

Relatório Gerencial

*FII Rio Bravo
Renda Residencial | RBRS11*



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

*maio*22



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\$ 138.536.963,42 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 1.504.634

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 1.205

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

ATENDIMENTO DIGITAL

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



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

Destaques



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

Ativos

3

Área Privativa (m²)

12.793

Yield
Anualizado¹

9,3%

Fechamento
do mês (R\$)

61,70

Valor
negociado²
(R\$/m²)

11.411

Distribuição
por cota (R\$)

0,48

Patrimônio
Líquido
(R\$ milhões)³

138,54

Valor de
mercado⁴
(R\$ milhões)

92,84

¹Yield 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).²Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pelo ABL.³Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;⁴Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pelo ABL.

Comentários do gestor

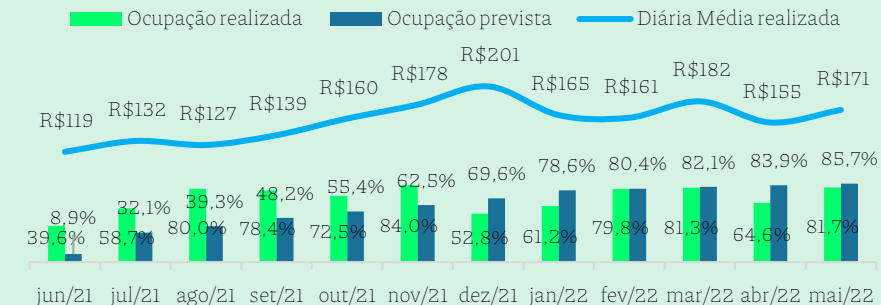
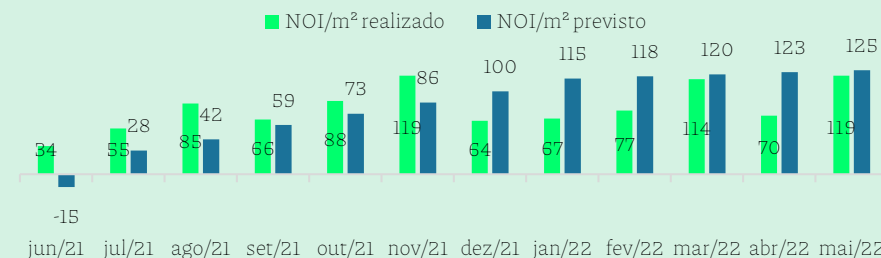
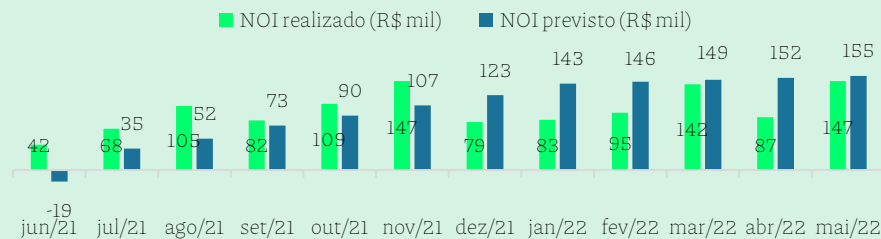
Desempenho do Mês

Em maio, o Fundo distribuiu cerca de 100% do resultado gerado no mês de R\$ 0,48/cota. O aumento da distribuição frente aos meses anteriores se deve ao atraso na entrega do Urbic Sabiá, antes prevista para o final de maio, e continuidade do recebimento da renda garantida. Com este atraso, as parcelas finais da aquisição das unidades do Urbic Sabiá, atreladas à entrega do empreendimento, ainda não foram pagas. As obras e pagamentos das parcelas referentes ao Cyrela For You Paraíso seguem normalmente.

No dia 30/05/2022, foi publicado [Fato Relevante](#) acerca da 2ª chamada de capital da 3ª Emissão de Cotas, perfazendo o valor total de R\$ 8.408.072,26.

Operação | Urbic Vila Mariana

No mês de maio, as locações no Urbic Vila Mariana geraram bons resultados: com o aumento de ocupação e de valor de diária média, o ativo alcançou R\$ 147 mil de NOI, valor equivalente a *cap rate* de cerca de 9% ao ano. A gestão do Fundo segue acompanhando de forma próxima a operação do ativo de forma a potencializar os resultados.

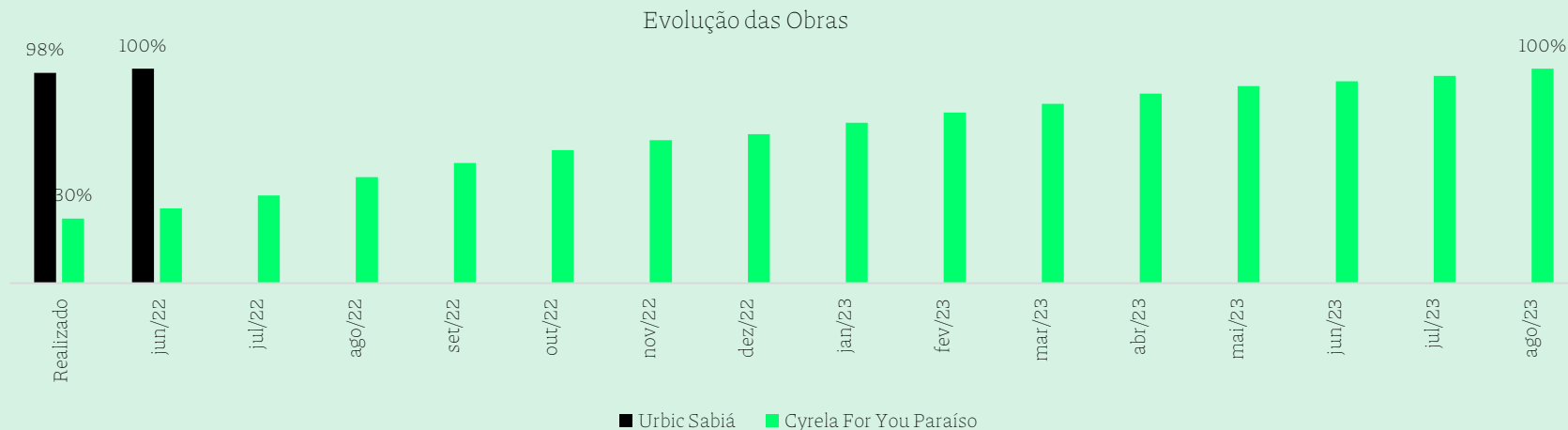




Comentários do gestor

Obras | Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso

O gráfico abaixo apresenta a porcentagem de avanço das obras do Urbic Sabiá e do Cyrela For You Paraíso. A conclusão das obras do Urbic Sabiá, antes prevista para o final de maio, foi postergada para o final de junho. O Fundo seguirá recebendo Renda Garantida até a efetiva assinatura do termo de entrega de chaves referentes às unidades concluídas. A previsão de entrega do Cyrela For You Paraíso se mantém em agosto de 2023.



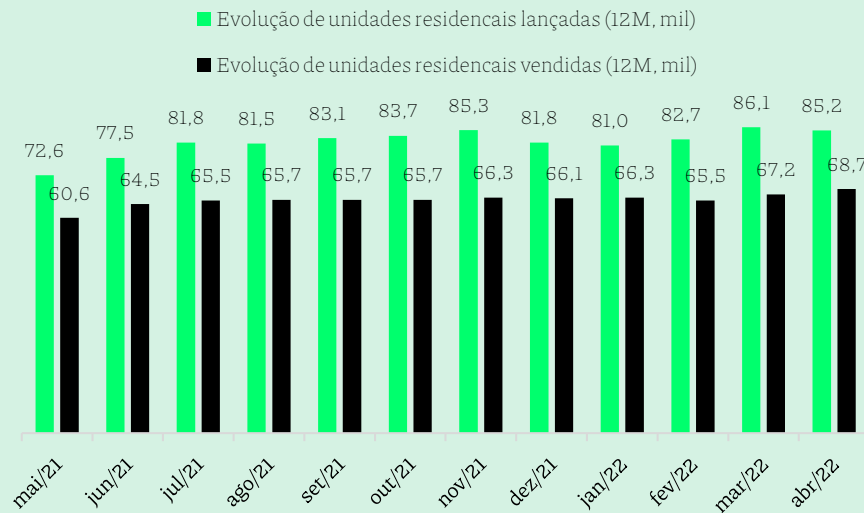
Confira as imagens em 360° das obras do Cyrela For You Paraíso, [clique aqui](#).

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

Comentários do gestor

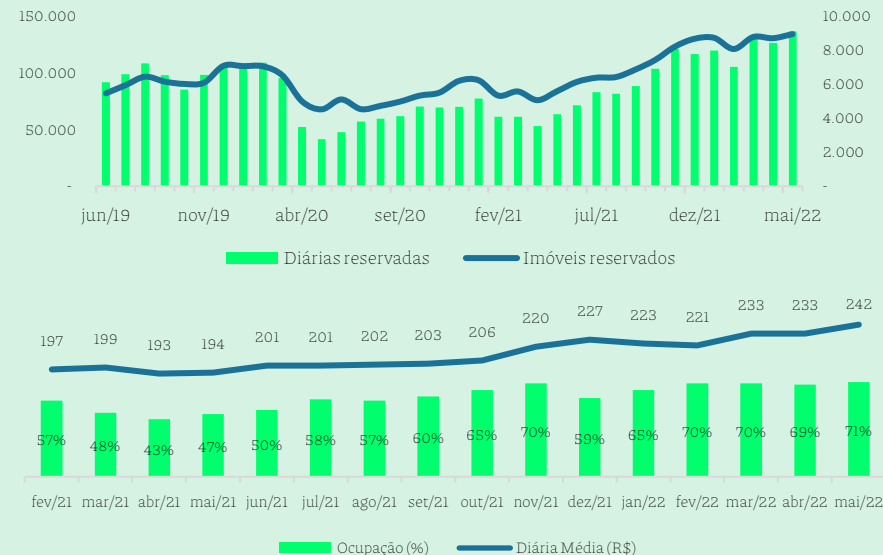
Mercado residencial

No mês de abril, a VSO, que mostra o desempenho de vendas frente ao número de lançamentos e estoque foi de 53,7%, segundo o Secovi. O índice foi 1,1 p.p. acima do registrado em março e 1,6 p.p. acima do índice de março, indicando aceleração das vendas, porém o desempenho se mantém abaixo do registrado há 12 meses (57,7% em abril de 2021).



Fonte: Secovi - SP

Olhando para o mercado de locações short stay, o número de reservas na cidade de São Paulo no mês de maio foi superior ao do mês de abril, impulsionado pela demanda de origem corporativa e comercial. Houve aumento da taxa de ocupação e diária média, porém, apesar de tais sinalizações positivas nos últimos meses, o aumento recente do número de casos de Covid segue sendo um fator de atenção para o mercado.



Fonte: AirDNA

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

Resultados e distribuição

	mai/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	803.728,03	3.906.348,08	3.906.348,08
Receita Financeira	56.771,44	188.158,91	188.158,91
Despesas	- 144.904,23	- 746.196,17	- 746.196,17
Taxa de administração e gestão	- 105.209,49	- 614.265,27	- 614.265,27
Outras Despesas	- 39.694,74	- 131.930,90	- 131.930,90
Resultado	715.595,24	3.348.310,82	3.348.310,82
Rendimentos distribuídos	722.224,32	3.149.033,35	3.149.033,35
Resultado por cota	0,48	2,33	2,33
Rendimento por cota	0,48	2,19	2,19
Resultado Acumulado¹	- 0,00	0,14	0,14
Proporção Distribuída²	101%	94%	94%

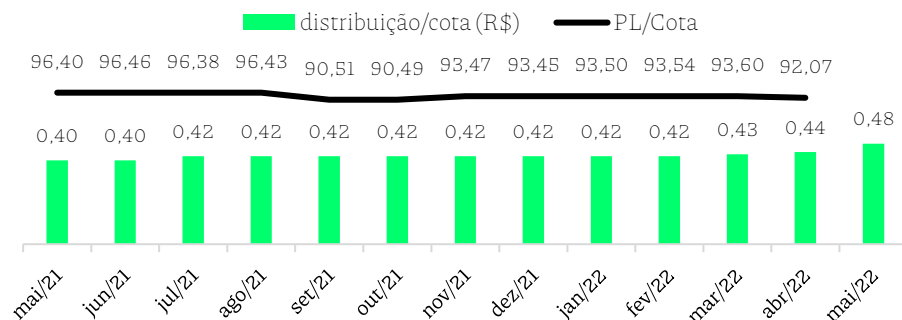
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Histórico de Distribuição de Rendimentos

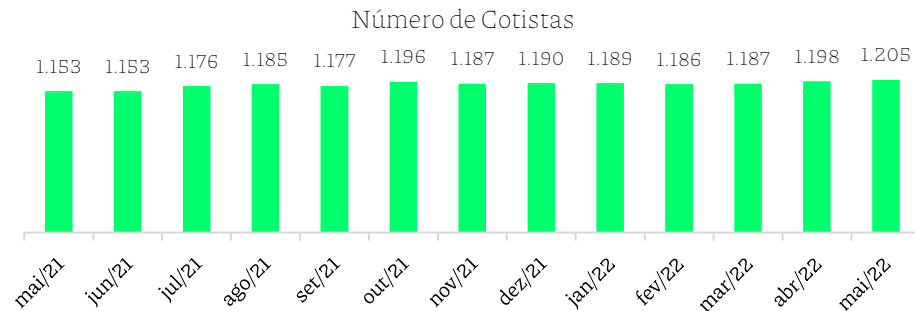
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,42
2021	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
2022	0,42	0,42	0,43	0,44	0,48							
Δ	5,0%	5,0%	7,5%	10,0%	20,0%							

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.



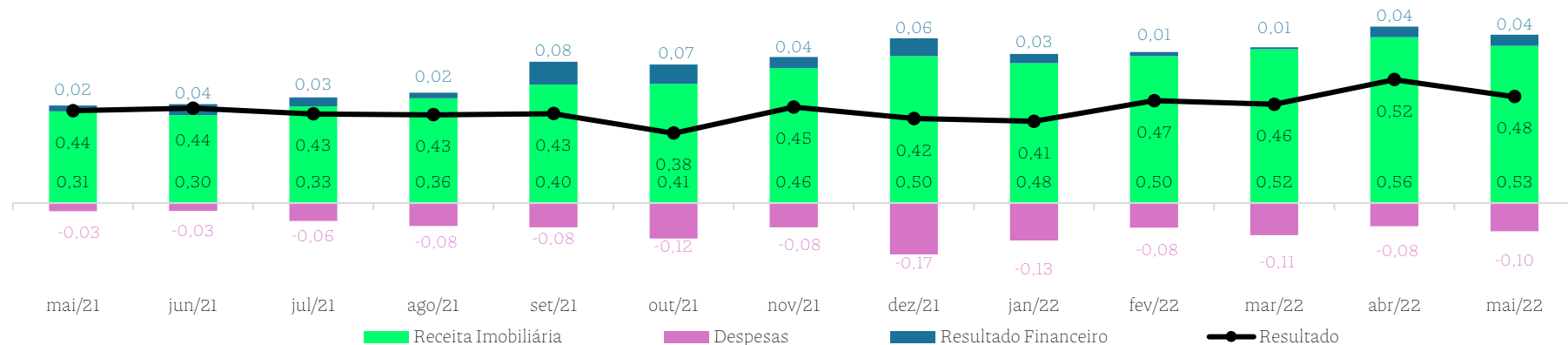
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

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.

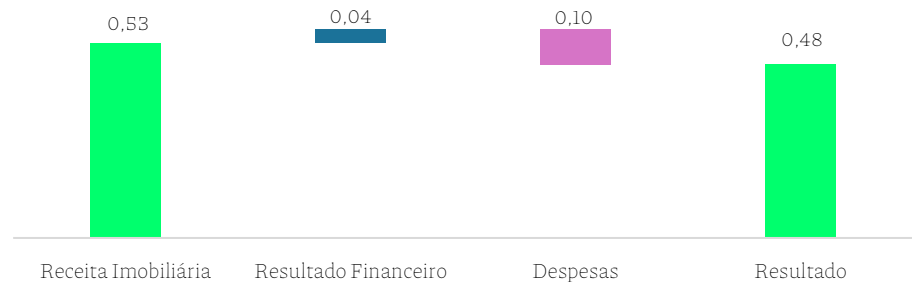


Resultados e distribuição

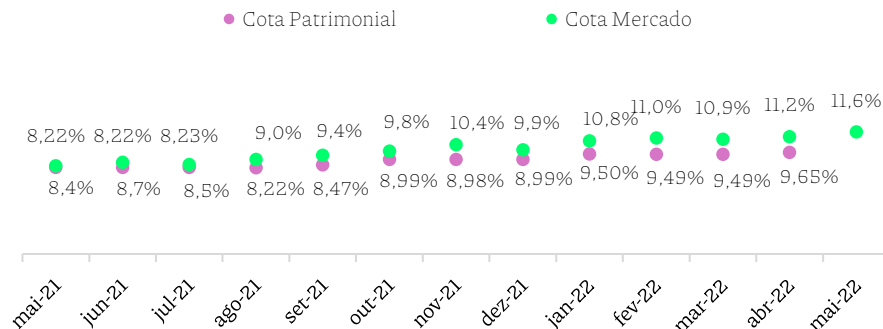
Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



Composição do Resultado no Mês (R\$/cota)

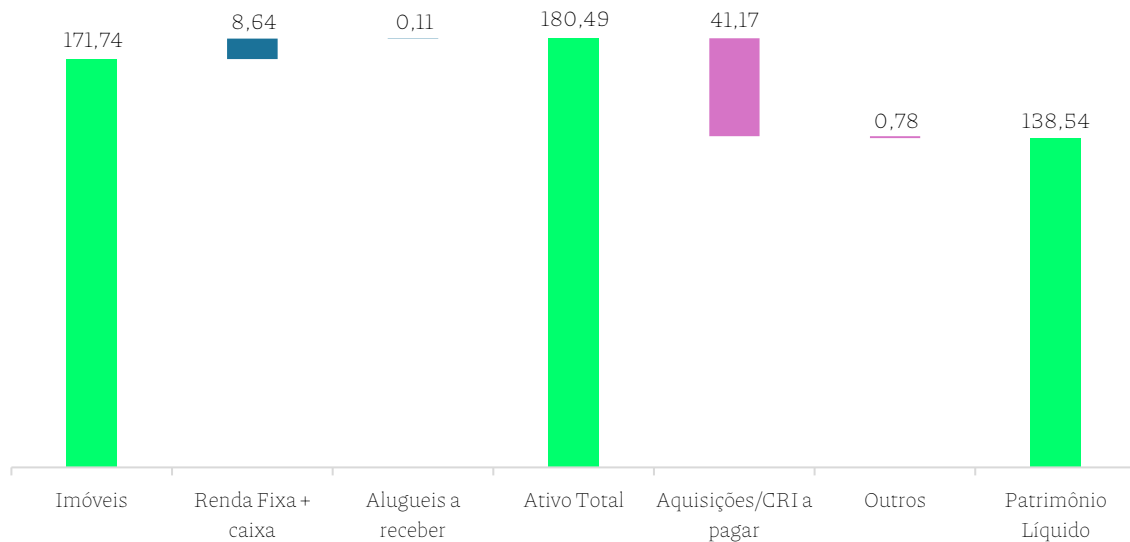


Dividend Yield Anualizado



Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)



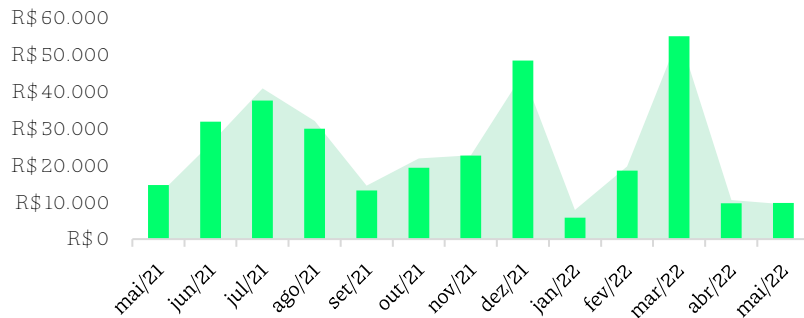
Data-base: Abril 2022. As obrigações por aquisição de imóveis apresentadas em balancete não refletem a correção por INCC no período.

Valores (R\$)	
Ativo Total	180,49
Imóveis	171,74
FIIIs	-
Participações Societárias	-
Renda Fixa + Caixa	8,64
Aluguéis a receber	0,11
Outros	-
Passivo Total	41,95
Aquisições/CRI a pagar	41,17
Outros	0,78
Patrimônio Líquido	138,54
Número de cotas	1.504.634
Cota Patrimonial	92,07

Desempenho da cota e volume

Liquidez

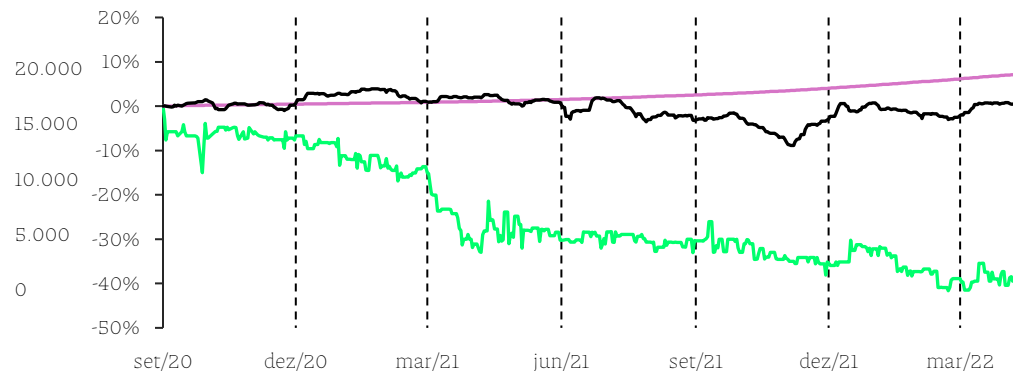
Volume Médio Diário Negociado (R\$) Cotas Negociadas



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	197.392,71	2.016.507,44	6.658.247,61
Volume Médio Diário Negociado	9.399,65	21.005,29	26.008,78
Giro (% de cotas negociadas)	0,22%	2,33%	7,98%
Presença em Pregões	95%	90%	95%
	mai/22	jan/22	mai/21
Valor da Cota	R\$ 61,70	R\$ 66,05	R\$ 74,57
Quantidade de Cotas	1.504.634	1.389.471	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 92.835.917,80	R\$ 91.774.559,55	R\$ 77.899.028,51

FII Rio Bravo Renda Residencial CDI Liquido (15% de IR) IFIX



Desempenho da cota

Rentabilidade	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	0,22%	0,56%	0,14%	0,56%	1,13%
IBOV	-1,51%	6,23%	-11,78%	6,23%	14,45%
CDI líquido de IR (15%)	0,88%	3,69%	6,71%	3,69%	8,14%
RBRS11	-1,51%	-5,65%	-14,87%	-5,65%	-38,78%

Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Portfólio do fundo

URBIC VILA
MARIANA



URBIC SABIÁ



CYRELA FOR YOU
PARAÍSO



Ativo	Nº de Unidades	Aquisição/m² (com fit-out)*	Aquisição/m² (sem fit-out)**	Volume de mercado/m²***	Pendente de Pagamento****	Status
Urbic Vila Mariana	56	R\$ 15.904	R\$ 13.904	R\$ 8.000 – R\$ 19.616	-	Em operação
Urbic Sabiá	81+Loja	R\$ 14.995	R\$ 12.995	R\$ 9.812 – R\$ 22.243	R\$ 1.7MM	Em construção
Cyrela For You Paraíso	259	-	R\$ 11.313	R\$ 10.607 – R\$ 25.186	R\$ 49,2MM	Em construção

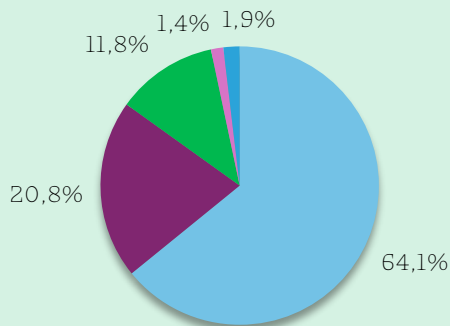
¹ Valor de aquisição do Urbic Vila Mariana considera o total pago à incorporadora somados aos demais custos envolvidos na aquisição. Os valores do Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso seguem os preços definidos em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos 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.

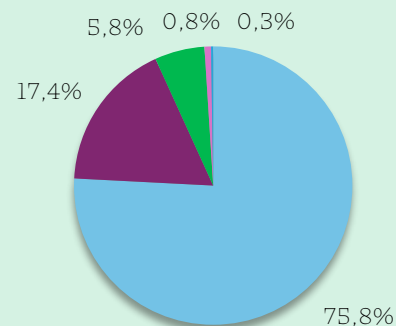
Portfólio do fundo

Área Privativa Total: 12.793 m²



■ Studio ■ 1 Dormitório ■ 2 Dormitórios ■ Garden ■ Loja

Total de Unidades: 397



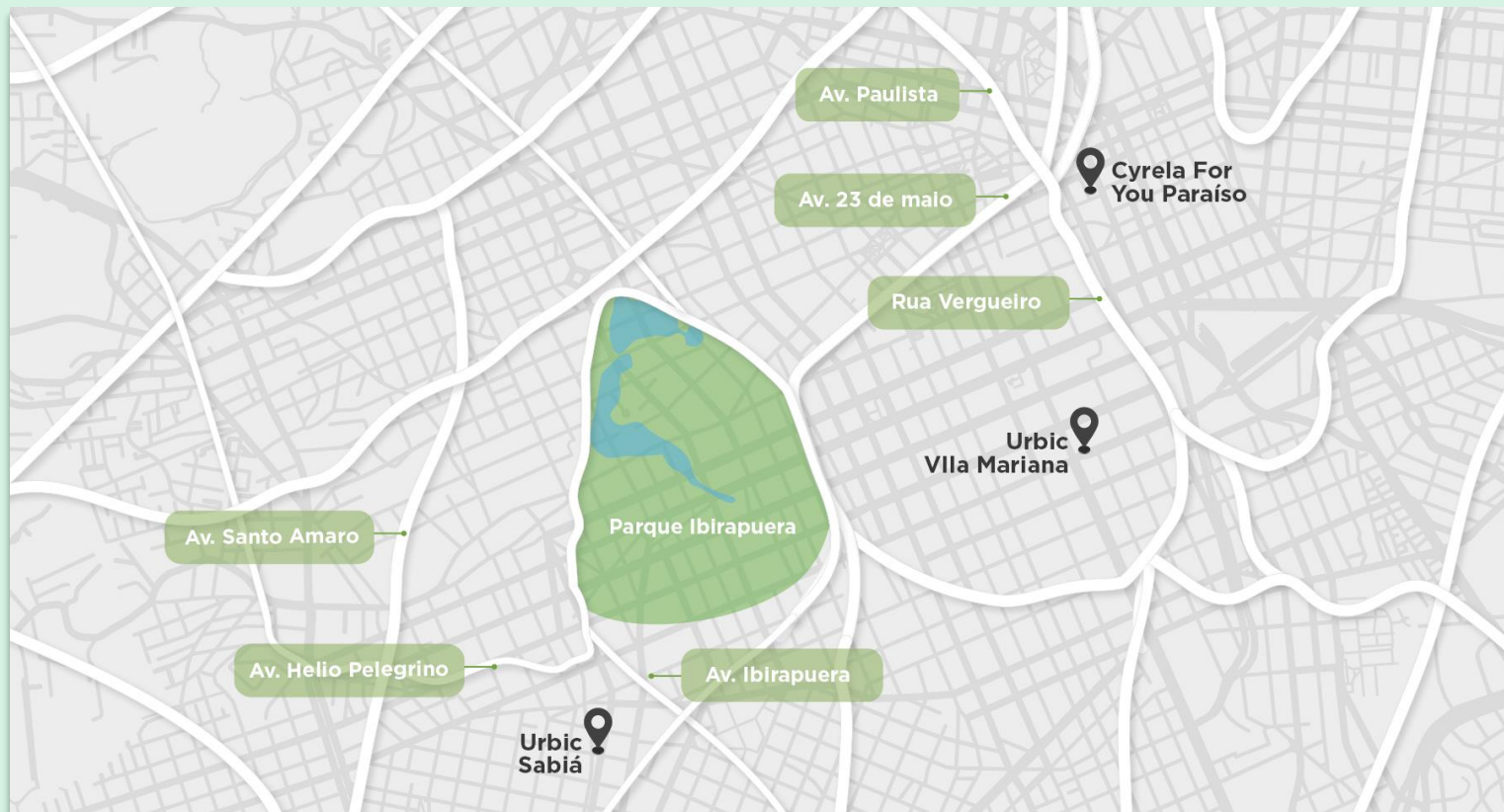
■ Studio ■ 1 Dormitório ■ 2 Dormitórios ■ Garden ■ Loja

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* com presença nos bairros Moema, Vila Mariana e Paraíso, regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.

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.

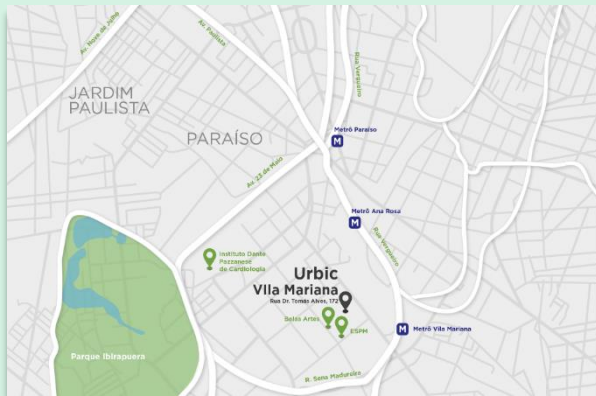
Portfólio do fundo



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

Portfólio do fundo

Urbic Vila Mariana – Rua Dr. Tomás Alves, 172



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.

Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	19 a 25 m ²	51
Garden	29 a 32 m ²	5
Total	1.237 m ²	56

Aquisição	
Valor de Aquisição*	R\$ 19.674.984
Valor de Aquisição/m ²	R\$15.904
Unidades Adquiridas pelo Fundo	56
Total de Unidades do Empreendimento	109
Participação	51%

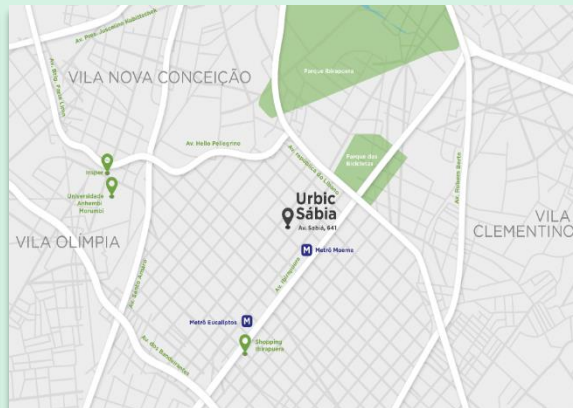
Dos três ativos que o RBRS11 já adquiriu, foi o primeiro a ser entregue, com início da operação no mês de junho. Sendo, em valor de aquisição, o menor empreendimento entre os três, o fundo poderá, desde as primeiras locações, aprender com os desafios da operação e, desta forma, se antever com os outros dois ativos que serão posteriormente entregues.

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

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

Portfólio do fundo

Urbic Sabiá – Av. Sabiá, 641 (Obras em Andamento)



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.

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 ²	64
Studio	32 a 44 m ²	17
Loja	240 m ²	1
Total	2.427 m ²	82

Aquisição	
Valor de Aquisição*	R\$ 36.398.053
Valor de Aquisição/m ²	R\$ 14.995
Unidades Adquiridas pelo Fundo	82
Total de Unidades do Empreendimento	117
Participação	70%

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

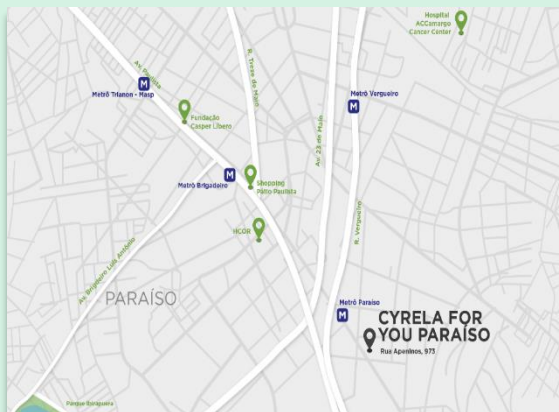
Portfólio do fundo

Urbic Sabiá – Av. Sabiá, 641 (Obras em Andamento)



Portfólio do fundo

Cyrela For You Paraíso – Rua Apeninos, 973 (Obras em Andamento)



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 34 m ²	164	Valor de Aquisição*	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%

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

Portfólio do fundo

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



30 de maio 2022 Fato Relevante

No âmbito da 3ª emissão de cotas do Fundo, o Fundo realizou a 2ª chamada de capital no âmbito da Emissão. Por meio da 2ª chamada de capital, foram integralizadas 114.833 Cotas, perfazendo o valor total de R\$ 8.408.072,26

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



17 de maio 2022 Fato Relevante

A equipe de gestão realizou um webcast abordando os principais acontecimentos do 1º trimestre de 2022 e as perspectivas para os próximos meses.

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



02 de maio 2022 Deliberações da AGO

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.

riobravo.com.br

Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



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

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br

