

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Renda Residencial

RBR11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

fevereiro23

## 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\$ 163.159.603,33 (ref. janeiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 22/09/2020

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.734.299

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 3

**NÚMERO DE COTISTAS** • 1.229

## 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

## Tese de Investimento



### 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 (m <sup>2</sup> ) | 12.793 |
| Yield anualizado <sup>1</sup>                      | 9,4%   | Fechamento do mês (R\$)          | 51,20  |
| Valor negociado <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> ) | 10.858 | Distribuição por cota (R\$)      | 0,40   |
| Patrimônio Líquido (R\$ milhões) <sup>3</sup>      | 163,16 | Valor de mercado (R\$ milhões)   | 88,80  |

<sup>1</sup>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).

<sup>2</sup>Valor negociado/m<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup>Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

# Comentários do gestor

## Desempenho do Mês

Em fevereiro, o Fundo obteve resultado de R\$ 0,41/cota e distribuição de R\$ 0,40/cota. O resultado foi influenciado pela baixa temporada de *short stay* em São Paulo no período de dezembro a fevereiro. Importante ressaltar que, em fevereiro, devido ao carnaval, a demanda de locação de curta duração é baixa. Por conta disso, os ativos do Fundo, Urbic Sabiá e Urbic Vila Mariana, tiveram números operacionais influenciados por esse período. Entretanto, o mês de março marca historicamente o fim da baixa temporada e, além disso, a cidade de São Paulo vai receber festivais e shows relevantes no período, que são indicadores de uma alta demanda e, conseqüentemente, maior RevPar.

A gestão do Fundo segue com os preparativos da venda de unidades do Cyrela For You Paraíso. Foi contratada imobiliária que fará o trabalho de apresentação do ativo, elaboração de materiais, atendimento ao cliente e acompanhamento de visitas no apartamento decorado. Para o trabalho de campanhas de captação de leads, foi contratada agência com ampla experiência em marketing de empreendimentos residenciais. A estratégia de vendas está sendo discutida em conjunto e será constantemente avaliada, considerando as ações realizadas e a respectiva resposta do mercado.

## Gestão | Mecanismos de Renda Garantida

Com o intuito de esclarecer para os cotistas os conceitos dos termos Renda Mínima Garantida e Resultado Mínimo Garantido, a gestão do Fundo apresenta uma síntese de como funcionam tais mecanismos para cada um dos ativos no portfólio.

No Cyrela For You Paraíso, por se tratar de um ativo que ainda está em construção, a Cyrela paga uma **Renda Mínima Garantida** sob o montante investido no projeto até a entrega do empreendimento.

Para os dois empreendimentos que já estão em operação, Urbic Sabiá e Urbic Vila Mariana, o mecanismo utilizado é o **Resultado Mínimo Garantido**, que representa um valor mensal mínimo que a operadora paga ao Fundo pela operação do ativo. O Urbic Vila Mariana tem como repasse mínimo o valor de R\$ 121 mil, corrigidos por IPCA a cada 12 meses. O Urbic Sabiá, por sua vez, tem esse mesmo mecanismo de proteção até outubro de 2023: caso o resultado operacional fique abaixo de R\$ 3.100 por unidade, a operadora reduz sua remuneração para que o resultado líquido alcance tal valor de referência.

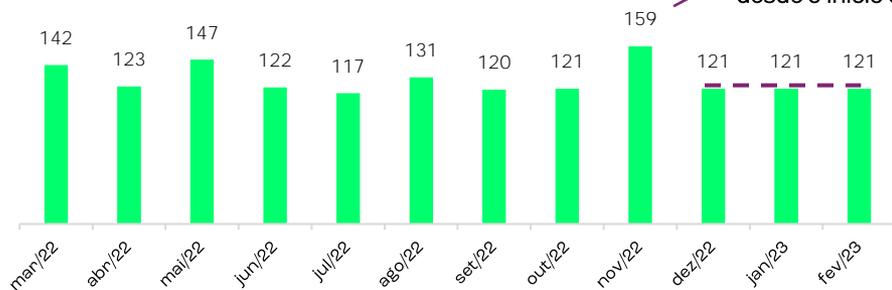
Os acordos estabelecidos são favoráveis ao Fundo por permitir que este tenha previsibilidade de receitas no curto e médio prazos.

# Comentários do gestor

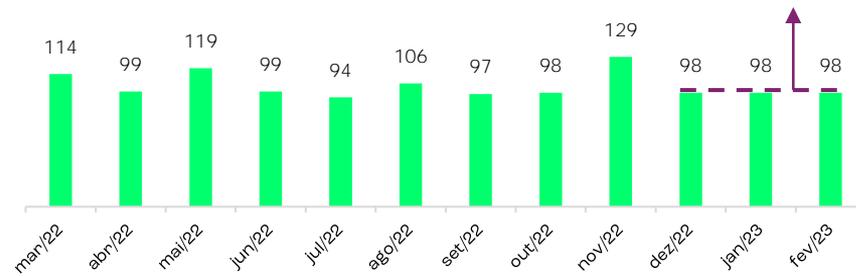
## Operação Urbic Vila Mariana

A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de fevereiro com 65,5% de ocupação. Houve uma redução em comparação a janeiro. Apesar da baixa demanda, observa-se que houve aumento da diária média, a maior desde dezembro, sinalizando que a demanda deve ser retomada ao longo das semanas seguintes. O valor de repasse realizado ao Fundo manteve-se no valor mínimo garantido de R\$ 121 mil.

**NOI (R\$ mil)** ➔ **Maior resultado mensal desde o início da operação**



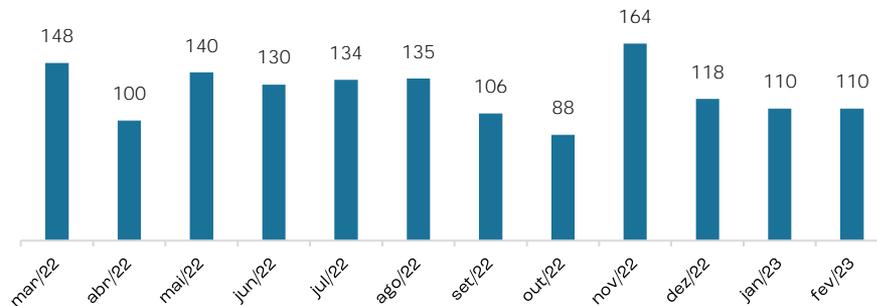
**NOI (R\$/m²)** ➔ **Resultado mínimo garantido**



**Ocupação (%) e Diária Média (R\$)**



**RevPar (R\$)**



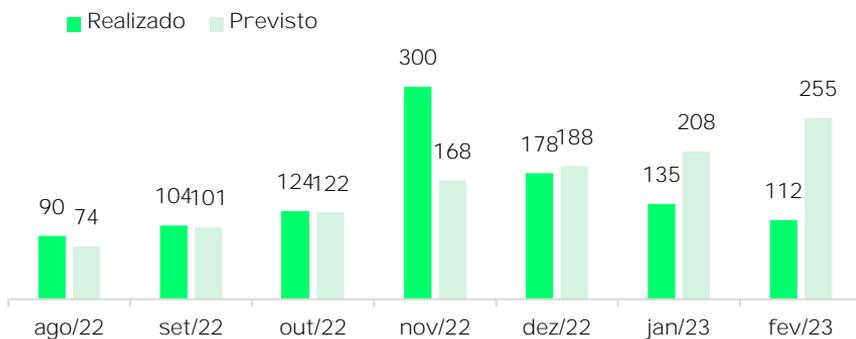
Valores de diária média subtraídos da taxa de limpeza

# Comentários do gestor

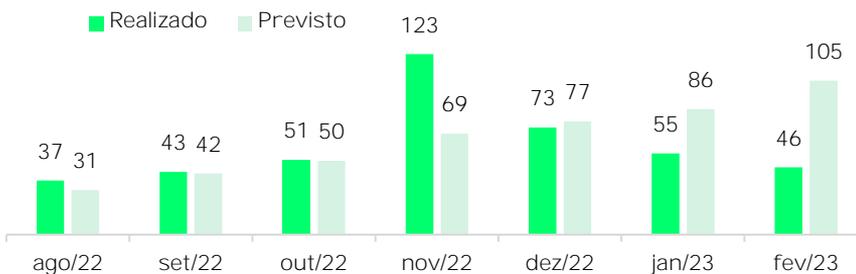
## Operação Urbic Sabiá

O resultado do Urbic Sabiá também foi impactado pela baixa demanda do mês de fevereiro, tendo redução do NOI e do RevPAR do ativo. Entretanto, a Rio Bravo prevê uma melhora considerável no resultado pelas reservas já feitas para o mês de março.

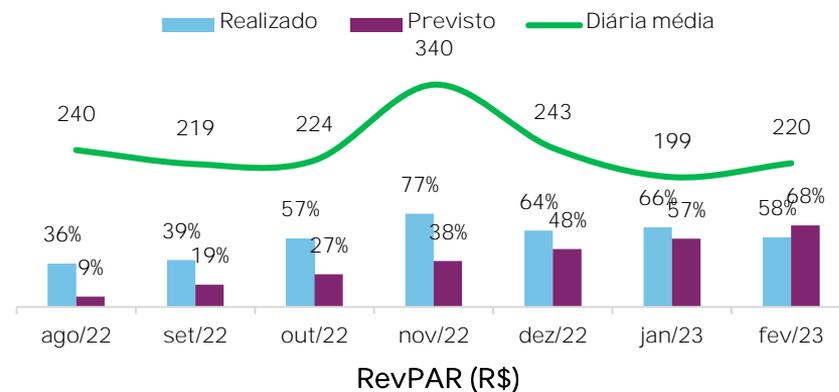
### NOI (R\$ mil)



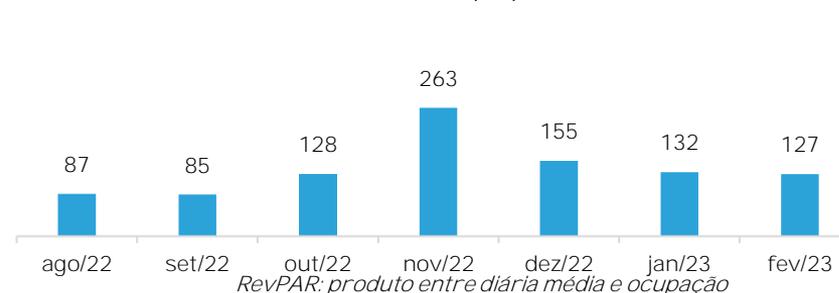
### NOI (R\$/m²)



### Ocupação (%) e Diária Média (R\$)



### RevPAR (R\$)





## Comentários do gestor

### Obras | Cyrela For You Paraíso

O gráfico abaixo apresenta a porcentagem de conclusão das obras do Cyrela For You Paraíso. A previsão de entrega, segundo cronograma físico e projeções de velocidade de obras da Cyrela, se mantém em outubro. A Cyrela permanecerá pagando a renda garantida sob o montante investido no projeto até a entrega do empreendimento. Contratualmente a data prevista é em novembro de 2023, logo está dentro do cronograma esperado.

### Mecanismo de Renda Garantida

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

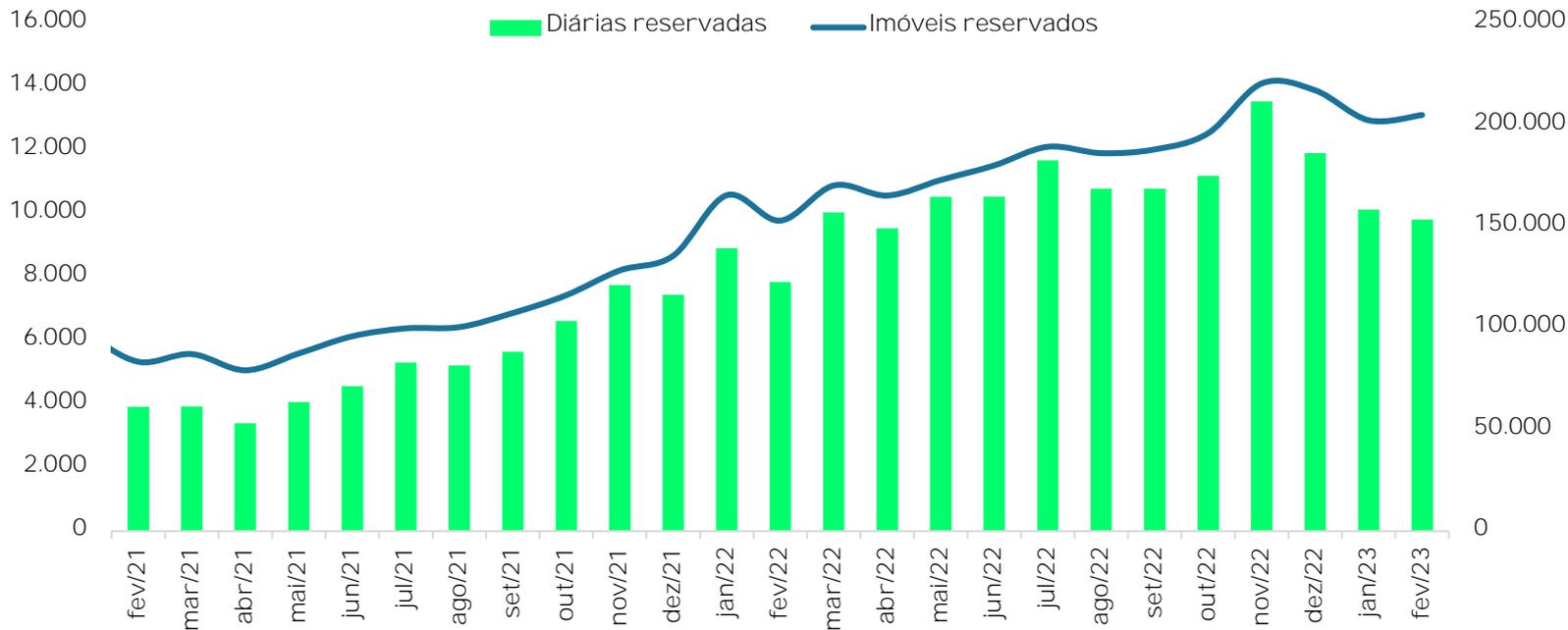
#### Evolução das Obras



# Comentários do gestor

## Mercado residencial

Conforme esperado, dezembro, janeiro e fevereiro apresentaram uma redução na demanda de short stay comparado com os meses anteriores. Essa redução ocorre devido a uma sazonalidade de demanda que acontece na cidade de São Paulo. Esperamos, no entanto, que no mês de março, volte a ter uma procura maior para *short stay*.



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

|                                | set/22       | out/22       | nov/22       | dez/22       | jan/23       | fev/23       | acumulado no 1º semestre | acumulado no ano |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------|------------------|
| Receita Imobiliária            | 844.752,66   | 890.777,09   | 816.259,97   | 1.030.399,79 | 873.271,06   | 828.243,07   | 1.701.514,13             | 1.701.514,13     |
| Receita Financeira             | 61.353,10    | 34.635,70    | 20.293,46    | 40.815,31    | 40.234,12    | 30.634,69    | 70.868,81                | 70.868,81        |
| Despesas                       | - 201.407,96 | - 130.846,56 | - 140.327,08 | - 142.613,79 | - 137.975,64 | - 153.904,47 | - 291.880,11             | - 291.880,11     |
| Taxa de administração e gestão | - 119.307,58 | - 118.975,99 | - 118.913,41 | - 118.971,21 | - 124.535,90 | - 124.943,64 | - 249.479,54             | - 249.479,54     |
| Outras Despesas                | - 82.100,38  | - 11.870,57  | - 21.413,67  | - 23.642,58  | - 13.439,74  | - 28.960,83  | - 42.400,57              | - 42.400,57      |
| Resultado                      | 704.697,80   | 794.566,23   | 696.226,35   | 928.601,31   | 775.529,54   | 704.973,29   | 1.480.502,83             | 1.480.502,83     |
| Rendimentos distribuídos       | 693.719,60   | 745.748,57   | 832.463,52   | 832.463,52   | 745.748,57   | 693.719,60   | 1.439.468,17             | 1.439.468,17     |
| Resultado por cota             | 0,41         | 0,46         | 0,40         | 0,54         | 0,45         | 0,41         | 0,85                     | 0,85             |
| Rendimento por cota            | 0,40         | 0,43         | 0,48         | 0,48         | 0,43         | 0,40         | 0,83                     | 0,83             |
| Resultado Acumulado¹           | 0,01         | 0,03         | 0,08         | 0,06         | 0,02         | 0,01         | 0,02                     | 0,02             |
| Proporção Distribuída²         | 98%          | 94%          | 120%         | 90%          | 96%          | 98%          | 97%                      | 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).

## Composição de Resultado nos Últimos 12 meses



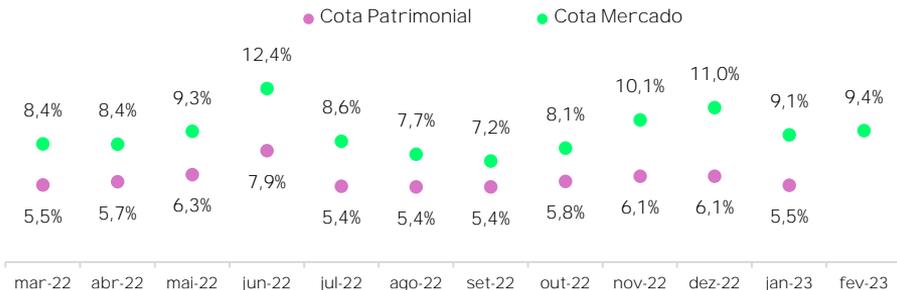
## Composição do Resultado no Mês



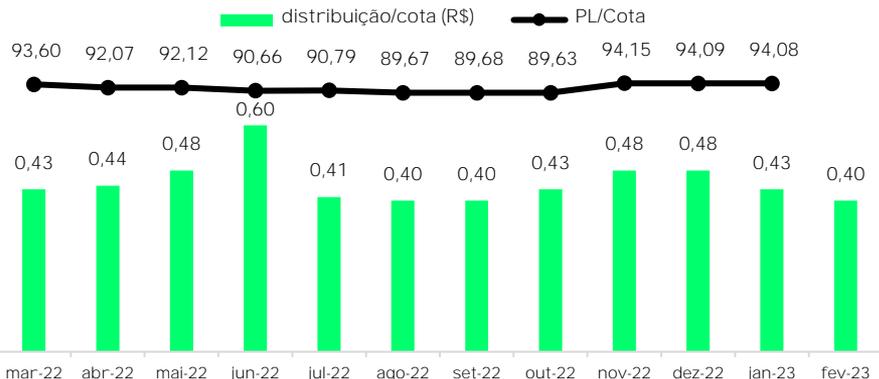
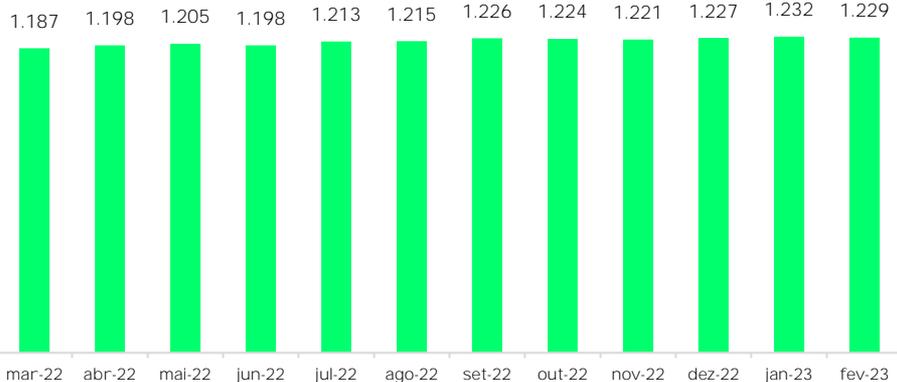
# Resultados e distribuição

## Dividend Yield

(Últimos 12 meses)



## Número de Cotistas



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.

## Histórico de Distribuição de Rendimentos

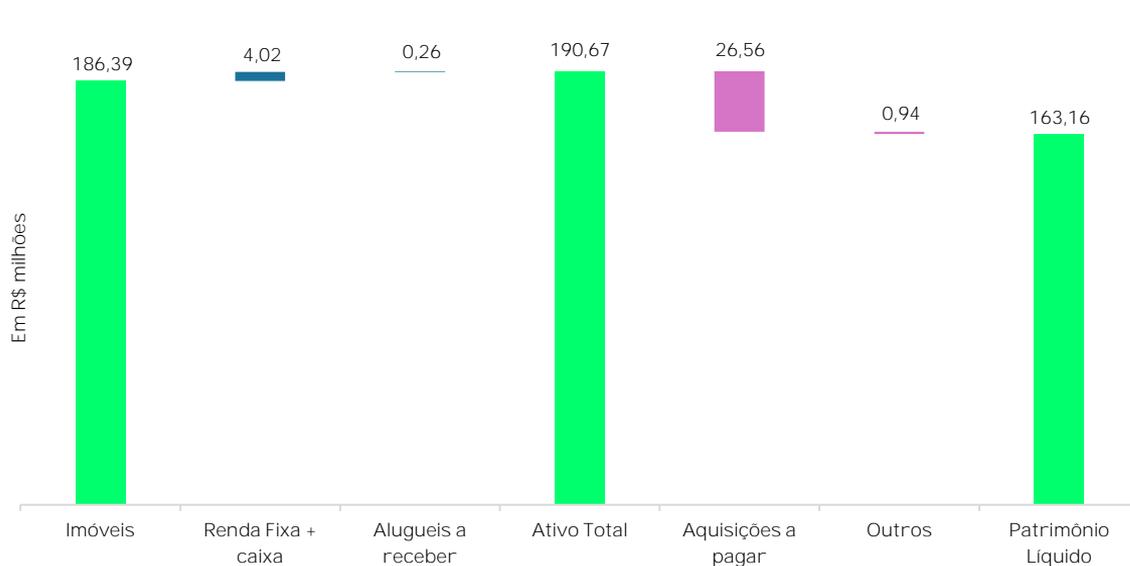
| ANO  | JAN         | FEV          | MAR  | ABR  | MAI  | JUN  | JUL  | AGO  | SET  | OUT  | NOV  | DEZ  |
|------|-------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2021 | 0,40        | 0,40         | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,42 | 0,42 | 0,42 | 0,42 | 0,42 | 0,42 |
| 2022 | 0,42        | 0,42         | 0,43 | 0,44 | 0,48 | 0,60 | 0,41 | 0,40 | 0,40 | 0,43 | 0,48 | 0,48 |
| 2023 | 0,43        | 0,40         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Δ    | <b>2,4%</b> | <b>-4,8%</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.



# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



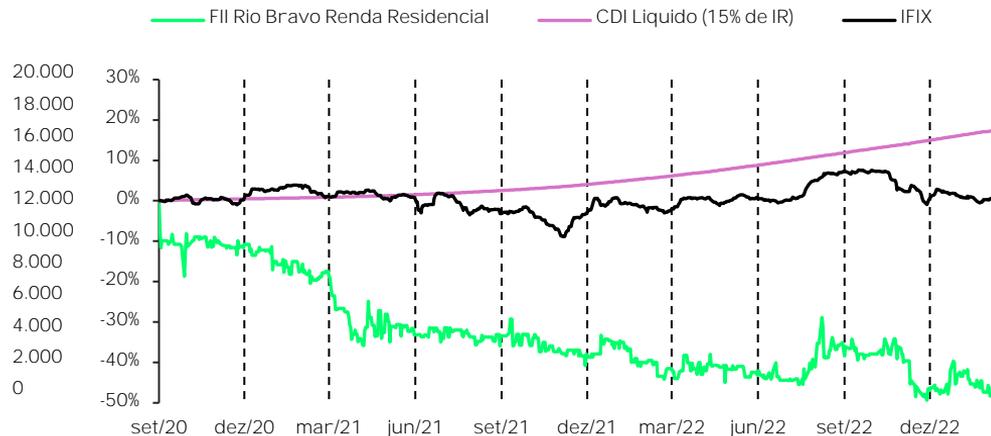
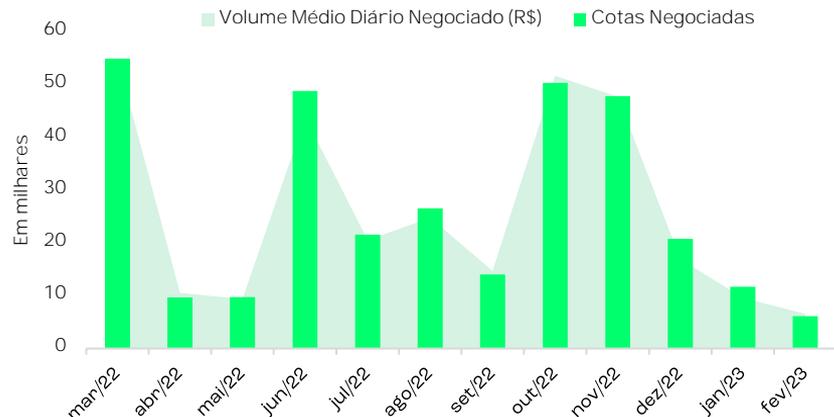
Valores (em R\$ milhões)

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| <b>Ativo Total</b>        | <b>190,67</b> |
| Imóveis                   | 186,39        |
| FII's                     | -             |
| Participações Societárias | -             |
| Renda Fixa + Caixa        | 4,02          |
| Aluguéis a receber        | 0,26          |
| Outros                    | -             |
| <b>Passivo Total</b>      | <b>27,51</b>  |
| Aquisições a pagar        | 26,56         |
| Outros                    | 0,94          |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>163,16</b> |
| Número de cotas           | 1.734.299     |
| <b>Cota Patrimonial</b>   | <b>94,08</b>  |

Data-base: Janeiro 2023. As obrigações por aquisição de imóveis apresentadas em balancete não refletem a correção por INCC no período.

# Desempenho da cota e volume

## Liquidez



## Volume

|                               | mês            | YTD            | 12 meses       |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado              | R\$ 111.008    | R\$ 323.370    | R\$ 6.393.584  |
| Volume Médio Diário Negociado | R\$ 6.530      | R\$ 8.292      | R\$ 26.096     |
| Giro (% de cotas negociadas)  | 0,12%          | 0,34%          | 6,60%          |
| Presença em Pregões           | 82%            | 92%            | 93%            |
|                               | fev/23         | dez/22         | fev/22         |
| Valor da Cota                 | R\$ 51,20      | R\$ 56,88      | R\$ 64,57      |
| Quantidade de Cotas           | 1.734.299      | 1.734.299      | 1.389.471      |
| Valor de Mercado              | R\$ 88.796.109 | R\$ 98.646.927 | R\$ 89.718.142 |

## Desempenho da cota

| Rentabilidade           | mês    | ano    | 12 meses | ano    | desde o início |
|-------------------------|--------|--------|----------|--------|----------------|
| IFIX                    | -0,38% | -2,05% | 2,45%    | -2,05% | 0,70%          |
| IBOV                    | -8,24% | -4,38% | -7,26%   | -4,38% | 7,85%          |
| CDI líquido de IR (15%) | 0,78%  | 1,74%  | 11,05%   | 1,74%  | 17,37%         |
| RBRS11                  | -8,24% | -1,74% | -13,04%  | -1,74% | -47,40%        |

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 <sup>2</sup><br>(com fit-out)* | Aquisição/m <sup>2</sup><br>(sem fit-out)** | Valor de<br>mercado/m <sup>2</sup> *** | Pendente de<br>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\$ 17.438                                 | R\$ 15.438                                  | R\$ 9.812 – R\$ 22.243                 | R\$ 0,1 MM                   | Em operação   |
| Cyrela For You<br>Paraíso | 259            | -  | R\$ 11.437                                  | R\$ 10.607 – R\$ 25.186                | R\$ 36,3 MM                  | Em construção |

\* Valor de aquisição do Urbic Vila Mariana considera o total pago à incorporadora somados aos demais custos envolvidos na aquisição. Os valor de aquisição do Urbic Sabiá não considera custos de ITBI e cartório referentes à loja, que serão pagos no momento da assinatura da escritura. O valor de aquisição do Cyrela For You Paraíso segue os preços definidos no Segundo Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos.

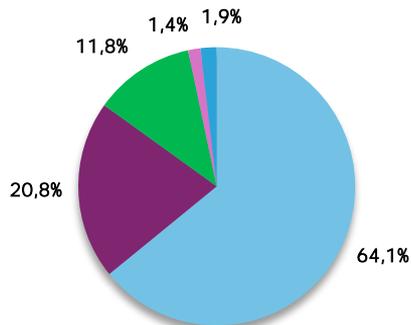
\*\*Urbic Vila Mariana e Urbic Sabiá foram adquiridos com fit-out de R\$ 2.000/m<sup>2</sup>. Cyrela For You Paraíso foi adquirido sem fit-out.

\*\*\* 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.

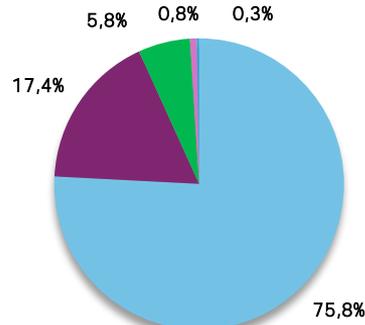
\*\*\*\* Os valores pendentes de pagamento seguem fluxo de parcelas definido em Compromisso de Compra e Venda e consideram premissas de INCC futuro.

# Portfólio do Fundo

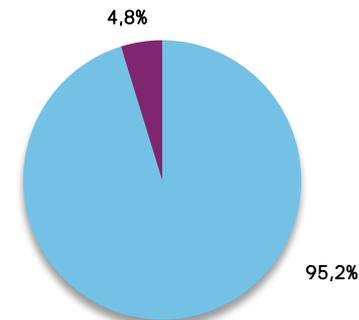
Área Privativa Total: 12.793 m<sup>2</sup>



Total de Unidades: 397



Proporção de Unidades



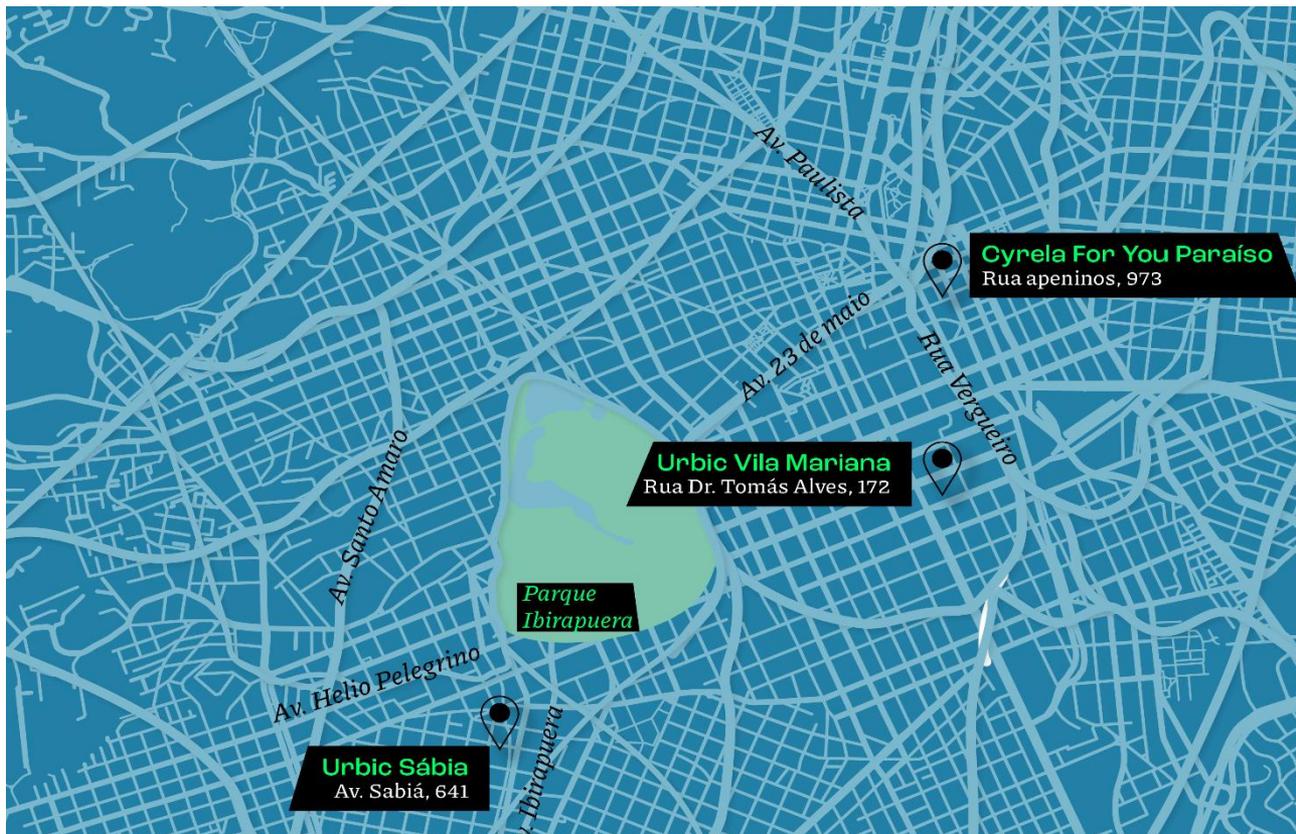
■ Studio 
 ■ 1 Dormitório 
 ■ 2 Dormitórios 
 ■ Garden 
 ■ Loja 
 ■ Studio 
 ■ 1 Dormitório 
 ■ 2 Dormitórios 
 ■ Garden 
 ■ Loja 
 ■ Residenciais 
 ■ Não Residenciais

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 *longe* 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 prezarão por ter o controle do prédio, isto é, deter mais de 50% das unidades para ter o poder de decisão nas questões de condomínio e direcionar o ativo de modo que melhor atenda às necessidades para aprimorar a operação.

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

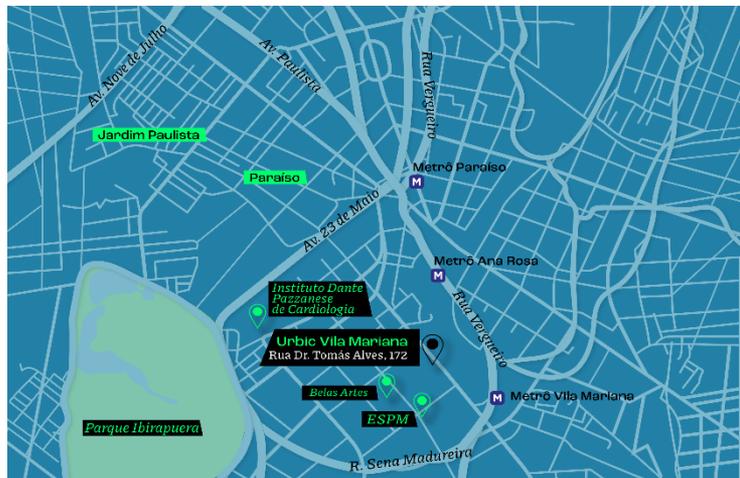
# Portfólio do Fundo



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.

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

| Tipologia | Área Privativa         | Unidades | Aquisição                           |                |
|-----------|------------------------|----------|-------------------------------------|----------------|
|           |                        |          | Valor de Aquisição*                 | R\$ 19.674.984 |
| Studio    | 19 a 25 m <sup>2</sup> | 51       | Valor de Aquisição/m <sup>2</sup>   | R\$15.904      |
| Garden    | 29 a 32 m <sup>2</sup> | 5        | Unidades Adquiridas pelo Fundo      | 56             |
| Total     | 1.237 m <sup>2</sup>   | 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.



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

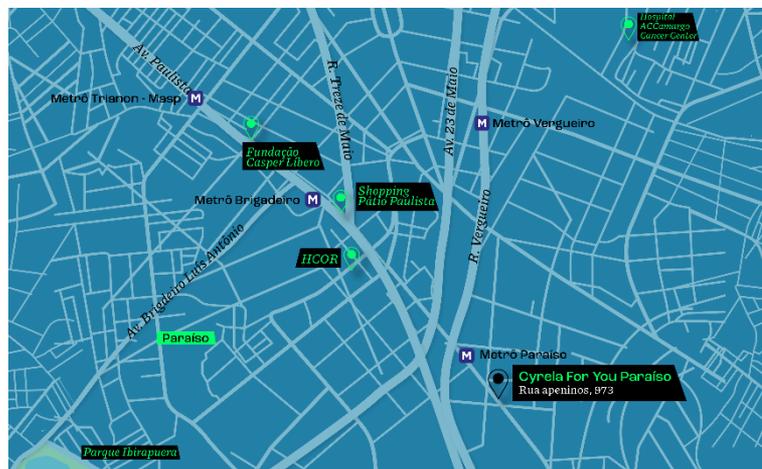
O Urbic Sabiá possui bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, *locker* e *coworking* em suas áreas comuns.

| Tipologia | Área Privativa         | Unidades | Aquisição                           |                |
|-----------|------------------------|----------|-------------------------------------|----------------|
|           |                        |          | Valor de Aquisição*                 | R\$ 42.322.126 |
| Studio    | 23 a 31 m <sup>2</sup> | 64       | Valor de Aquisição/m <sup>2</sup>   | R\$ 17.438     |
| Studio    | 32 a 44 m <sup>2</sup> | 17       | Unidades Adquiridas pelo Fundo      | 82             |
| Loja      | 240 m <sup>2</sup>     | 1        | Total de Unidades do Empreendimento | 117            |
| Total     | 2.427 m <sup>2</sup>   | 82       | Participação                        | 70%            |

\*Valor de aquisição estimado. Não considera custos de ITBI e cartório referentes à loja, que serão pagos no momento da assinatura da escritura.

# 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 | Aquisição                           |                 |
|---------------|------------------------|----------|-------------------------------------|-----------------|
|               |                        |          | Valor de Aquisição*                 | R\$ 104.416.639 |
| Studio        | 24 a 34 m <sup>2</sup> | 164      | Valor de Aquisição/m <sup>2</sup>   | R\$ 11.437      |
| 1 Dormitório  | 38 m <sup>2</sup>      | 69       | Unidades Adquiridas pelo Fundo      | 259             |
| 2 Dormitórios | 65 m <sup>2</sup>      | 23       | Total de Unidades do Empreendimento | 261             |
| Garden        | 47 a 69 m <sup>2</sup> | 3        | Participação                        | 99%             |
| Total         | 9.129 m <sup>2</sup>   | 259      |                                     |                 |

O Cyrela For You Paraíso conta com lounge externo com gramado, piscina, *spa*, *solarium*, *lobby-coworking*, *delivery room*, bicicletário, fitness e lavanderia

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 conforme Segundo Aditamento ao 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)



Execução da fachada



Térreo: obras na área da piscina



Acesso às unidades – 3º pavimento



Contrapiso em execução – cobertura



# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



1 de fevereiro 2023  
Webcast com a gestão

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

[Clique aqui](#) para acessar a apresentação na íntegra.



16 de janeiro 2023  
Comunicado ao  
Mercado

Convite para o webcast com a gestão do 4º trimestre de 2022.

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



06 de setembro 2022  
Fato Relevante

Assinatura da Escritura de Venda e Compra do Urbic Sabiá.

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

# Como investir?



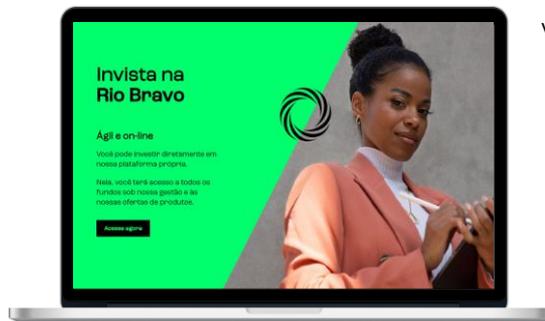
Via corretora:



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

**RBR11**

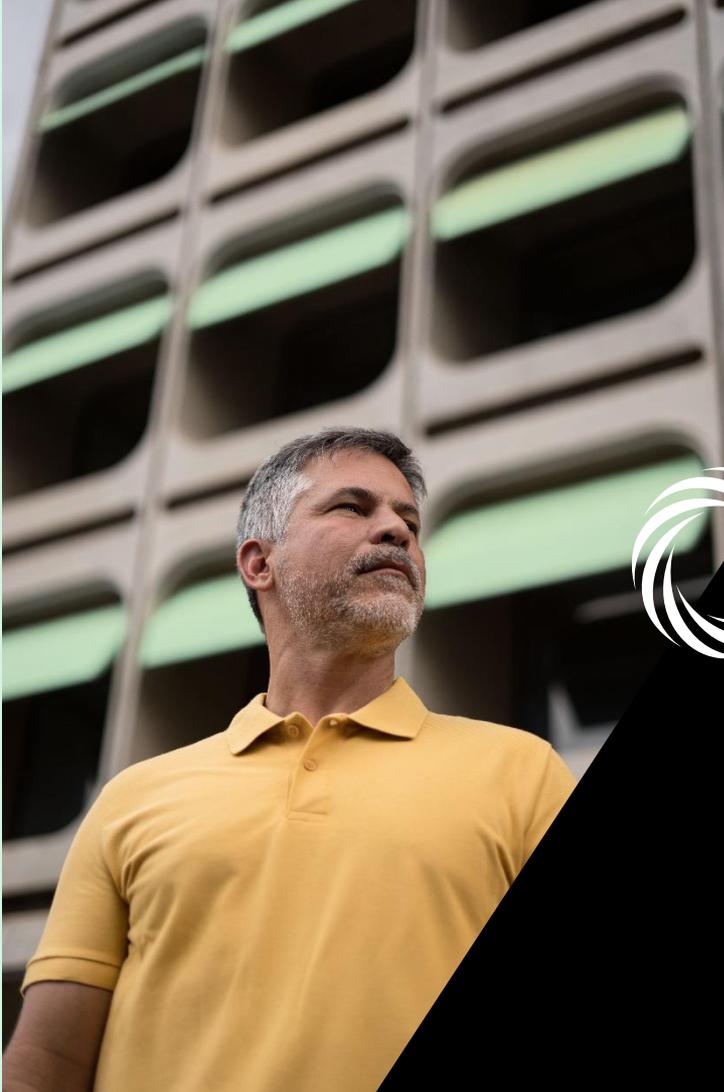
Invista conosco:



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](mailto:ri@riobravo.com.br)





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

· Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. · A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. · Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. · Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. · As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. · A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.