

Relatório Gerencial

Abril/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\$ 130.087.840,67 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 1.504.634

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 1.198

INFORMAÇÕES
SOBRE O FUNDO

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 FUNDOCADASTRE-SE
NO MAILINGCONHEÇA A
RIO BRAVO

ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

Envie uma mensagem para **(11) 3509-6600** ou clique no ícone para:

- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Nossos conteúdos
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

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
RBR511 | FII Rio Bravo Renda Residencial

PRINCIPAIS NÚMEROS



3
ATIVOS



12.793
ÁREA PRIVATIVA
(m²)



8,4%
YIELD
ANUALIZADO¹



R\$ 62,77
FECHAMENTO
DO MÊS



R\$ 0,44
DISTRIBUIÇÃO
POR COTA



R\$ 11.667
VALOR
NEGOCIADO²
(R\$/m²)



R\$ 130,09
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)



R\$ 94,45
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.

Relatório Gerencial

RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

Em abril, o Fundo gerou resultado de R\$ 0,52/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,44/cota, equivalente a aproximadamente 84% do resultado do mês.

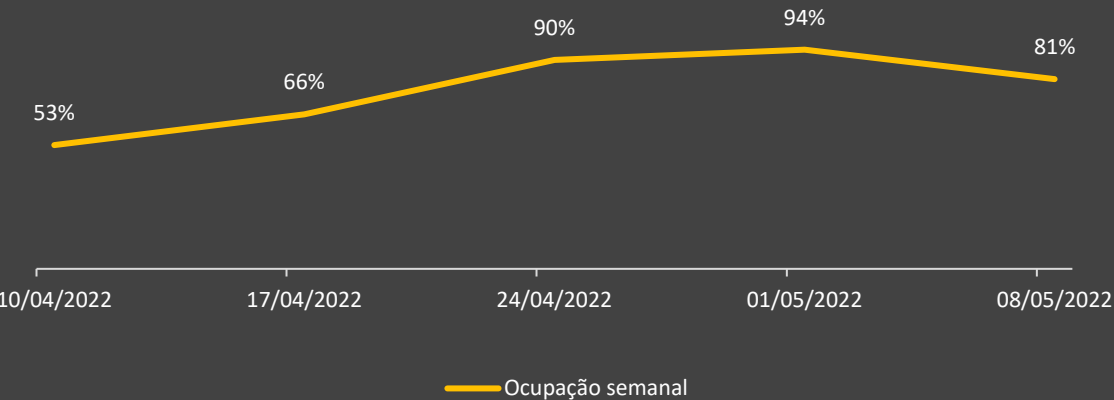
O Fundo segue com o pagamento das parcelas finais do Urbic Sabiá e das parcelas do Cyrela For You Paraíso. A segunda chamada de capital da 3ª Emissão de Cotas está prevista para ocorrer no mês de junho.

OPERAÇÃO URBIC VILA MARIANA

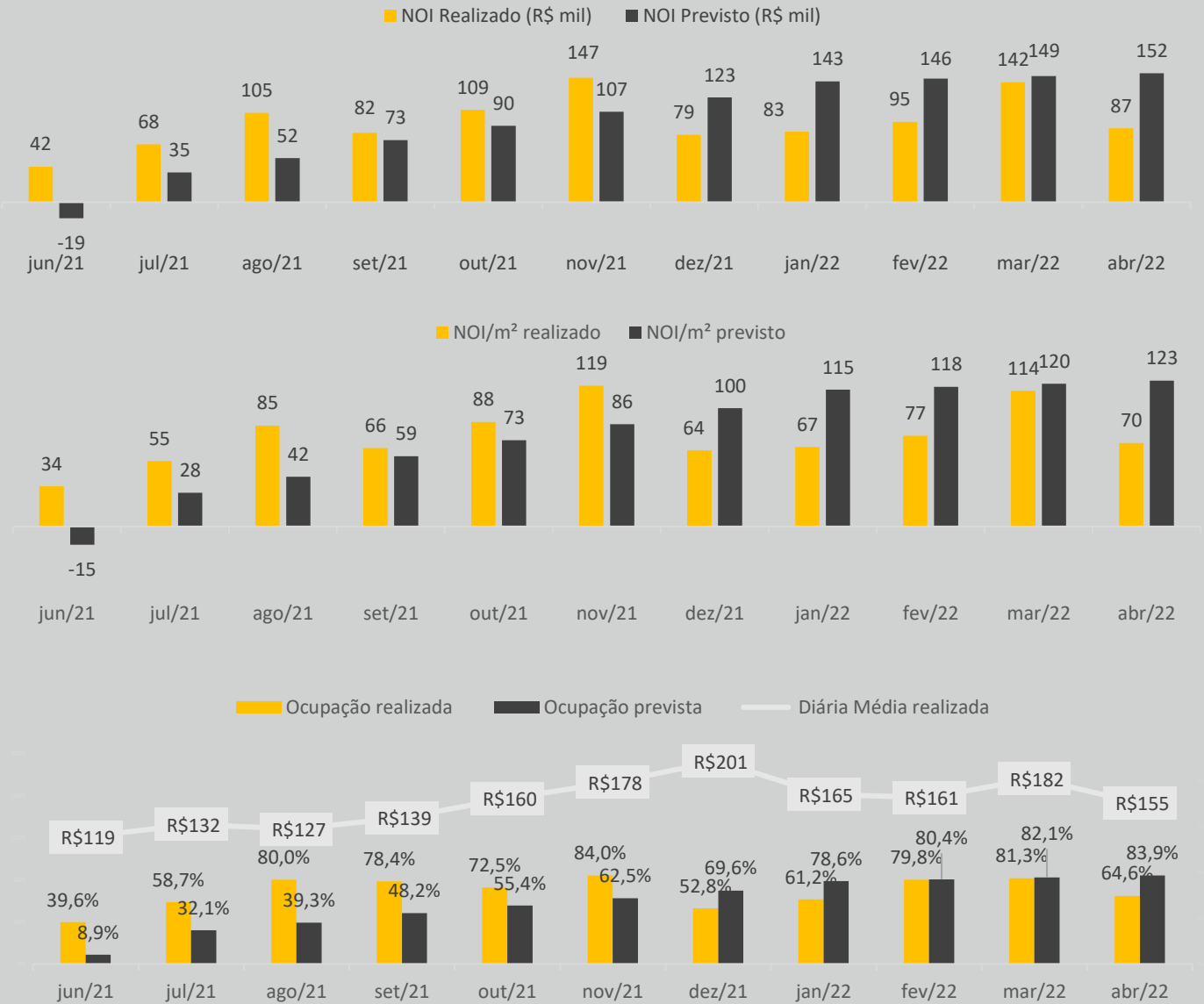
Em abril, o resultado proveniente das locações no Urbic Vila Mariana ficou abaixo do mês anterior, com redução no valor de diária média e ocupação. Os feriados em semanas consecutivas reduziram a demanda de origem comercial e corporativa, que representa uma participação relevante no total de reservas do ativo.

Em contrapartida, a retomada das locações vem ocorrendo entre o final de abril e início de maio, com elevação dos principais indicadores operacionais. As reservas programadas para o mês maio, com data de corte em 12/05, retratam 70% de ocupação no mês e receita de R\$ 190 mil, números que já superam os praticados em abril.

Os gráficos abaixo e ao lado são referentes às operações do Urbic Vila Mariana.

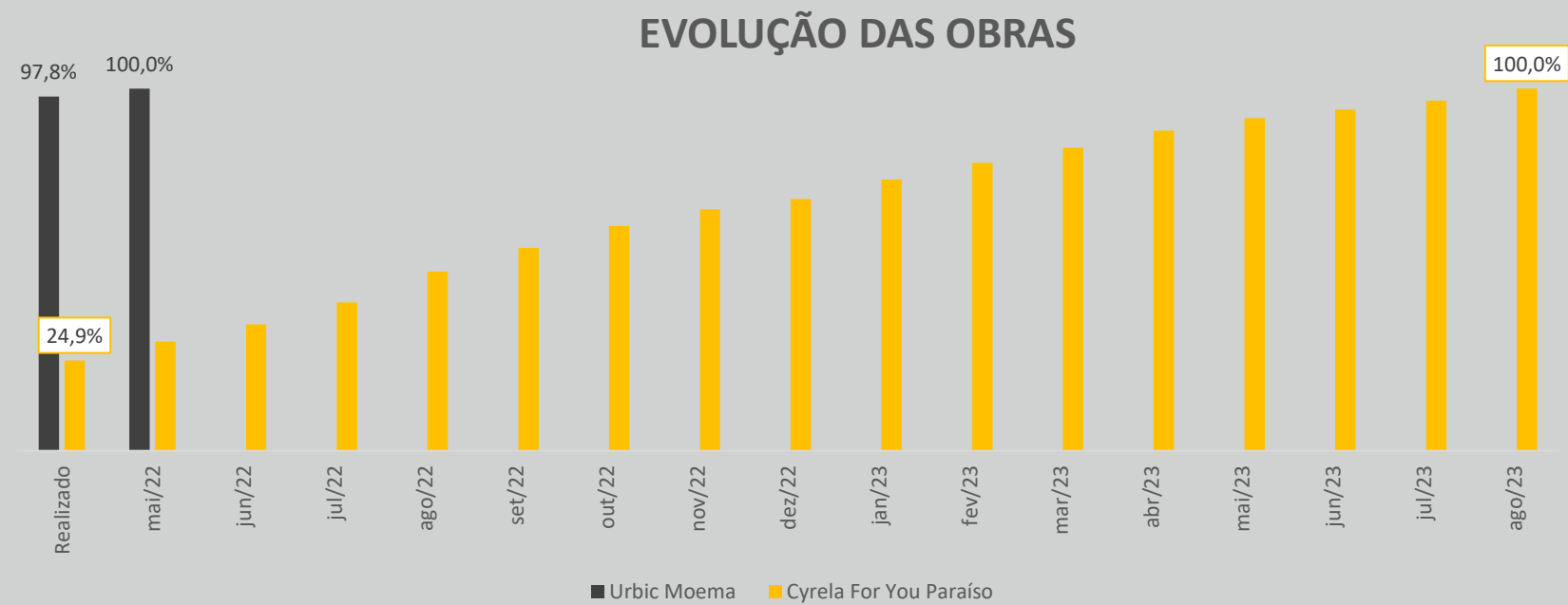


COMENTÁRIOS
DO GESTOR



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.



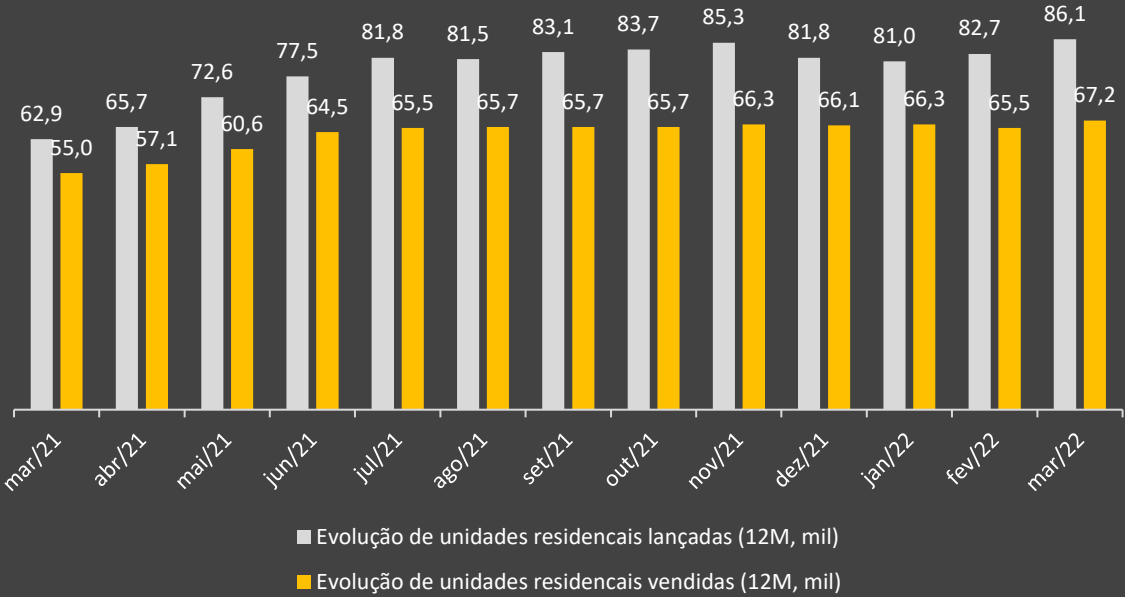
Confira as imagens em 360° das obras do Cyrela For You Paraíso, [clique aqui](#).

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

MERCADO RESIDENCIAL

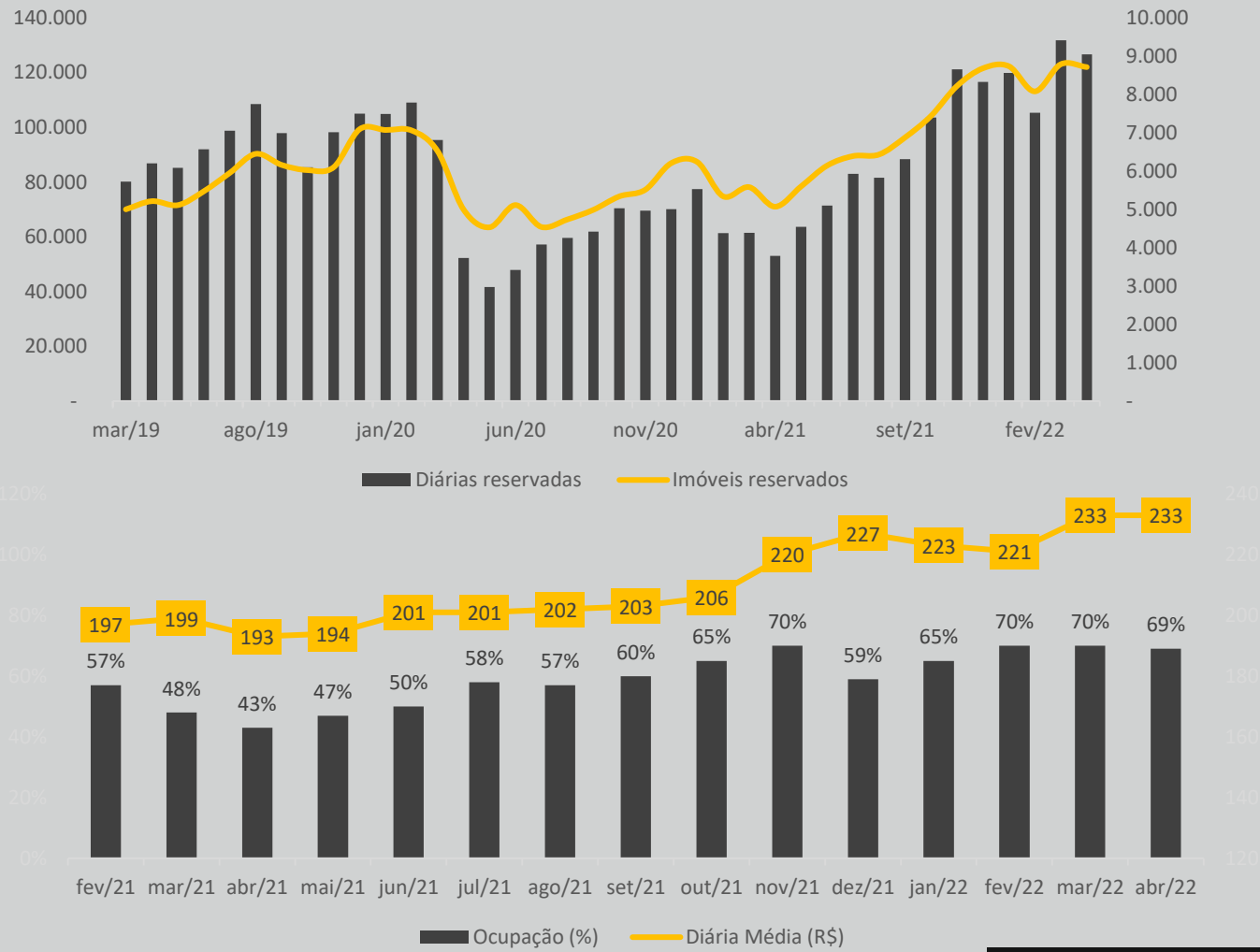
Em março, tanto o número de unidades lançadas quanto o número de unidades vendidas em 12 meses na cidade São Paulo aumentaram, segundo dados do Secovi. Foram 67,2 mil unidades vendidas e 86,1 mil unidades lançadas.

Apesar da alta de juros e inflação, a demanda para aquisição de imóveis residenciais tem se mantido em nível semelhante ao ocorrido em meses anteriores. O índice VSO, que mostra o desempenho de vendas frente ao número de lançamentos e estoque, foi de 52,6% em março, 4,2 p.p. abaixo do realizado em março de 2021.



Fonte: Secovi

Em abril, houve leve redução na demanda por locações shorts stay na cidade de São Paulo, apresentada pelos números de diárias e imóveis reservados e taxa de ocupação. O valor de diária média se manteve constante frente ao mês anterior.

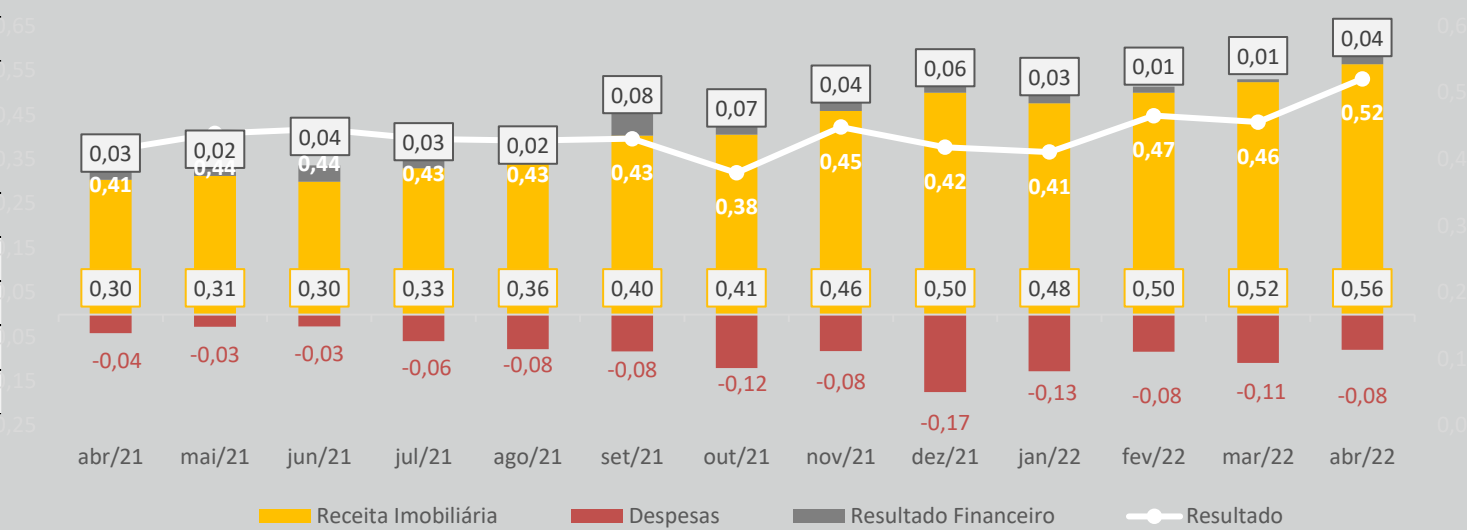


Fonte: Airdna. Taxa de ocupação e diária média (incluindo taxa de limpeza) referem-se à mediana das unidades na cidade de São Paulo.

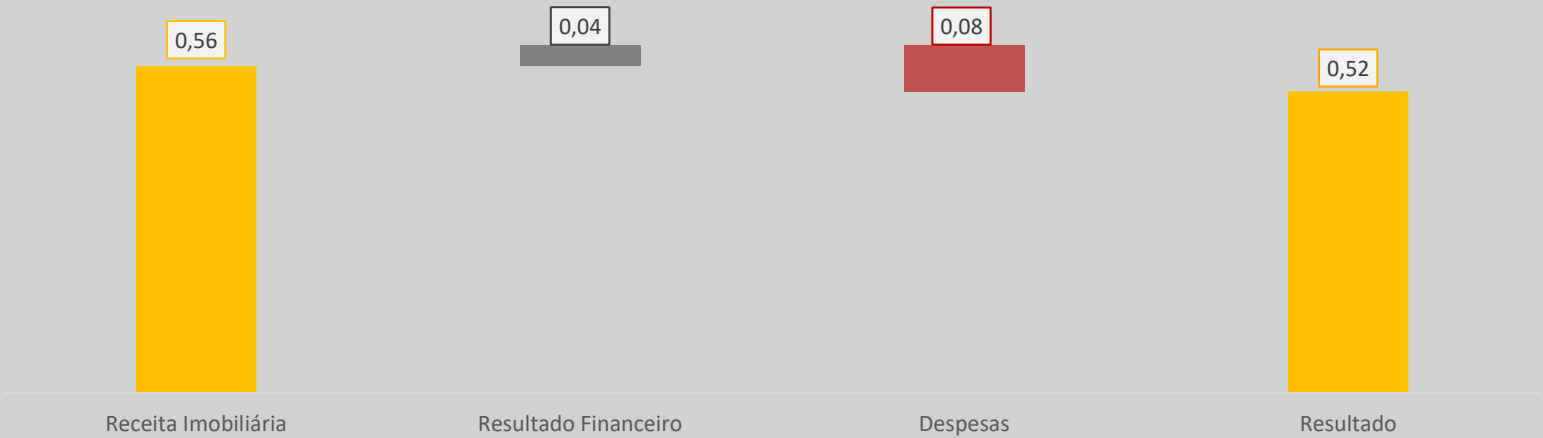
	abr/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	848.391,03	3.102.620,05	3.102.620,05
Receita Financeira	53.862,89	131.387,47	131.387,47
Despesas	- 119.234,52	- 601.291,94	- 601.291,94
Taxa de administração e gestão	- 98.170,69	- 509.055,78	- 509.055,78
Outras Despesas	- 21.063,83	- 92.236,16	- 92.236,16
Resultado	783.019,40	2.632.715,58	2.632.715,58
Rendimentos distribuídos	662.038,96	2.426.809,03	2.426.809,03
Resultado por cota	0,52	1,85	1,85
Rendimento por cota	0,44	1,71	1,71
Resultado Acumulado¹	0,08	0,14	0,14
Proporção Distribuída²	85%	92%	92%

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)

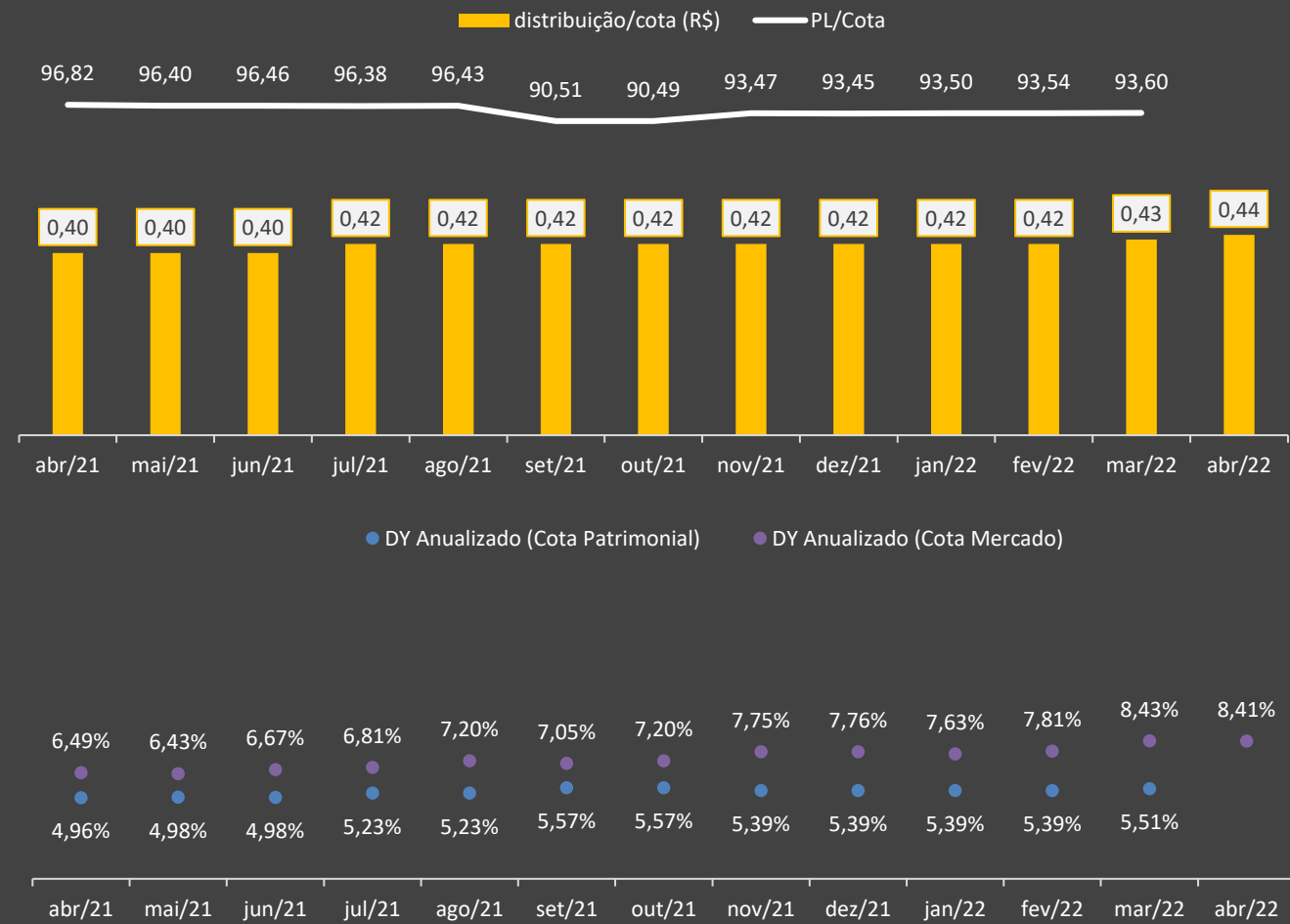


Relatório Gerencial

RBR11 | 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	0,43	0,44								
Δ	5,0%	5,0%	7,5%	10,0%								

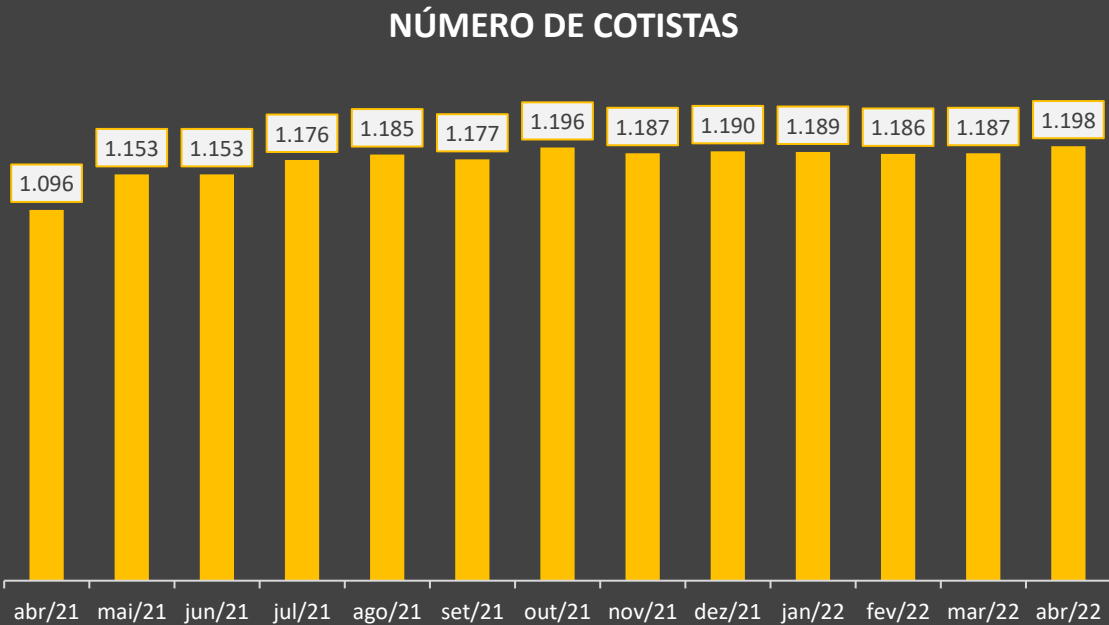
Δ: Comparação entre 2021 e 2022.



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

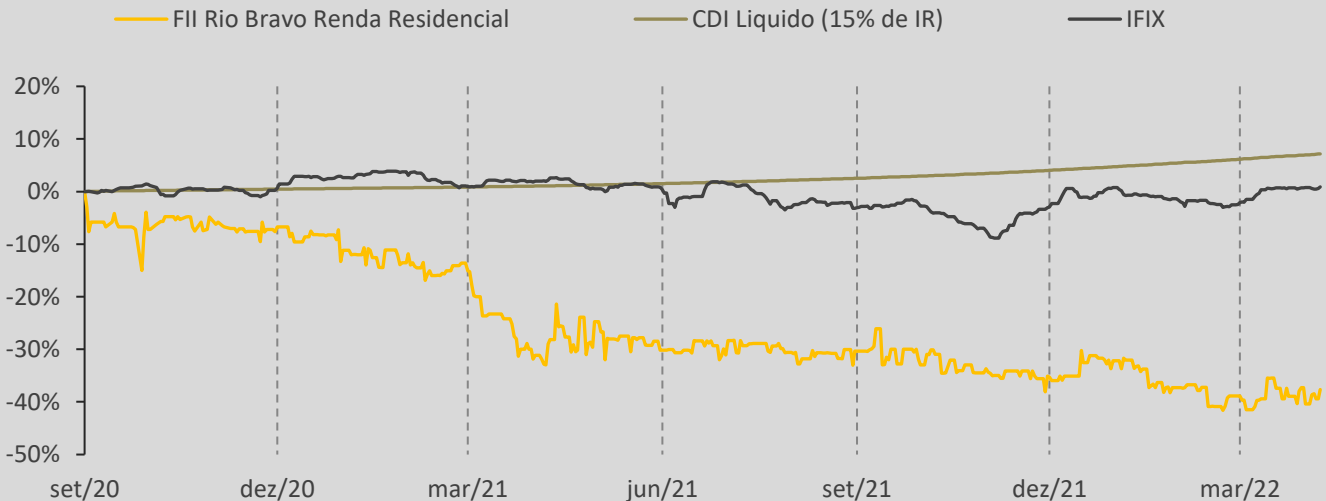
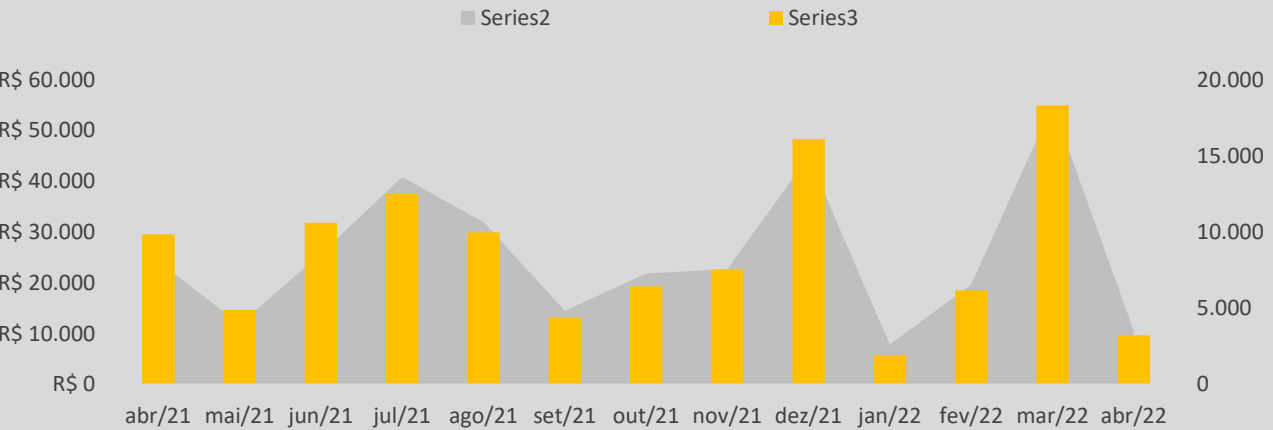
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	200.410,94	1.819.114,73	6.815.289,19
Volume Médio Diário Negociado	10.547,94	24.254,86	25.718,07
Giro (% de cotas negociadas)	0,21%	2,11%	8,23%
Presença em Pregões	90%	88%	95%
	abr/22	jan/22	abr/21
Valor da Cota	R\$ 62,77	R\$ 66,05	R\$ 74,90
Quantidade de Cotas	1.504.634	1.389.471	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 94.445.876,18	R\$ 91.774.559,55	R\$ 78.243.760,70

DESEMPENHO DA COTA

Rentabilidade ¹	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	1,01%	0,29%	-1,68%	0,29%	0,87%
IBOV	2,80%	2,91%	-9,27%	2,91%	10,88%
CDI líquido de IR (15%)	0,71%	2,79%	6,02%	2,79%	7,19%
RBRS11	2,80%	-3,94%	-13,25%	-3,94%	-37,67%

¹ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

LIQUIDEZ



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\$ 1,7 MM	Em construção
Cyrela For You Paraíso	259	-	R\$ 11.313	R\$ 10.607 - R\$ 25.186	R\$ 50,7 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.

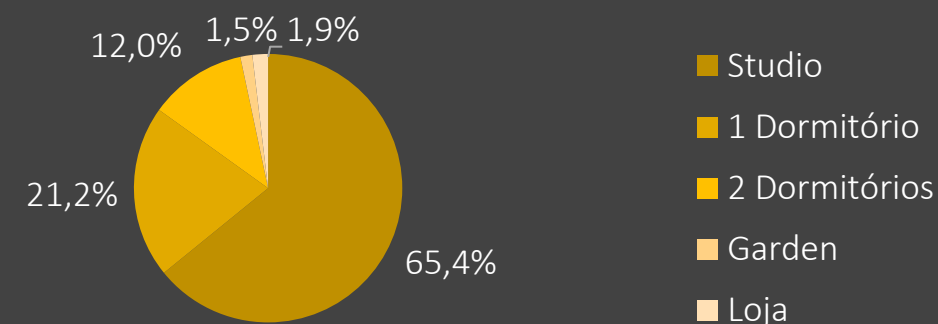
Os três empreendimentos que compõem o portfólio do RBRS11 buscam diversificação na operação de locação para que não sejam dependentes de um tipo de demanda específica e, além disso, para que possam buscar maior rentabilidade com mix entre *long* e *short stay*.

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

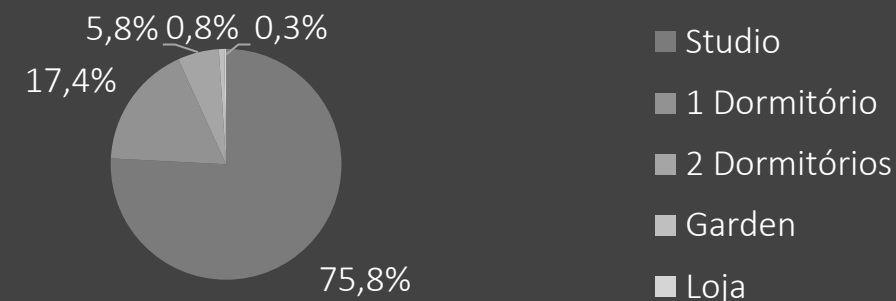
A gestão segue com o foco em construir um portfólio diversificado e extremamente bem localizado na cidade de São Paulo, com operações que permitam a geração de renda imediata e de longo prazo para os investidores.

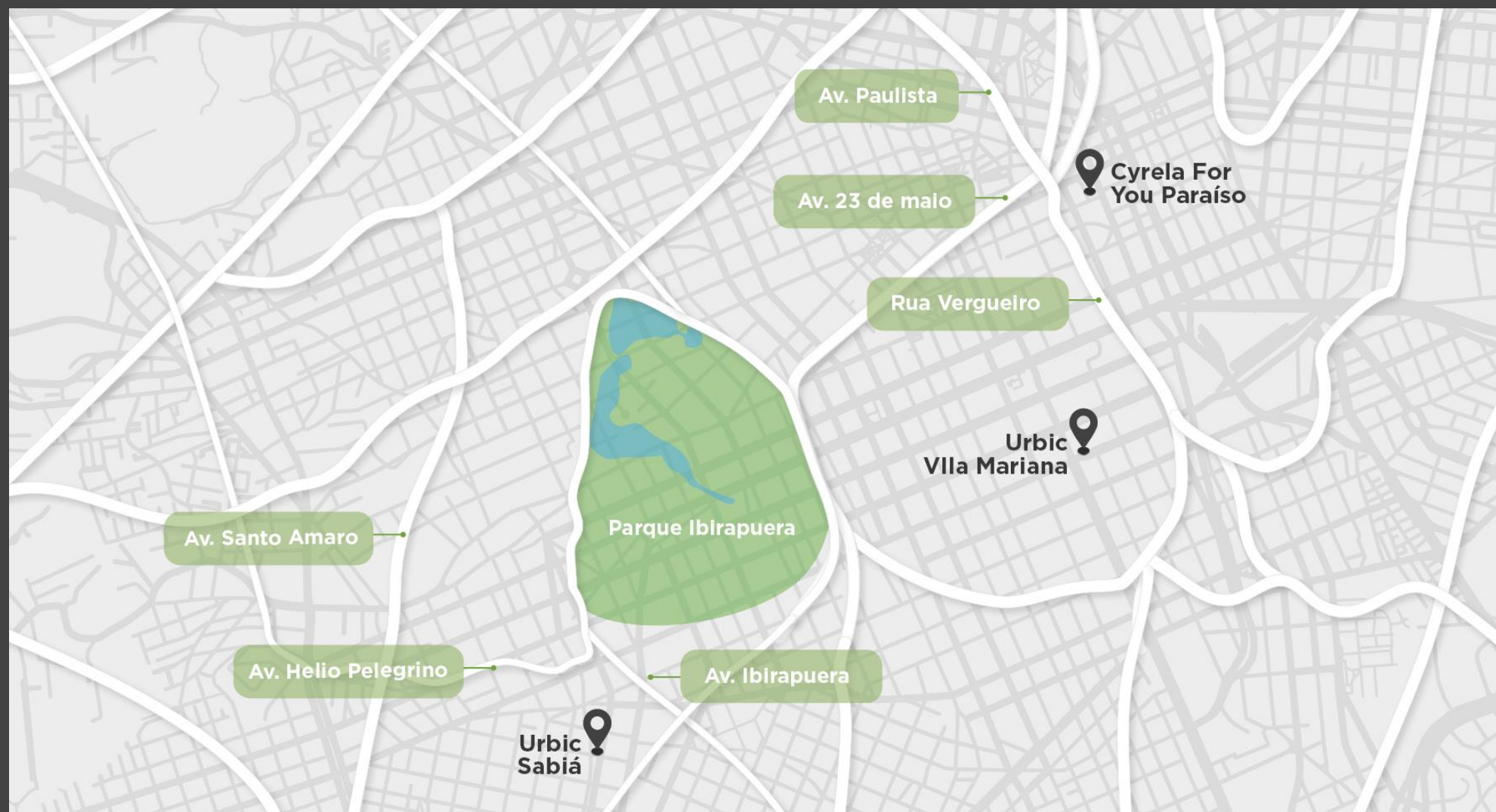
PORTFÓLIO DO FUNDO

Área privativa total: 12.793 m²



Total de unidades: 397

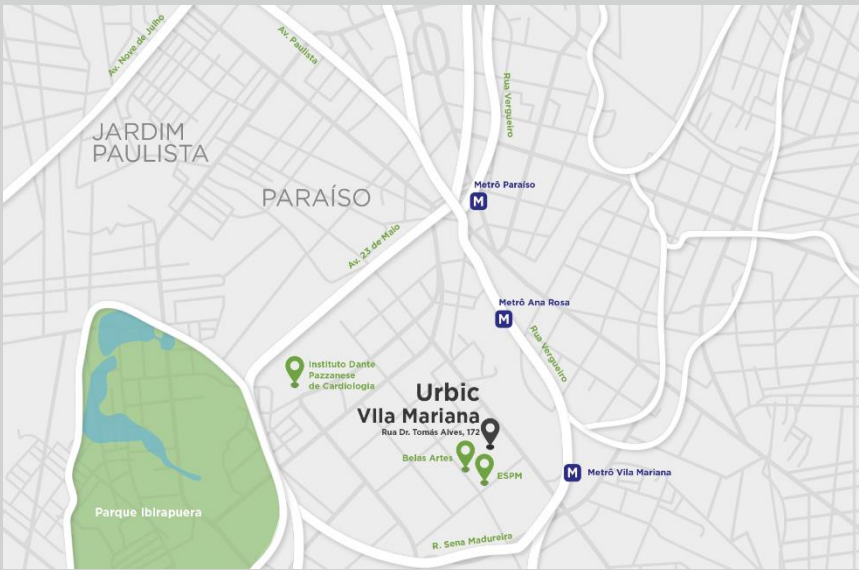




Mapa dos ativos do Fundo, localizados na cidade de São Paulo

PORTFÓLIO DO FUNDO

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.

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.

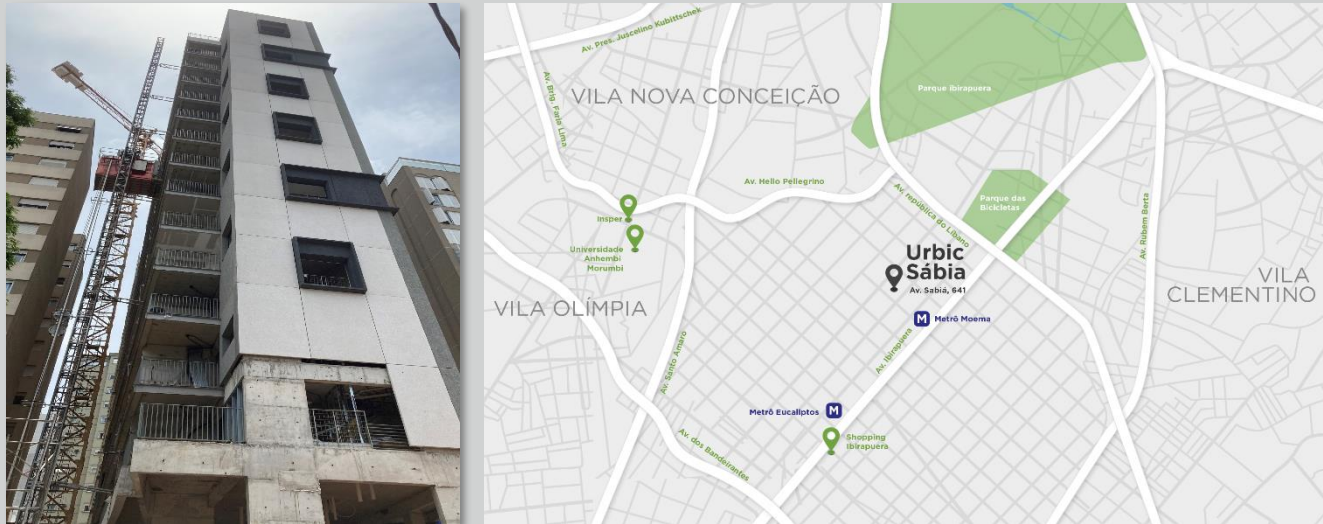
Tendo em vista a localização e os pontos no entorno citados, a demanda por locação residencial pode ser diversificada tanto em termos de origem quanto prazo:

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.

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 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			Aquisição	
Studio	23 a 31 m²	64	Valor de aquisição¹	R\$ 36.398.053
Studio	32 a 44 m²	17	Valor de aquisição/m²	R\$ 14.995
Loja	240 m²	1	Unidades adquiridas pelo Fundo	82
Total	2.427 m²	82	Total de unidades do empreendimento	117
			Participação	70%

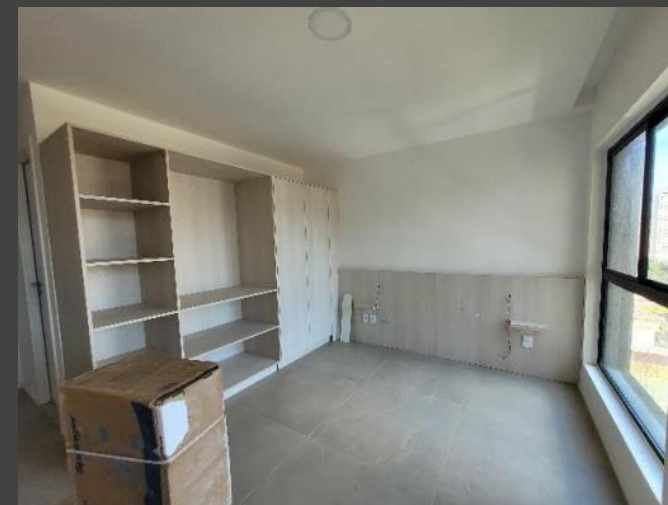
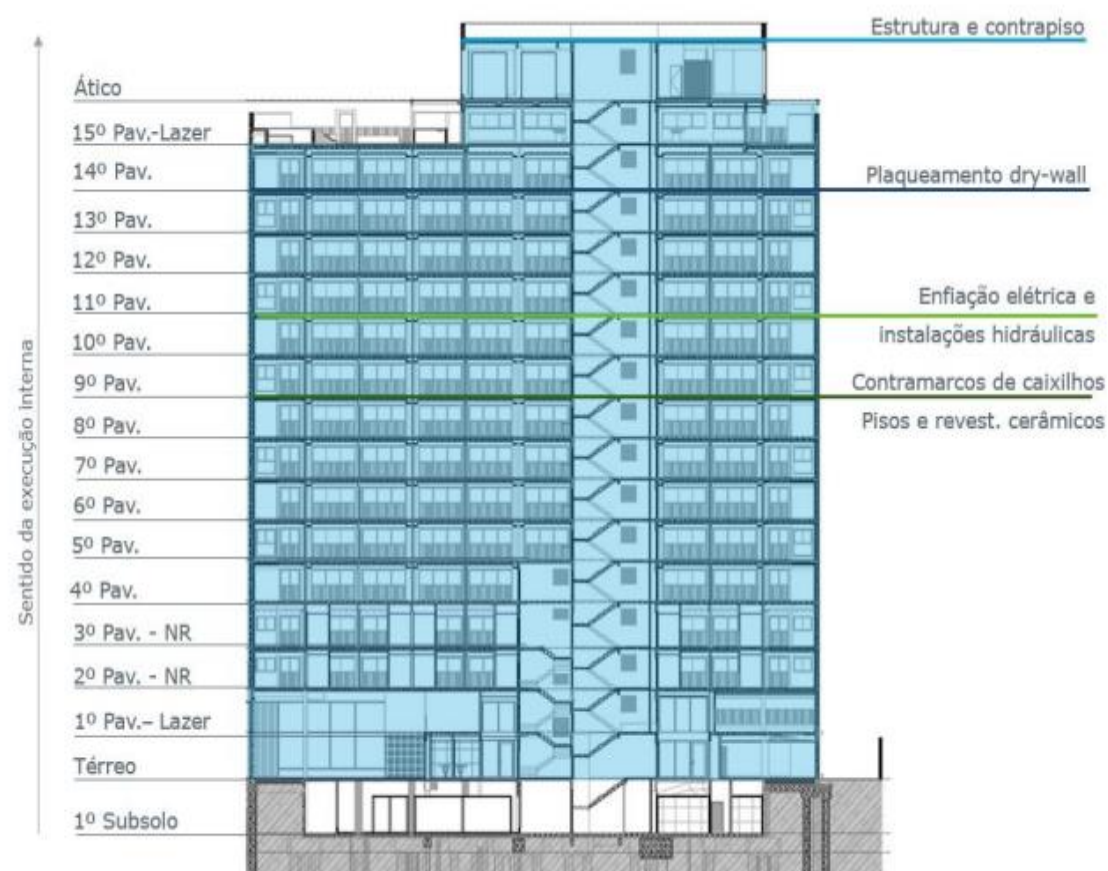
¹ Valor de aquisição definido em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos.

Relatório Gerencial

RBR511 | FII Rio Bravo Renda Residencial

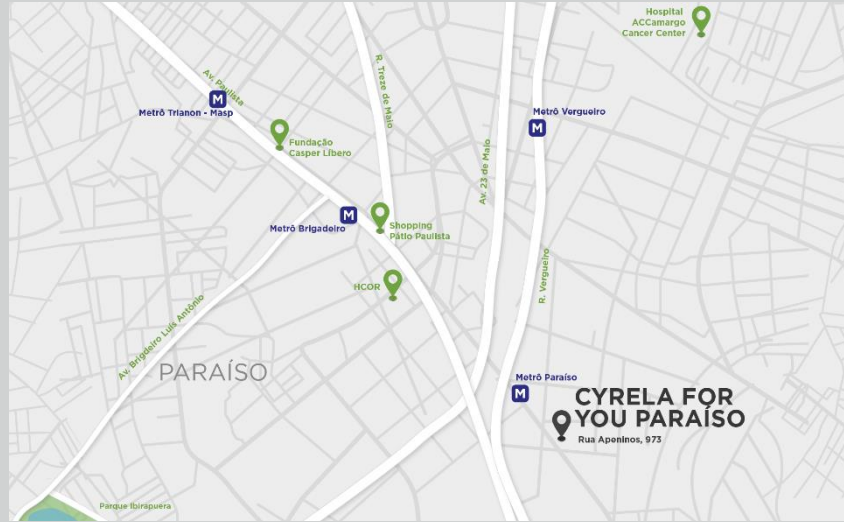
PORTFÓLIO DO FUNDO

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



Data base: Março/2022

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.

EVOLUÇÃO DAS OBRAS

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

ESTRUTURA DA TORRE RESIDENCIAL



LAJE EM PREPARAÇÃO PARA CONCRETAGEM



1º PAVIMENTO – TORRE RESIDENCIAL



ESTOQUE DE MATERIAIS NO SUBSOLO



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.

Deliberações | Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

02-Mai

As Demonstrações Financeiras do Fundo relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram consideradas aprovadas pelos cotistas presentes.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

31-Mar

A AGO será realizada no dia 02 de maio de 2022 às 10h, a fim de examinar, discutir e votar acerca das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

Comunicado ao Mercado | Chamada de Capital

29-Mar

No âmbito da 3ª emissão de cotas do Fundo, o Fundo realizou a 1ª chamada de capital. Por meio da 1ª chamada de capital, foram integralizadas 114.833 Cotas, perfazendo o valor total de R\$ 8.408.072,26, já considerando o Custo Unitário, as quais correspondem a 33,30153% das Cotas subscritas no âmbito da Emissão.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.



RIO BRAVO



www.riobravo.com.br

ri@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



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulações e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.