

Relatório Gerencial

*FII Rio Bravo
Renda Residencial | RBRS11*

riobravo.com.br



**RIO
BRAVO**

*junho*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\$ 138.609.258,54 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO · 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS · 1.619.467

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS · 3

NÚMERO DE COTISTAS · 1.198

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

12,4%

Fechamento
do mês (R\$)

58,10

Valor negociado²
(R\$/m²)

10.670

Distribuição
por cota (R\$)

0,60

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)³

138,61

Valor de mercado⁴
(R\$ milhões)

87,42

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 junho, o Fundo elevou sua distribuição de resultados para R\$ 0,60/cota, encerrando o semestre com distribuição de aproximadamente 100% dos resultados gerados. O aumento da distribuição frente aos meses anteriores se deve à postergação da data da assembleia de instalação de condomínio do Urbic Sabiá e, consequentemente, da entrega das unidades. Com isso, o Fundo segue recebendo renda garantida até a efetiva assinatura do termo de entrega de chaves. As parcelas finais da aquisição das unidades do Urbic Sabiá, atreladas à entrega do empreendimento, ainda não foram pagas.

Ainda em junho, foram integralizadas 114.833 novas cotas, referentes à segunda chamada de capital da 3ª Emissão de Cotas.

Operação | Urbic Vila Mariana

O resultado de junho proveniente das locações no Urbic Vila Mariana foi de R\$ 122 mil reais, valor menor que o do mês de maio. Houve queda na ocupação, porém aumento de preços, resultado em um Revpar (produto entre valor médio da diária e ocupação) sutilmente inferior comparado ao do mês anterior.

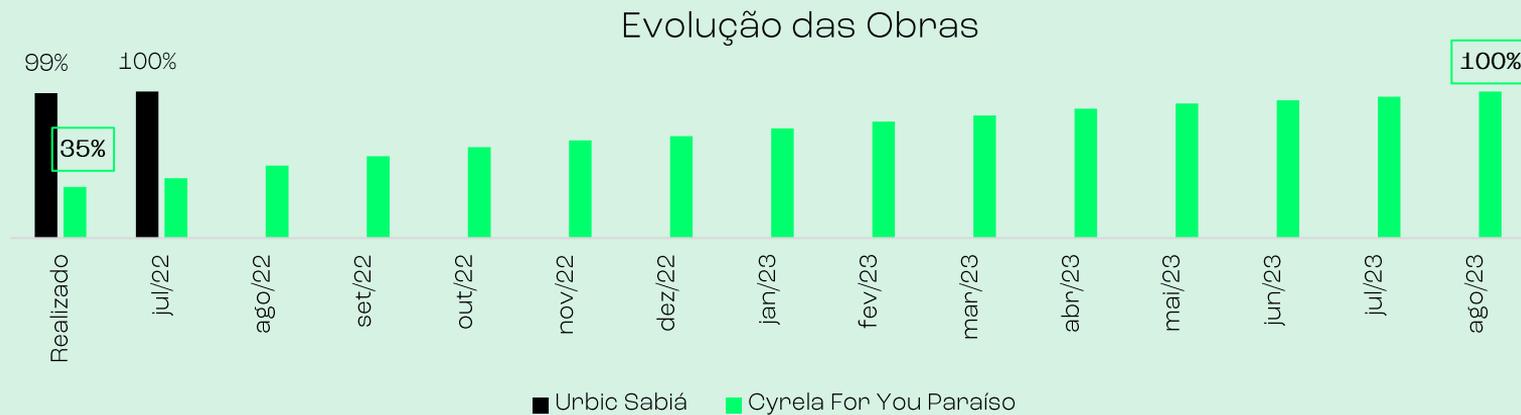
Depois de uma auditoria realizada pela equipe de gestão, os números de abril foram retificados e o Fundo deverá receber uma receita adicional de R\$ 35.700 no mês de julho, referente às operações de abril. Com isso, o gráfico abaixo foi rerepresentado.



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. Ao final de junho, o Fundo não recebeu as chaves das unidades do Urbic Sabiá, estando pendente atividades finais de obras e a realização da assembleia de instalação de condomínio. A previsão de entrega foi postergada para a segunda semana de julho. 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.



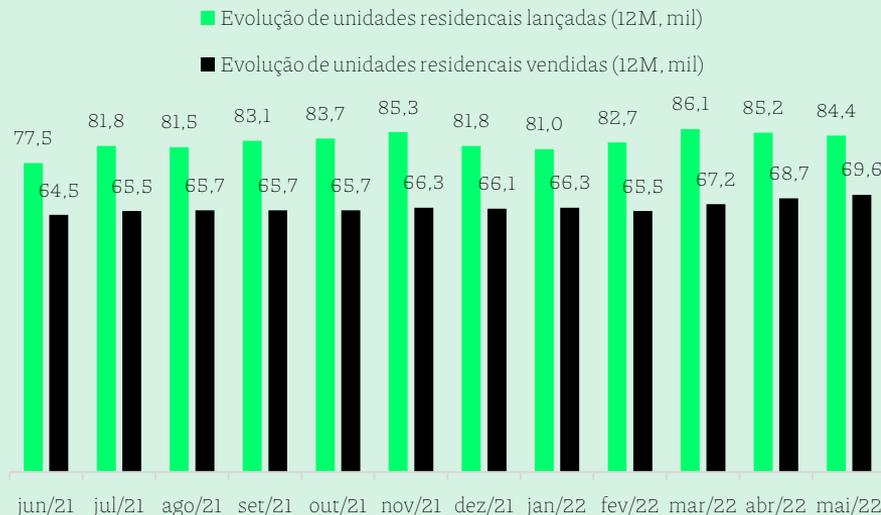
Confira as imagens em 360° das obras do Cyrela For You Paraíso, [clique aqui](#).

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

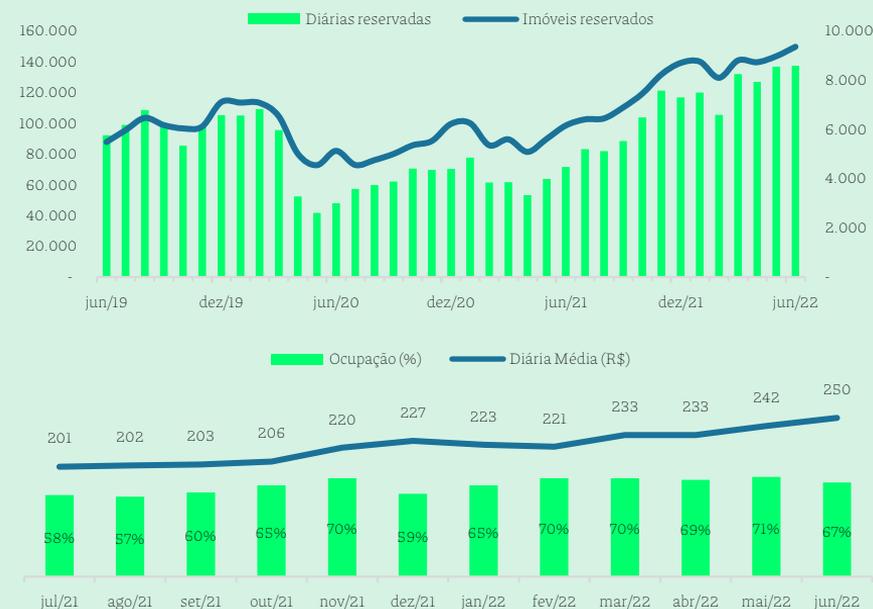
Comentários do gestor

Mercado residencial

Em maio, número de unidades vendidas em janela de 12 meses, registrado pelo Secovi-SP, alcançou a terceira alta consecutiva. Apesar da velocidade de vendas de 53,7% em 12 meses registrada em abril não ter variado frente ao mês anterior e estar 4,1 p.p. abaixo da VSO de maio de 2021, as vendas apresentaram sutil melhora na performance, indicando um cenário mais positivo para o encerramento do primeiro semestre de 2022.



Segundo dados de plataformas de reservas, a taxa de ocupação de locações residenciais de curta duração na cidade de São Paulo regrediu no mês de junho, porém houve aumento do valor da diária média. A demanda da modalidade *short stay*, analisando o desempenho nos últimos meses, segue em alta.



Fonte: Secovi - SP

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

	jun/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	878.816,12	4.785.164,20	4.785.164,20
Receita Financeira	75.273,88	263.432,79	263.432,79
Despesas	- 141.561,51	- 887.537,28	- 887.537,28
Taxa de administração e gestão	- 105.232,91	- 719.498,18	- 719.498,18
Outras Despesas	- 36.328,60	- 168.039,10	- 168.039,10
Resultado	812.528,49	4.161.059,71	4.161.059,71
Rendimentos distribuídos	971.680,20	4.120.713,55	4.120.713,55
Resultado por cota	0,50	2,83	2,83
Rendimento por cota	0,60	2,79	2,79
Resultado Acumulado ¹	- 0,11	0,04	0,04
Proporção Distribuída ²	120%	99%	99%

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	0,60						
Δ	5,0%	5,0%	7,5%	10,0%	20,0%	50,0%						

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.



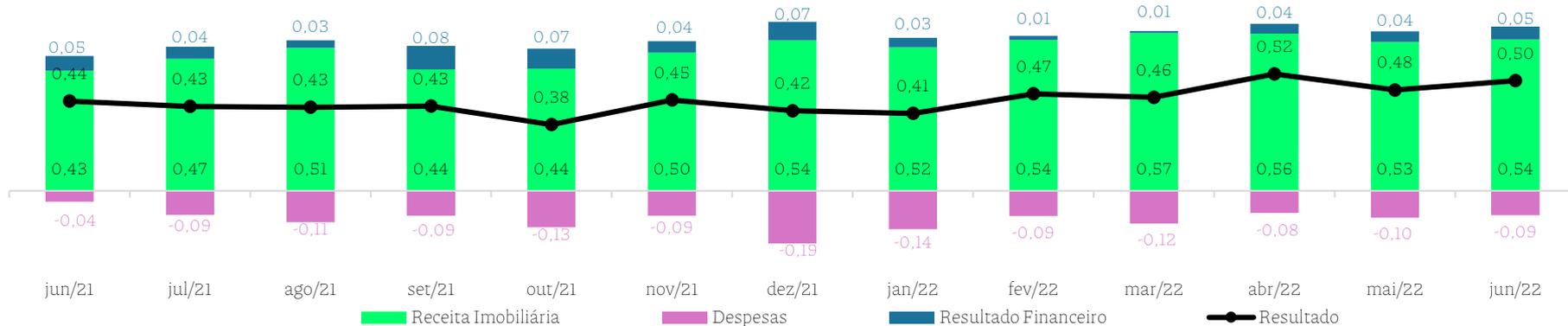
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

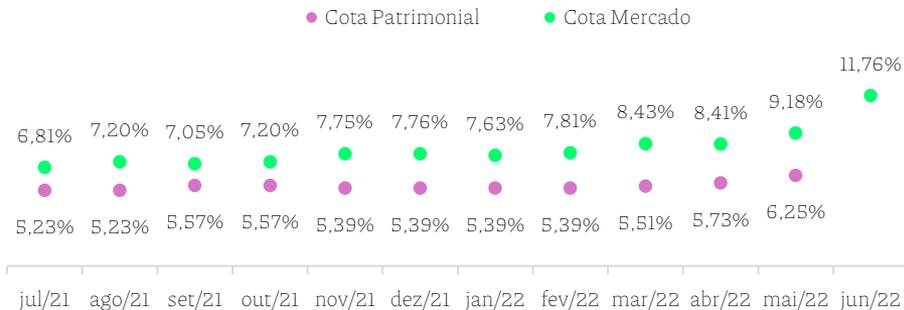
Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



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

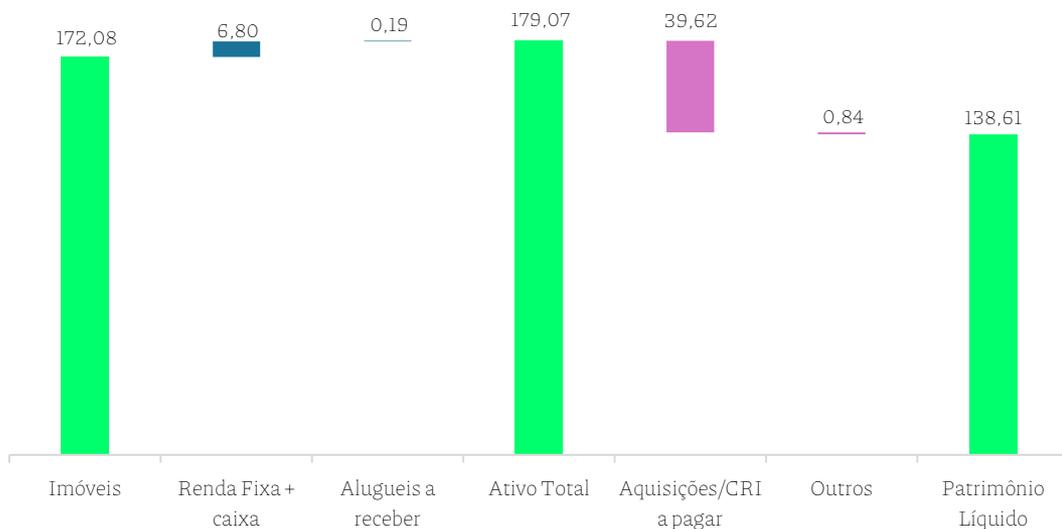


Dividend Yield (últimos doze meses)



Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)



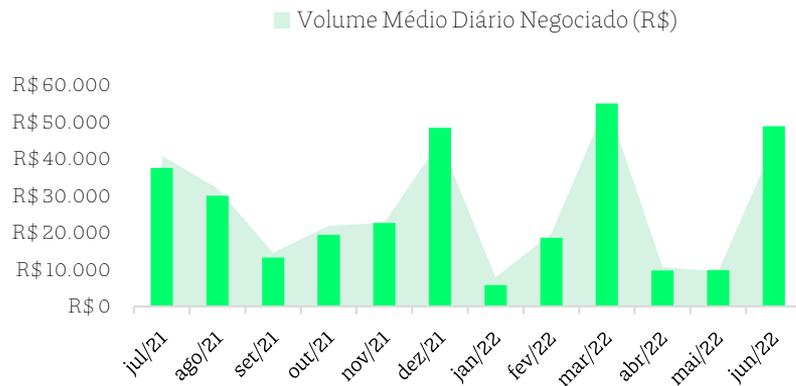
Data-base: Maio 2022. As obrigações por aquisição de imóveis apresentadas em balancete não refletem a correção por INCC no período.

	Valores (R\$)
Ativo Total	179,07
Imóveis	172,08
FIIIs	-
Participações Societárias	-
Renda Fixa + Caixa	6,80
Aluguéis a receber	0,19
Outros	-
Passivo Total	40,46
Aquisições/CRI a pagar	39,62
Outros	0,84
Patrimônio Líquido	138,61
Número de cotas	1.504.634
Cota Patrimonial	92,12



Desempenho da cota e volume

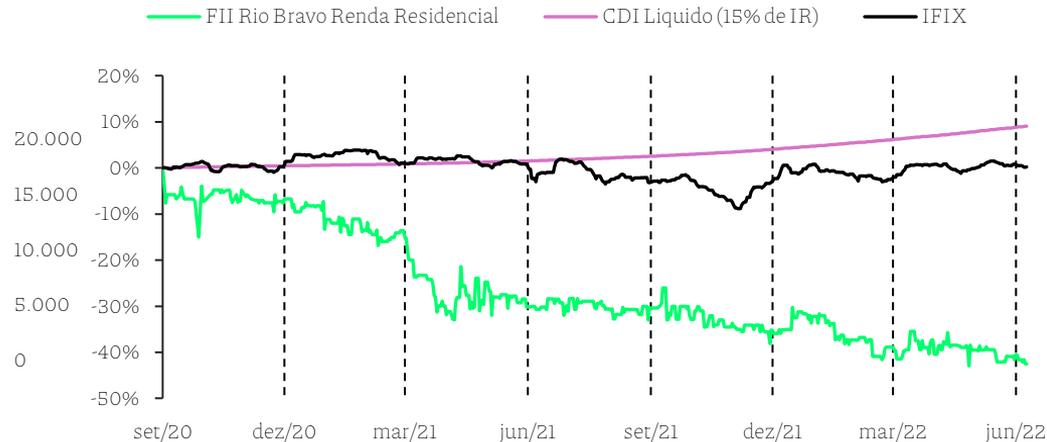
Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	962.872,14	2.979.379,58	6.848.205,02
Volume Médio Diário Negociado	43.766,92	25.248,98	27.613,73
Giro (% de cotas negociadas)	1,00%	3,34%	7,97%
Presença em Pregões	100%	91%	95%

	jun/22	jan/22	jun/21
Valor da Cota	R\$ 58,10	R\$ 66,05	R\$ 72,00
Quantidade de Cotas	1.619.467	1.389.471	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 94.091.032,70	R\$ 91.774.559,55	R\$ 75.214.296,00



Desempenho da cota

Rentabilidade	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	-0,75%	-0,33%	1,48%	-0,33%	0,24%
IBOV	-5,16%	-5,99%	-22,29%	-5,99%	1,28%
CDI líquido de IR (15%)	0,86%	4,59%	7,36%	4,59%	9,09%
RBRS11	-5,16%	-11,39%	-17,09%	-11,39%	-42,50%

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/m ² (com fit-out) ¹	Aquisição/m ² (sem fit-out) ²	Volume de mercado/m ² ³	Pendente de Pagamento ⁴	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\$ 42MM	Em construção

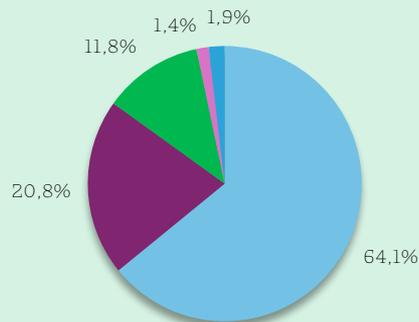
¹ Valor de aquisição do Urbic Vila Mariana considera o total pago à incorporadora somados aos demais custos envolvidos na aquisição. Os valores do Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso seguem os preços definidos em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos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

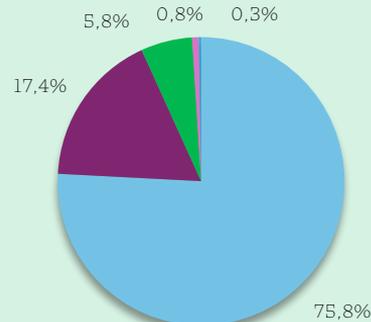
³ Os valores pendentes de pagamento seguem fluxo de parcelas definido em Compromisso de Compra e Venda e consideram premissas de INCC futuro.

Portfólio do fundo

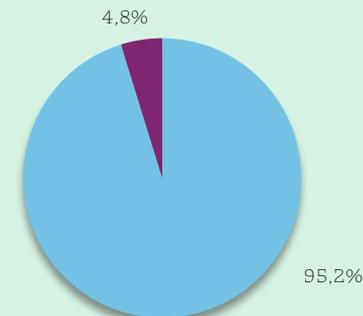
Área Privativa Total: 12.793 m²



Total de Unidades: 397



Proporção de Unidades



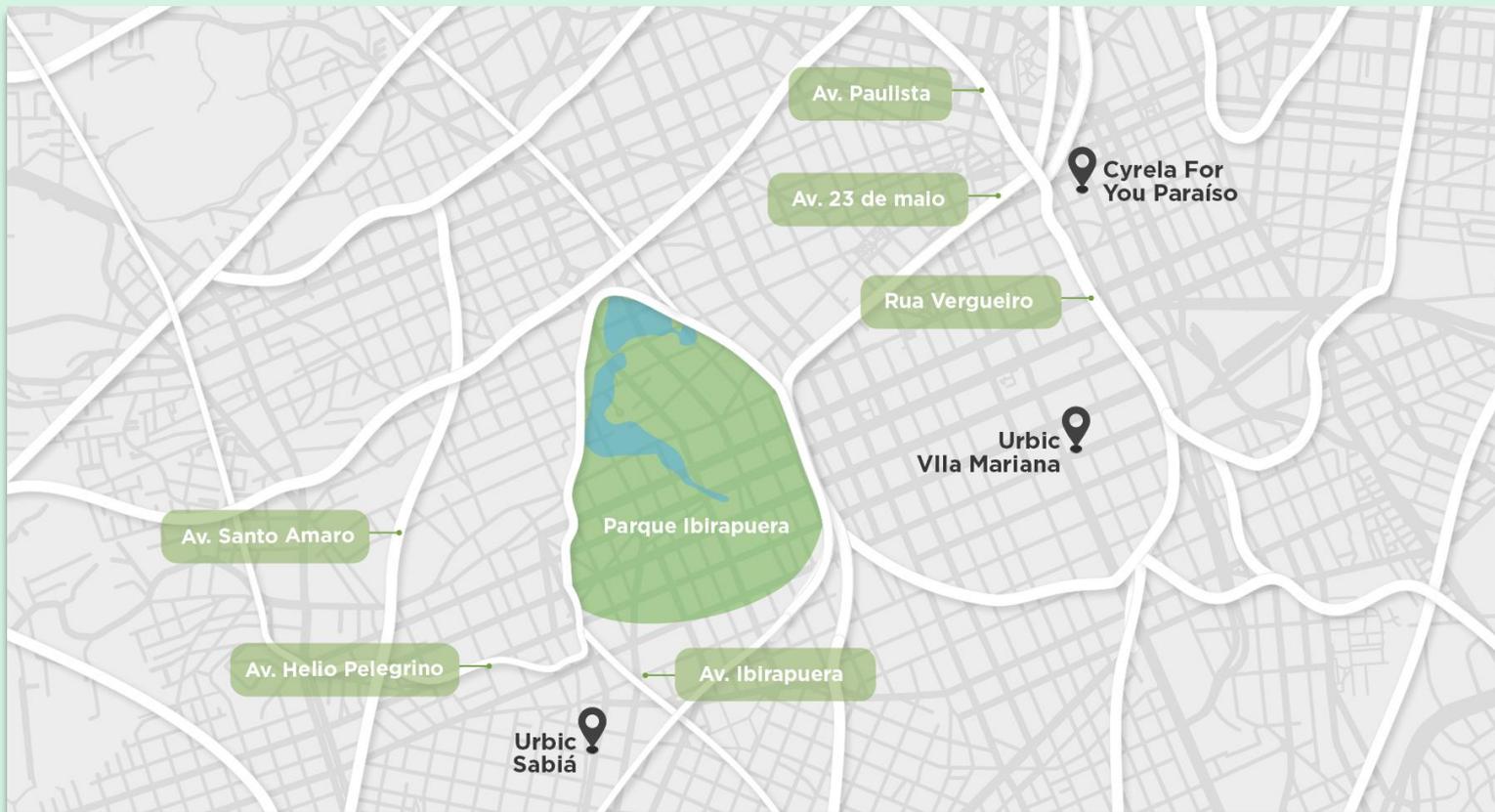
■ Studio
 ■ 1 Dormitório
 ■ 2 Dormitórios
 ■ Garden
 ■ Loja
 ■ Studio
 ■ 1 Dormitório
 ■ 2 Dormitórios
 ■ Garden
 ■ Loja
 ■ Residenciais
 ■ Não Residenciais

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.

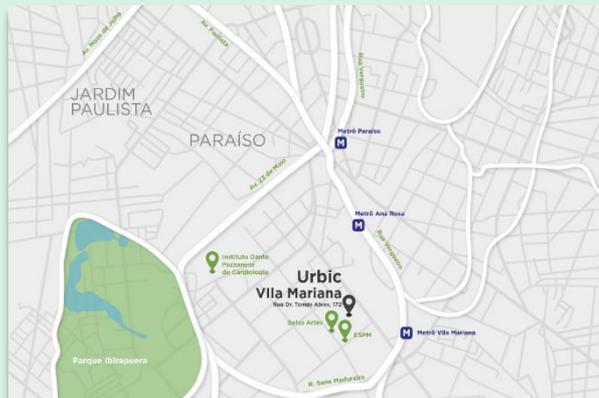
Portfólio do fundo



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	1.237m 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%

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

Dos três ativos que o RBRS11 já adquiriu, este 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.

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. Hélió Pelegriro, 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.

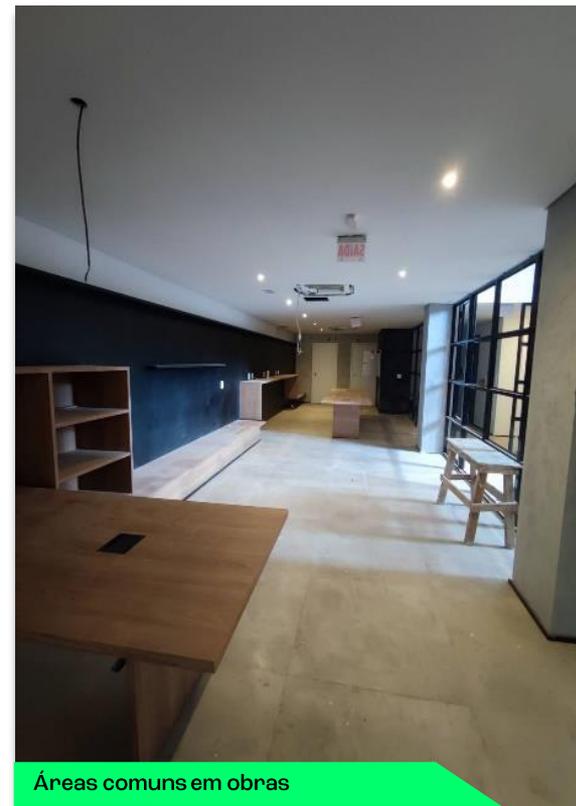
Como o imóvel está atualmente em obras e ainda não é operacional, a receita imobiliária para o Fundo é advinda do mecanismo de renda garantida.

Tipologia	Área Privativa	Unidades	Aquisição	
Studio	23 a 31 m ²	64	Valor de Aquisição*	R\$ 36.398.053
Studio	32 a 44 m ²	17	Valor de Aquisição/m ²	R\$ 14.995
Loja	240 m ²	1	Unidades Adquiridas pelo Fundo	82
Total	2.427 m ²	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.

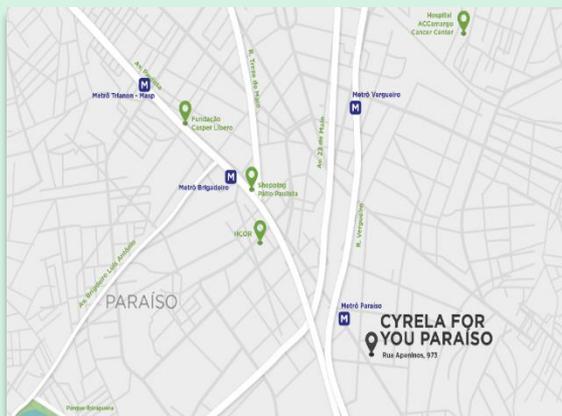
Portfólio do fundo

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.

Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	24 a 34 m ²	164
1 Dormitório	38 m ²	69
2 Dormitórios	65 m ²	23
Garden	47 a 69 m ²	3
Total	9.129 m²	259

Aquisição	
Valor de Aquisição*	R\$ 103.278.000
Valor de Aquisição/m ²	R\$ 11.313
Unidades Adquiridas pelo Fundo	259
Total de Unidades do Empreendimento	261
Participação	99%

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.

*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)



Acesso pela Rua Correia Dias



Execução da alvenaria do 2º pavimento



Escoramento e fôrmas do 13º pavimento



Pré-concretagem do 14º pavimento





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.

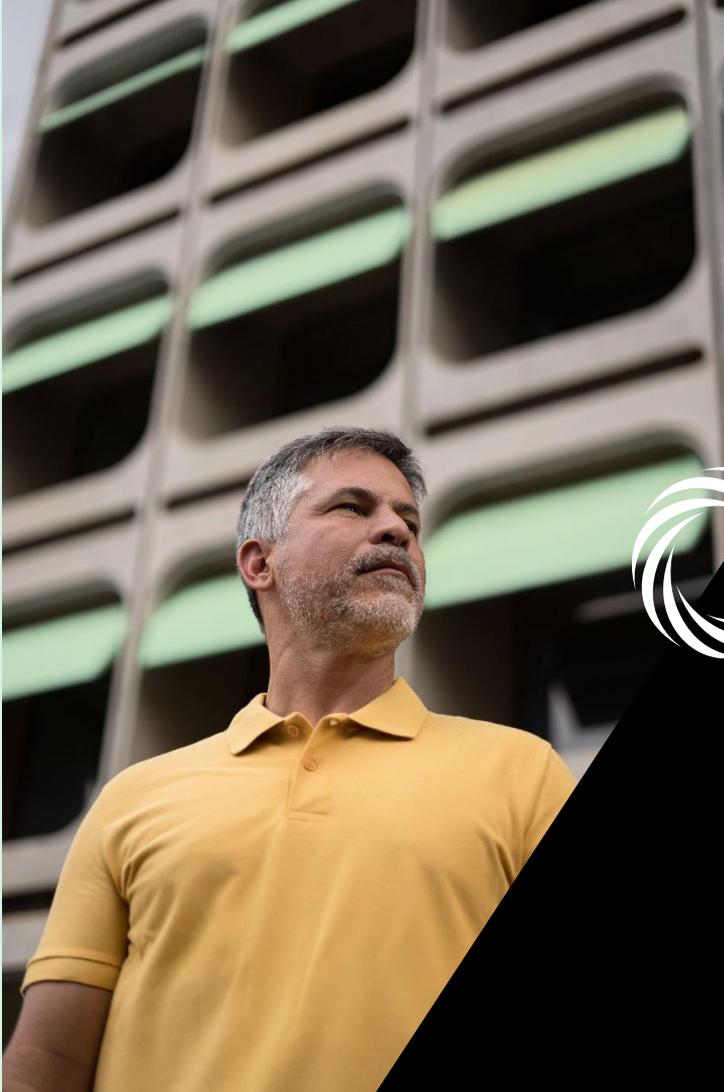
[Clique aqui para acessar o documento na íntegra.](#)



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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

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

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

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

