

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Residencial

RBRS11

**RIO
BRAVO**



riobravo.com.br

agosto22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 36.517.660/0001-91

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\$ 147.033.252,03 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 1.619.467

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 1.215

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:



- ✓ Informação 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

7,7%

Fechamento
do mês (R\$)

62,40

Valor negociado²
(R\$/m²)

11.411

Distribuição
por cota (R\$)

0,40

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)³

147,03

Valor de mercado⁴
(R\$ milhões)

101,05

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 pela 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 pela ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Em agosto, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,33/cota e distribuição de R\$ 0,40/cota. A redução do resultado do Fundo frente aos meses anteriores ocorreu devido à integralização das cotas referente à terceira e última chamada de capital da 3ª emissão e fim da renda garantida do Urbic Sabiá, que deu início às operações de locação.

No dia 1 de setembro, foi assinado aditivo ao Contrato de Compra e Venda do empreendimento Cyrela For You Paraíso, abordando a renegociação do valor de aquisição, bem como do fluxo de parcelas a partir de novembro/2022.

Com isso, o Fundo realizará o pagamento das parcelas até outubro/2022 e a necessidade de caixa será postergada, podendo ser sanada futuramente através de:



Venda de participação nos ativos do Fundo;



Realização de nova emissão de cotas, a depender das condições de mercado; ou



Estruturação de securitização de recebíveis.

Os detalhes do aditivo foram publicados via Fato Relevante. Para acessar o documento na íntegra, [clique aqui](#).

Conforme [Fato Relevante](#) divulgado, no dia 2 de setembro, foi assinada a Escritura Eletrônica de Compra e Venda dos 81 apartamentos do empreendimento Urbic Sabiá, sendo pagos nesta data a última parcela de aquisição referente a tais unidades e devidos custos de cartório e ITBI. Restam, ainda, as parcelas e custos atrelados à loja do empreendimento.

Operação Urbic Vila Mariana

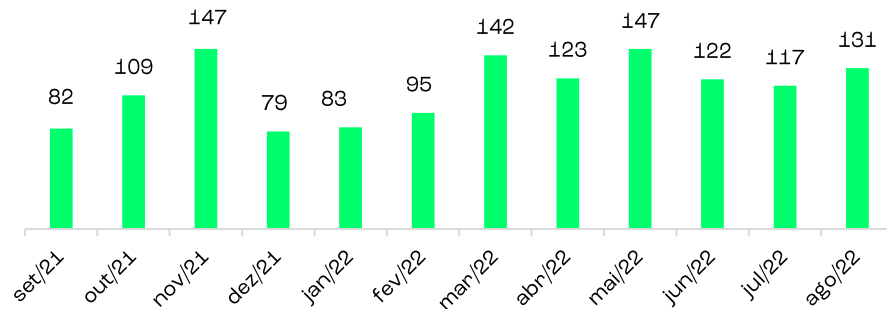
No mês de agosto, os resultados da operação do Urbic Vila Mariana apresentaram melhora em comparação com o mês de julho. A demanda se mostrou similar ao mês anterior, tanto em termos de ocupação quanto de preço, porém houve redução das despesas da operação, o que favoreceu o NOI do mês.

Os gráficos da próxima página apresentam os dados históricos da operação:

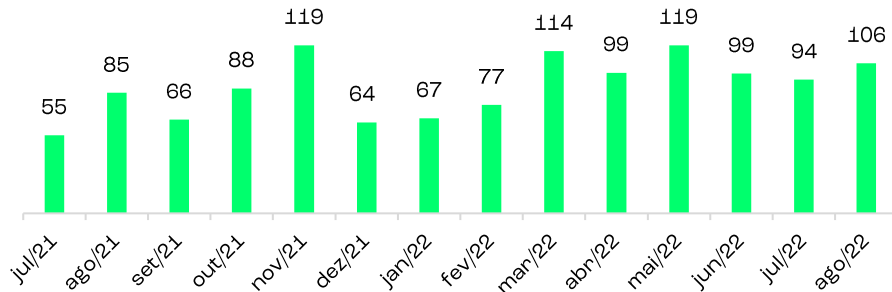
Comentários do gestor

Operação Urbic Vila Mariana

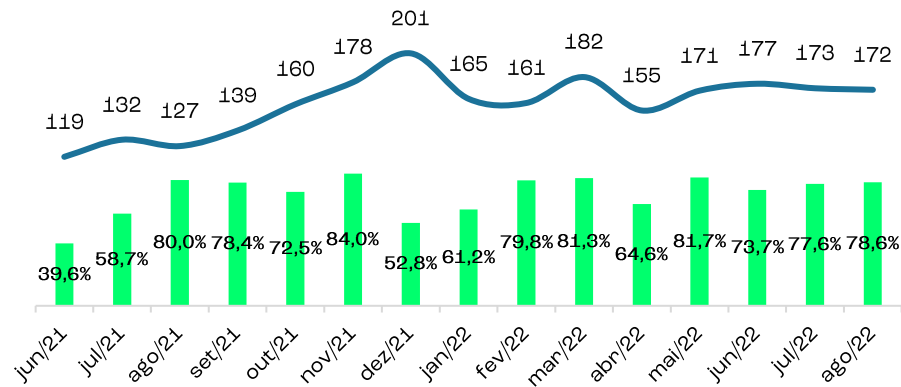
NOI (R\$ mil)



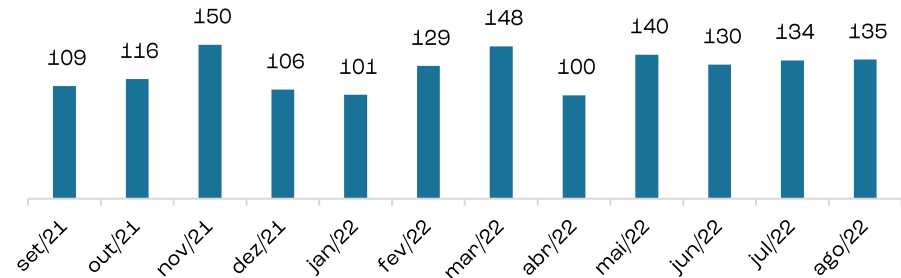
NOI/m²



Ocupação (%)



RevPar (R\$)





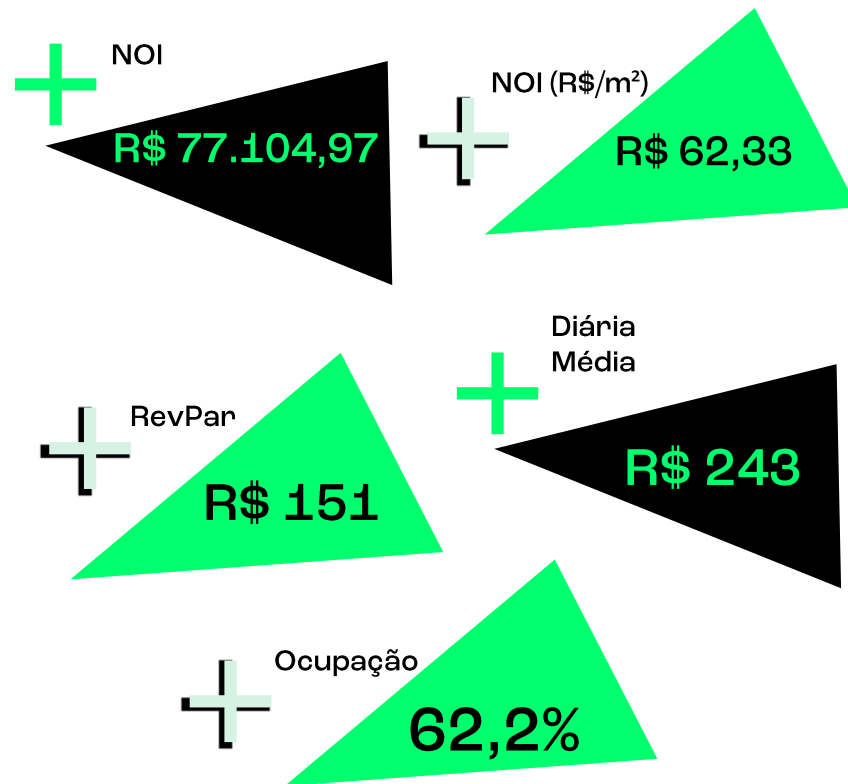
Comentários do gestor

Operação Urbic Sabiá

Ainda em agosto, iniciou-se a operação de locação de parte das unidades do Urbic Sabiá. O ativo passará por uma fase inicial de *ramp up*, isto é, de inserção no mercado de locações residenciais e já se espera que, nos primeiros meses, o resultado seja mais baixo e que cresça ao longo do tempo.

O empreendimento possui localização privilegiada, a duas quadras da estação Moema do metrô e se encontra próximo do Parque Ibirapuera e da região da Vila Olímpia, o que confere alto potencial de demanda de origem corporativa e de lazer.

Os números ao lado se referem às locações de 47 unidades do ativo. Outras 18 unidades entraram em operação ainda no mês de agosto, sendo que o levantamento de informações e cálculo do resultado estão sendo realizados pela operadora.

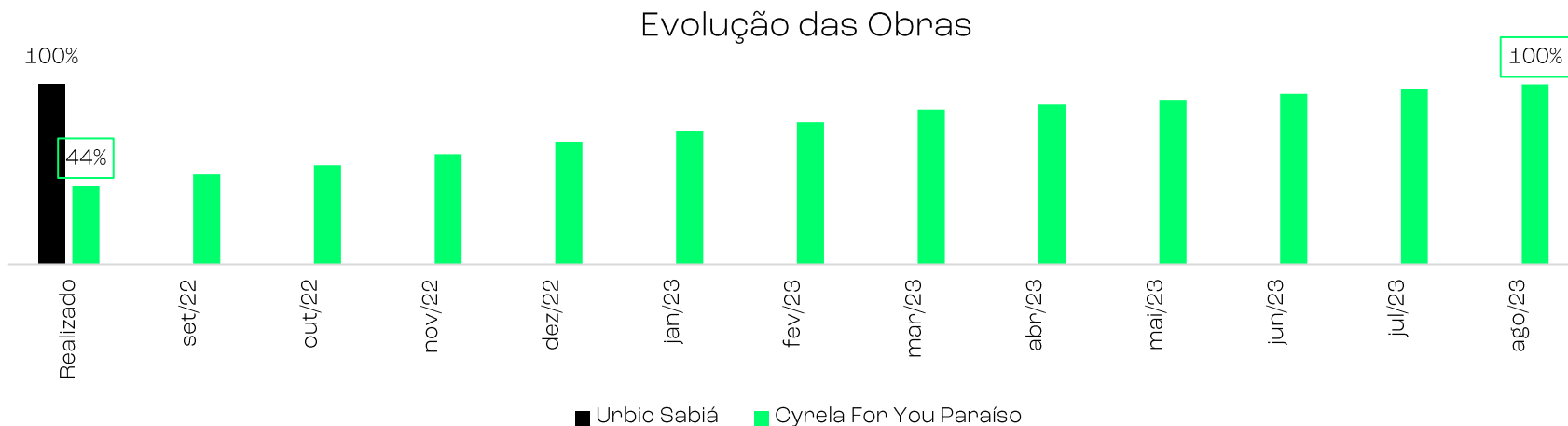




Comentários do gestor

Obras | Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso

O gráfico abaixo apresenta a porcentagem de conclusão das obras do Urbic Sabiá e do Cyrela For You Paraíso. Todos os apartamentos do Urbic Sabiá foram entregues, restando apenas a loja, que está em finalização. A previsão de entrega do Cyrela For You Paraíso se mantém em agosto de 2023.

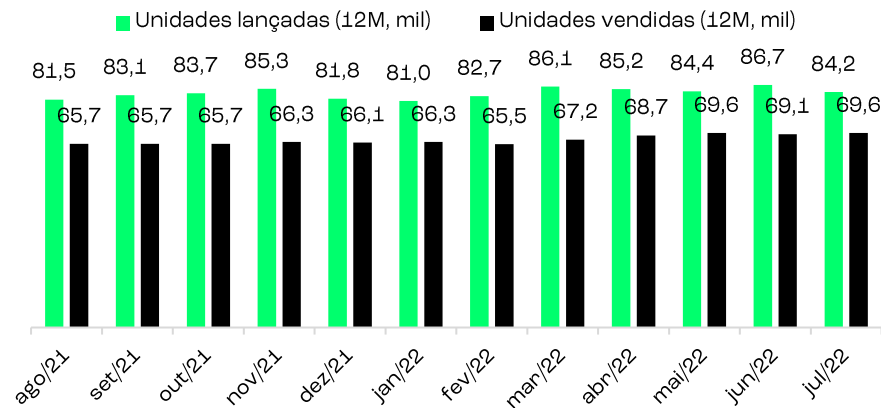


Confira as imagens em 360° das obras do Cyrela For You Paraíso, [clique aqui](#).

Comentários do gestor

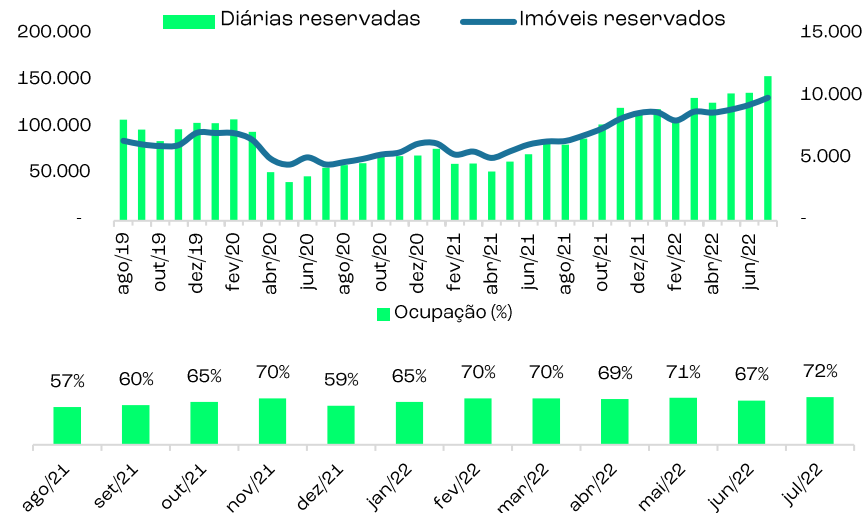
Mercado residencial

Os dados do mercado residencial referente a julho apresentam sutil aumento nos números de vendas e redução do volume de lançamentos em 12 meses na cidade de São Paulo. A velocidade de vendas entre agosto/2021 e julho/2022 foi de 53%, número acima do indicador reportado entre julho/2021 e junho/2022. Com arrefecimento da inflação, indicação de aproximação do pico da taxa básica de juros e das taxas de financiamento imobiliário, é possível que o mercado residencial esteja alcançando um ponto de inflexão, vislumbrando uma melhora do desempenho de vendas, porém é necessário acompanhar o cenário como um todo para se ter mais clareza.



Fonte: Secovi - SP

A demanda de locações de curta duração na cidade de São Paulo continua em alta neste início de segundo semestre. Em número de diárias reservadas, a média mensal do segundo semestre está 22% acima da média mensal do primeiro semestre do ano. A taxa ocupação da mediana das unidades na cidade supera a casa de 70% tanto no mês de julho quanto em agosto neste ano.



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

	ago/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	657.365,61	1.677.152,38	6.462.316,58
Receita Financeira	93.124,25	138.227,55	401.660,34
Despesas	- 186.918,65	- 334.471,15	- 1.222.008,43
Taxa de administração e gestão	- 119.138,13	- 224.366,24	- 943.864,42
Outras Despesas	- 67.780,52	- 110.104,91	- 278.144,01
Resultado	563.571,21	1.480.908,78	5.641.968,49
Rendimentos distribuídos	693.719,60	1.357.701,07	5.478.414,62
Resultado por cota	0,32	0,89	3,72
Rendimento por cota	0,40	0,81	3,60
Resultado Acumulado¹	- 0,08	0,08	0,12
Proporção Distribuída²	123%	92%	97%

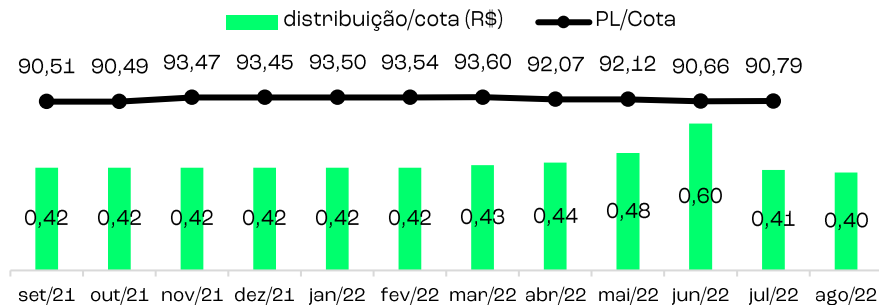
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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	0,41	0,40				
Δ	5,0%	5,0%	7,5%	10,0%	20,0%	50,0%	-2,4%	-4,8%				

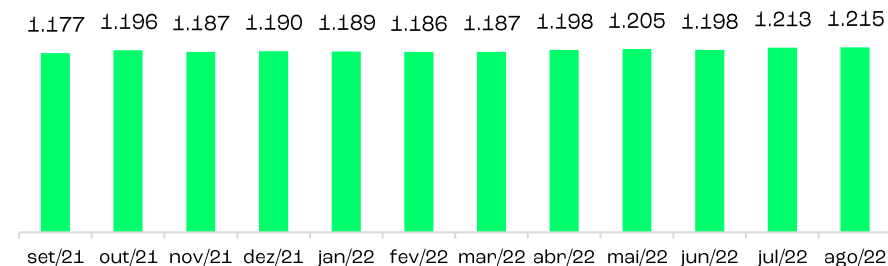
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.



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.

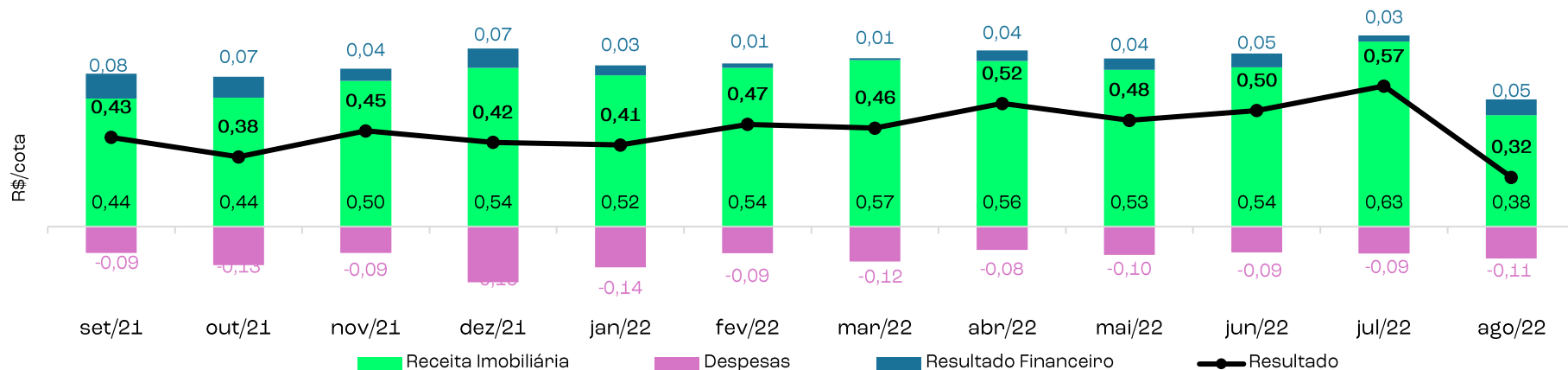
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Número de Cotistas

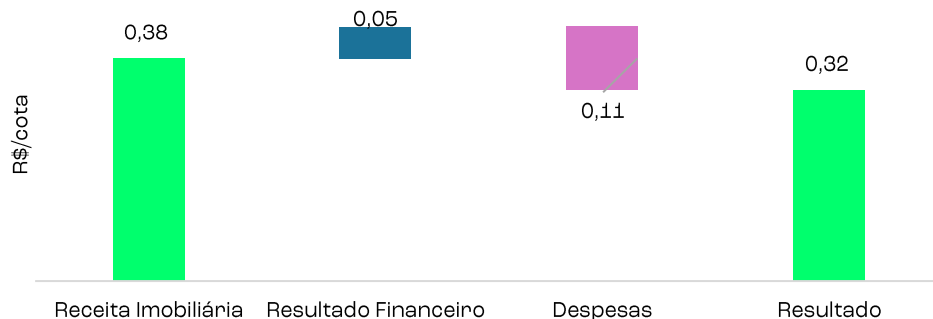


Resultados e distribuição

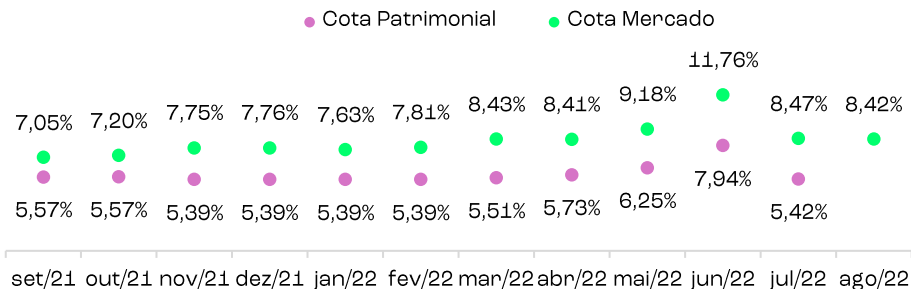
Composição de Resultado nos Últimos 12 meses



Composição do Resultado no Mês

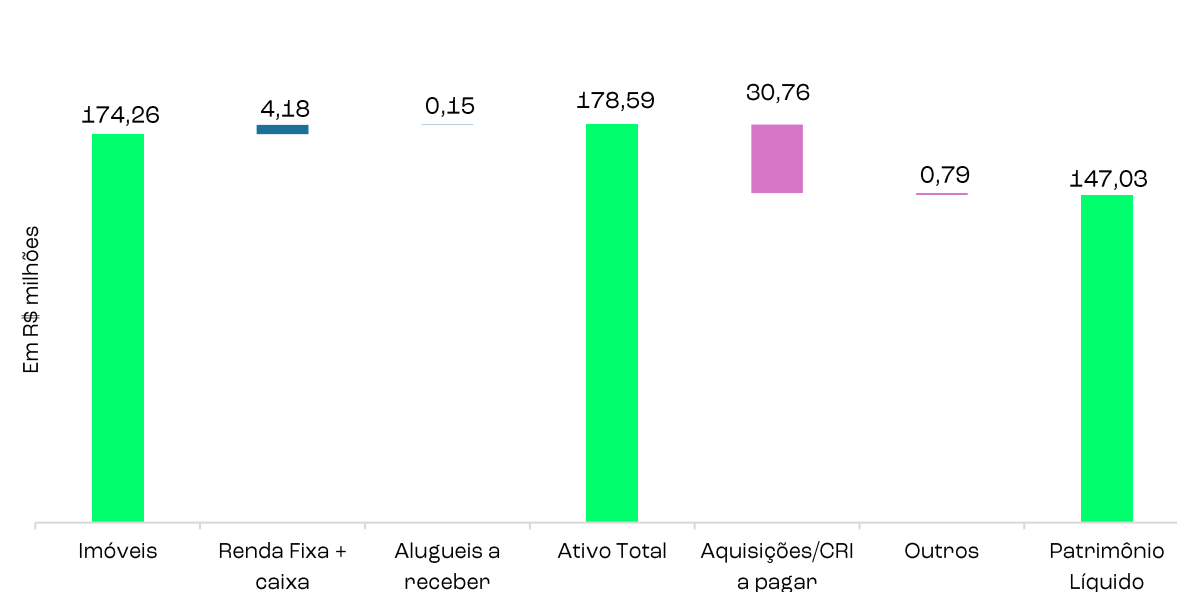


Dividend Yield (Últimos 12 meses)



Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



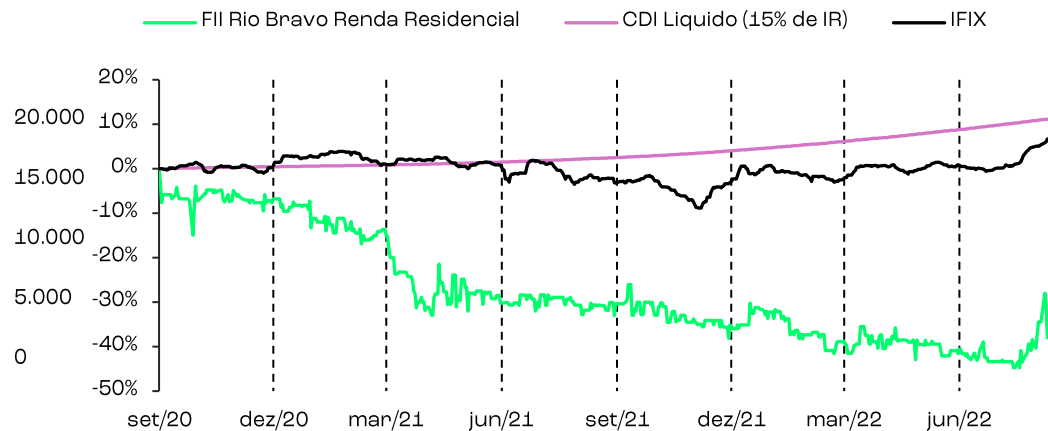
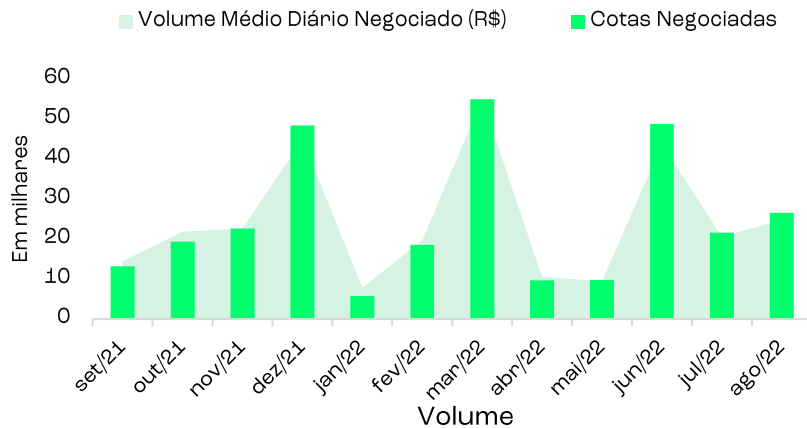
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	178,59
Imóveis	174,26
FII's	-
Participações Societárias	-
Renda Fixa + Caixa	4,18
Alugueis a receber	0,15
Outros	-
Passivo Total	31,55
Aquisições/CRI a pagar	30,76
Outros	0,79
Patrimônio Líquido	147,03
Número de cotas	1.619.467
Cota Patrimonial	90,79

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

Desempenho da cota e volume

Liquidez



Desempenho da cota

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	544.374,15	3.934.865,34	6.203.343,52
Volume Médio Diário Negociado	24.744,28	24.592,91	25.216,84
Giro (% de cotas negociadas)	0,55%	4,33%	6,81%
Presença em Pregões	96%	92%	94%
	ago/22	jan/22	ago/21
Valor da Cota	R\$ 62,40	R\$ 66,05	R\$ 70,00
Quantidade de Cotas	1.619.467	1.389.471	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 101.054.740,80	R\$ 91.774.559,55	R\$ 73.125.010,00

Rentabilidade	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	4,90%	6,11%	8,23%	6,11%	6,72%
IBOV	8,13%	4,48%	-7,79%	4,48%	12,57%
CDI líquido de IR (15%)	0,99%	6,58%	8,67%	6,58%	11,17%
RBRS11	8,13%	-4,45%	-9,09%	-4,45%	-38,00%

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)*	Aquisição/m ² (sem fit-out)**	Volume de mercado/m ² ***	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\$ 0,3 MM	Em operação (Loja ainda em obras)
Cynela For You Paraíso	259	-	R\$ 11.313	R\$ 10.607 – R\$ 25.186	R\$ 39 MM	Em construção

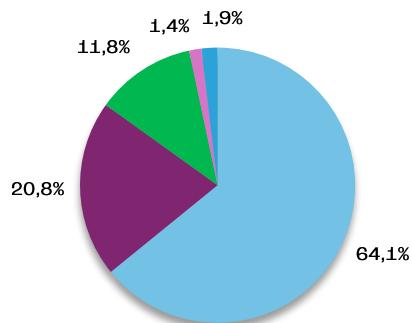
¹ Valor de aquisição do Urbic Vila Mariana considera o total pago à incorporadora somados aos demais custos envolvidos na aquisição. Os valores do Urbic Sabiá e Cynela For You Paraíso seguem os preços definidos em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos. Urbic Vila Mariana e Urbic Sabiá foram adquiridos com fit-out de R\$ 2.000/m². Cynela 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

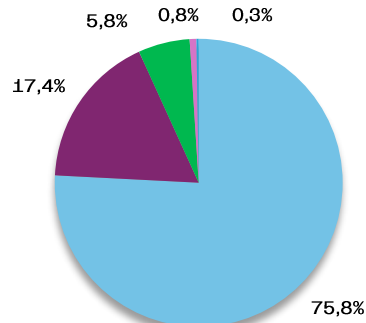
³ Os valores pendentes de pagamento seguem fluxo de parcelas definido em Compromisso de Compra e Venda e consideram premissas de INCC futuro.

Portfólio do Fundo

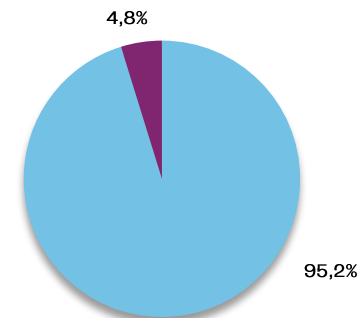
Área Privativa Total: 12.793 m²



Total de Unidades: 397



Proporção de Unidades



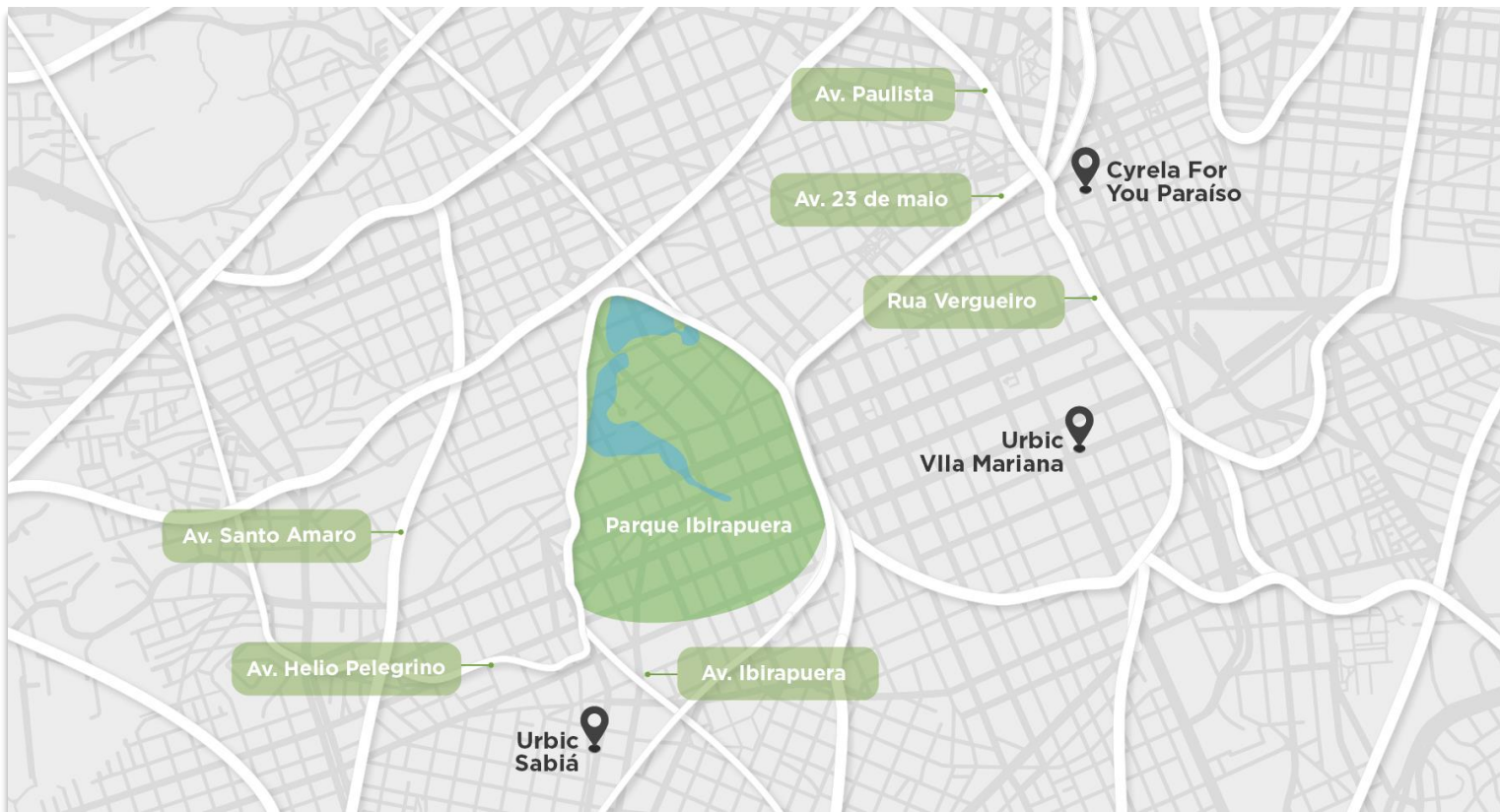
■ Studio
 ■ 1 Dormitório
 ■ 2 Dormitórios
 ■ Garden
 ■ Loja
 ■ Studio
 ■ 1 Dormitório
 ■ 2 Dormitórios
 ■ Garden
 ■ Loja
 ■ Residenciais
 ■ Não Residenciais

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 prezará 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%

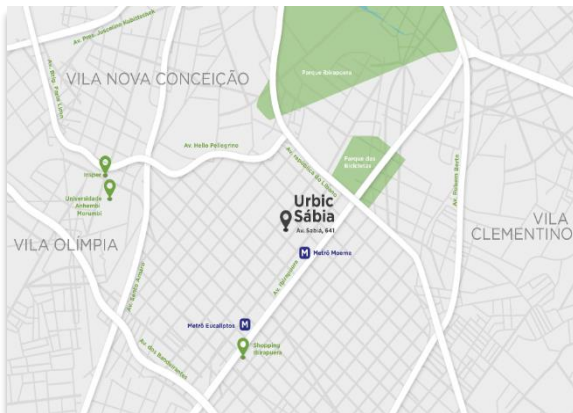
Dos três ativos que o RBRS11 já adquiriu, este foi o primeiro a ser entregue, com início da operação no mês de junho. Sendo em valor de aquisição o menor empreendimento entre os três, o Fundo poderá, desde as primeiras locações, aprender com os desafios da operação e, desta forma, se antever com os outros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

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

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

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 Pelegrino, 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.

Com a entrega das chaves das unidades no final de julho, a renda garantida referente a tais unidades foi encerrada na data da entrega. A renda garantida devida sobre o valor da loja permanecerá até a data da efetiva entrega.

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

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	
			Valor de Aquisição*	R\$ 103.278.000
Studio	24 a 34 m ²	164	Valor de Aquisição/m ²	R\$ 11.313
1 Dormitório	38 m ²	69	Unidades Adquiridas pelo Fundo	259
2 Dormitórios	65 m ²	23	Total de Unidades do Empreendimento	261
Garden	47 a 69 m ²	3	Participação	99%
Total	9.129 m²	259		

*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)



Vista do canteiro de obras



Finalização da estrutura do edifício



Unidade studio



Unidade de 2 dormitórios



Glossário



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



06 de setembro 2022 Fato Relevante

Assinatura da Escritura de Venda e Compra do Urbic Sabiá.

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



01 de setembro 2022 Fato Relevante

Segundo Aditivo do Cyrela For You Paraíso.

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



29 de julho 2022 Fato Relevante

No âmbito da 3ª emissão de cotas do Fundo, o Fundo realizou a 3ª e última chamada de capital no âmbito da Emissão. Por meio da 3ª chamada de capital, foram integralizadas 114.832 Cotas, perfazendo o valor total de R\$ 8.407.999,04

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

Como investir?



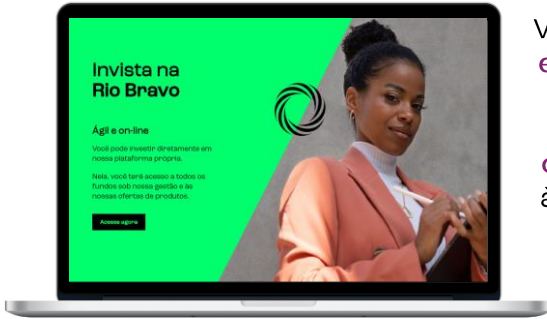
Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

RBR11

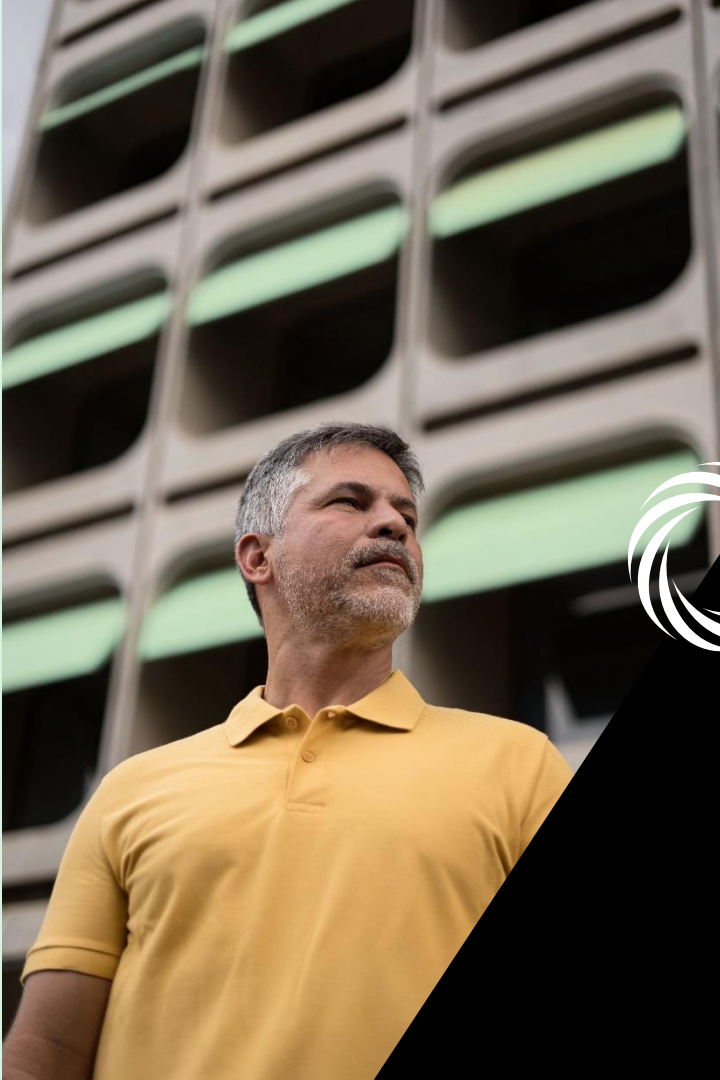
Invista conosco:



Você pode investir **diretamente** em nossa plataforma própria.

Nela, você terá acesso a **todos os fundos sob nossa gestão** e às nossas ofertas de produtos.

Para acessar, [clique aqui](#).



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO

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

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

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

