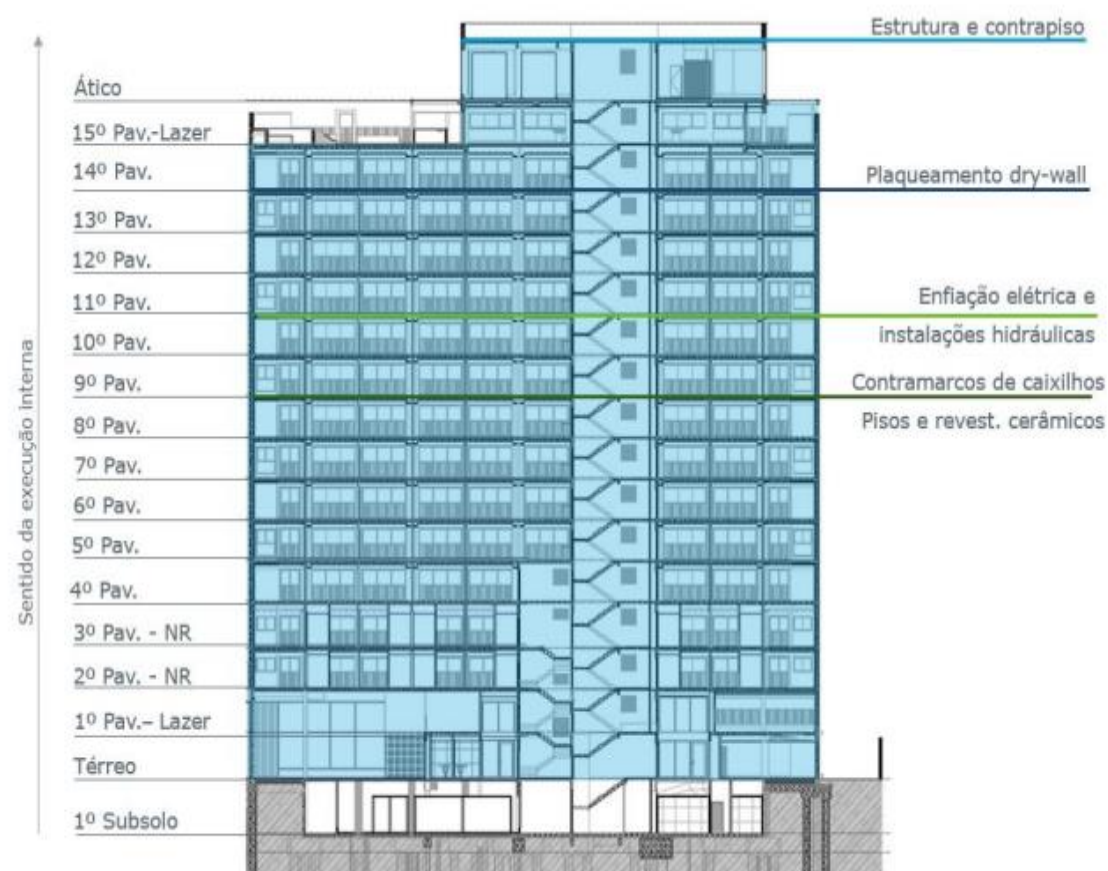
¹ Valor de aquisição definido em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos.

Relatório Gerencial

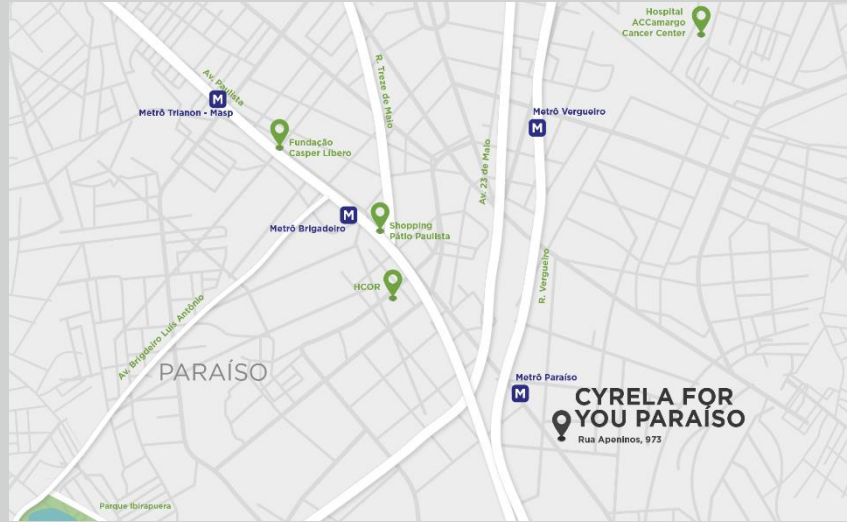
RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

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

¹ 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 m² 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 m² 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.

PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS

(ÚLTIMOS 90 DIAS)

Comunicado ao Mercado | Início do Direito de Preferência da 3ª Emissão

- 18-Fev** Início do período para exercício do direito de preferência no âmbito da 3ª emissão de cotas do Fundo. Período para exercício do Direito de Preferência a partir de 18 de fevereiro de 2022 (inclusive) e até 09 de março de 2022 (inclusive); sendo considerada a posição dos Cotistas no fechamento do mercado em 11 de fevereiro de 2022 e percentual de proporção de 24,81721460901%; não sendo ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência, seja aos demais Cotistas ou a terceiros.
[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

Fato Relevante | 3ª Emissão de Cotas

- 11-Fev** Início da 3ª emissão de cotas do Fundo, sendo que tais Novas Cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução CVM 476, no valor de até R\$ 25.000.030,00, na data da primeira integralização das Novas Cotas, correspondentes a 344.828 Novas Cotas.
[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

Comunicado ao Mercado | Webcast com a Gestão

- 09-Fev** A equipe de Gestão realizou um webcast no dia 14 de fevereiro abordando os principais acontecimentos do 4º trimestre de 2021 e as perspectivas para o início de 2022.
[Clique aqui](#) para acessar o webcast.



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