

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Residencial

RBRS11

**RIO
BRAVO**



riobravo.com.br

outubro23

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\$ 163.597.972,50 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 1.734.299

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 1.243

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

Yield
anualizado¹

9,2%

Área Privativa (m²)

12.793

Fechamento
do mês (R\$)

52,19

Valor negociado²
(R\$/m²)

10.033

Distribuição
por cota (R\$)

0,00

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)³

163,60

Valor de mercado
(R\$ milhões)

90,51

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.

Comentários do gestor

Desempenho do mês e resultados operacionais

Em outubro, o Fundo obteve resultado de R\$ 0,44/cota. O resultado caixa do mês é referente ao realizado (resultado operacional) em setembro, um mês bastante demanda em São Paulo em razão de grandes eventos, como o The Town, que aumentou a busca para estadas *short stay* em toda cidade.

Já em outubro, o resultado operacional ficou abaixo do esperado por conta dos feriados, momento em que há grande afluxo de pessoas para fora de São Paulo. Esse realizado em outubro abaixo da média será refletido no resultado caixa do Fundo para novembro. Em novembro, esperamos um resultado operacional melhor do que os últimos meses, pois São Paulo recebe vários eventos de grande porte, como a Fórmula 1 e diversos shows internacionais, como o da Taylor Swift, atraindo público do Brasil inteiro.

Sobre a não distribuição de rendimentos

No fechamento de outubro, não houve anúncio de distribuição mensal de rendimentos por parte do Fundo. Isto ocorreu por uma gestão de caixa diligente e conservadora do Fundo, detalhada nos 3 principais pontos a seguir.

1) Pagamento do saldo remanescente do Cyrela For You Paraíso

Conforme Fato Relevante publicado em 12 de novembro de 2020, foi realizada a aquisição do imóvel Cyrela For You Paraíso, que contava com uma estrutura de pagamentos parcelada. Conforme Fato Relevante publicado em 01 de setembro de 2022, tal estrutura foi alterada, de modo que a nova estrutura de pagamento previa o pagamento do saldo remanescente em uma parcela única com vencimento em novembro de 2023, simultaneamente à entrega prevista do empreendimento por parte da Cyrela.

Esse saldo remanescente, de R\$ 33,7 milhões, pode ser observado no passivo de curto prazo do Fundo (ver alínea “obrigações por aquisição de imóveis” no balancete do Fundo).

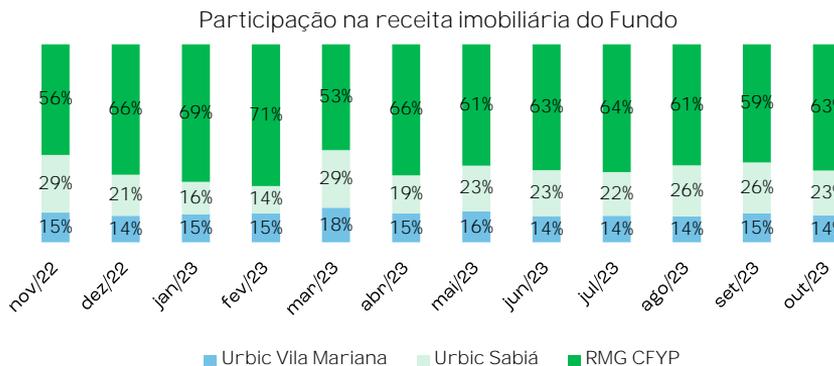
Como o Fundo tem cerca de R\$ 6 milhões em disponibilidades, a gestão está finalizando uma estrutura de pagamento da parcela remanescente, a qual deve ser finalizada ainda em novembro/2023 e será informada aos investidores tempestivamente, no momento da sua conclusão, e seguindo a política de divulgação de informações relevantes da Rio Bravo.



Comentários do gestor

2) Fim do recebimento da Renda Mínima Garantida do Cyrela For You Paraíso

Com a efetivação da entrega do Cyrela For You Paraíso em novembro de 2023, houve também o fim da remuneração recebida pelo Fundo pelo mecanismo de Renda Mínima Garantida (RMG) pago pela vendedora do ativo, como acordado no momento da aquisição do imóvel. Atualmente, a RMG é responsável por cerca de 60% da receita imobiliária do Fundo, na média dos últimos 12 meses. Abaixo, detalhamos as receitas imobiliárias do Fundo no histórico recente. Com o fim do recebimento da RMG, o Fundo tem significativo e imediato impacto negativo no seu resultado.



3) Início das operações e período de *ramp up* do Cyrela For You Paraíso

Com a conclusão do empreendimento e início de suas operações, o Cyrela For You Paraíso terá um período de amadurecimento, com o início da comercialização das unidades, construção do conhecimento do empreendimento como uma opção de locação na região, entre outras ativações naturais que fazem parte da curva de ocupação de um imóvel residencial recém-inaugurado. Portanto, a receita imobiliária proveniente das operações começará pequena e terá uma curva de crescimento ao longo do tempo, conforme o imóvel seja maturado.

Além disso, o prédio passará por um período de vacância, o que irá acarretar em custos, até o início da operação efetiva do ativo com a entrega do FF&E (mobiliário e aparelhagem das unidades para que fiquem prontas para uso), o que deve durar aproximadamente três meses.

Portanto, além de minorar a linha de receitas imobiliárias, quando compararmos a RMG com o início da operação do ativo e sua curva de ocupação, também haverá um aumento na linha de despesas de vacância do Fundo.



Comentários do gestor

Dado esse cenário, considerando as incertezas com relação ao patamar de receitas recorrentes do Fundo, e prezando por uma gestão de caixa diligente, a gestão não realizou distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro e não deverá realizar tal distribuição também no mês de novembro.

A próxima distribuição de resultados deve ser realizada no mês de referência de dezembro de 2023, com mais assertividade, de modo a seguir a distribuição mínima de 95% do resultado caixa gerado no semestre prevista em lei.

Portanto, os cotistas do Fundo podem ficar tranquilos quanto ao cumprimento do mínimo obrigatório dentro do semestre, tendo sido uma alteração no período de distribuição, não mais mensal.

Essa porcentagem do resultado distribuído no semestre pode ser acompanhado na seção “**Resultados e distribuição**” deste relatório, na linha “**proporção distribuída**” referente ao acumulado do semestre. Em outubro, essa porcentagem é de cerca de 70%, e deverá convergir para os 95% até o último mês do semestre, em dezembro (mês competência)

Obras | Cyrela For You Paraíso

As vistorias foram iniciadas e até agora a maioria das unidades vistoriadas foram aprovadas, entretanto a renda garantida permanece até entregarem o empreendimento.

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, será no final desse mês de novembro. 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 prazo.

Evolução das Obras

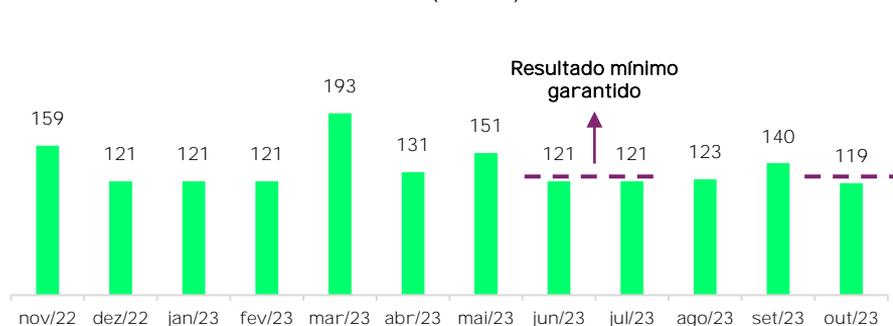


Comentários do gestor

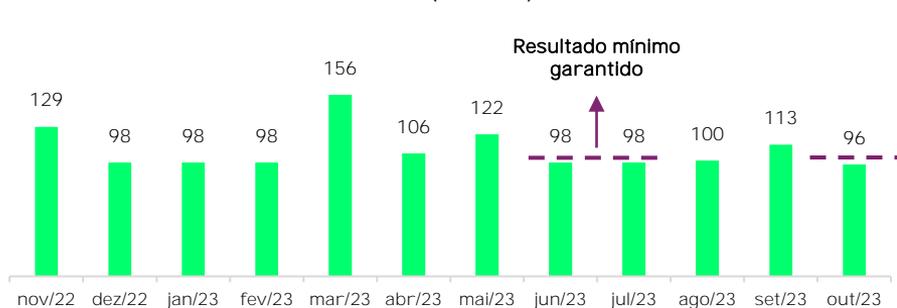
Operação Urbic Vila Mariana

A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de outubro com 77,2% de ocupação. Nesse mês, o fundo recebeu o mínimo garantido, pois a operação teve um resultado abaixo desse valor. Como o Fundo vendeu uma unidade do Urbic Vila Mariana em outubro, o mínimo garantido agora é equivalente à R\$119.075,00.

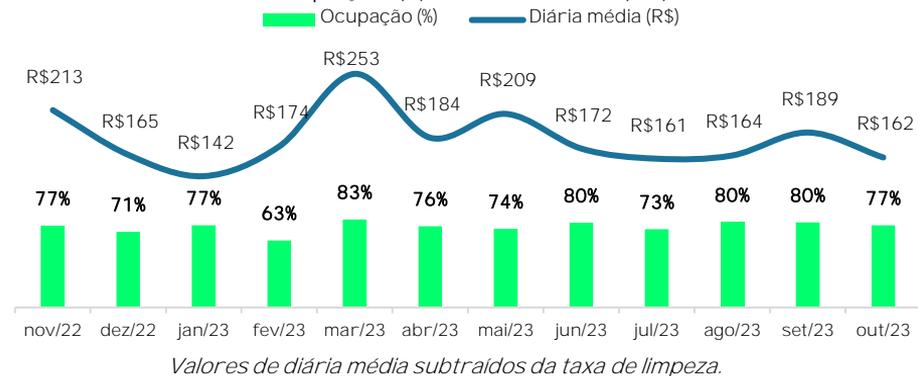
NOI (R\$ mil)



NOI (R\$/m²)

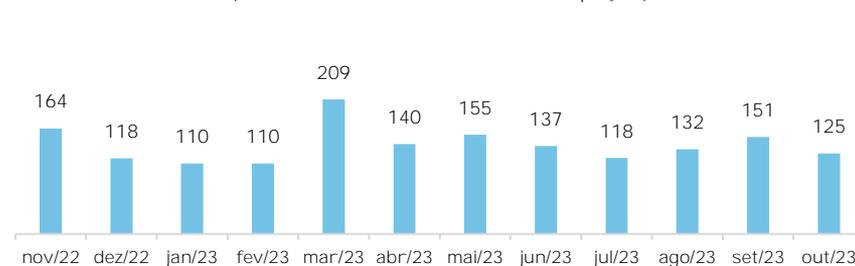


Ocupação (%) e Diária média (R\$)



RevPar (R\$)

(Produto entre diária média e ocupação)

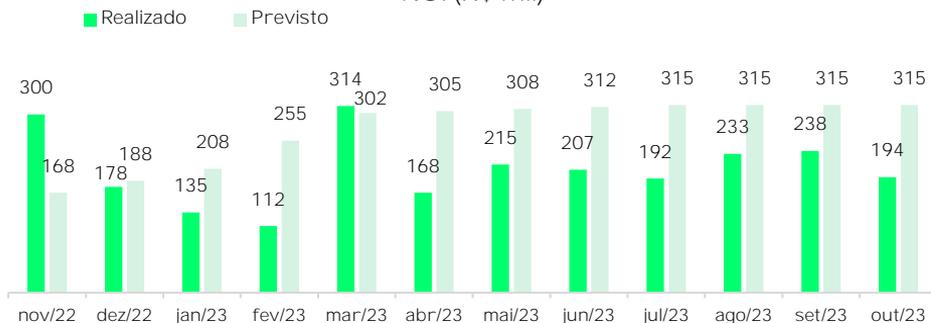


Comentários do gestor

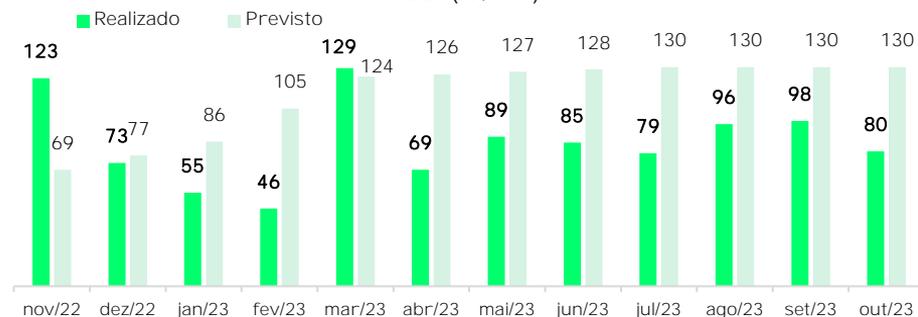
Operação Urbic Sabiá

Na operação do Urbic Sabiá em outubro, a ocupação ficou em 70,4%. O mês encerrou com R\$ 194 mil de NOI ou R\$ 80,1/m² e um RevPar de R\$155. O resultado foi abaixo do esperado, provocado por uma baixa demanda em toda cidade de São Paulo, mas acreditamos que a operação em novembro compense essa queda devido à quantidade de eventos que ocorrerão na cidade.

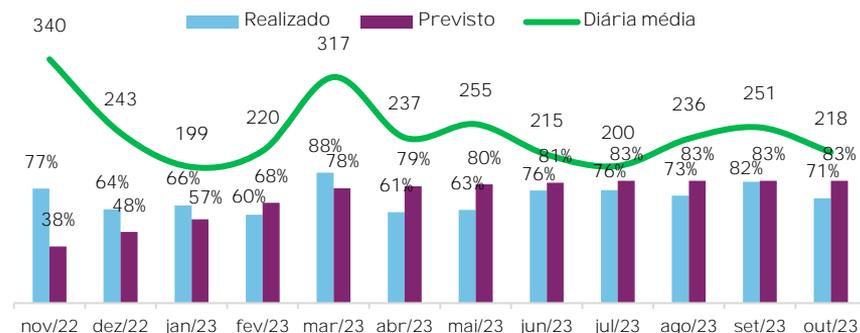
NOI (R\$ mil)



NOI (R\$/m²)



Ocupação (%) e Diária Média (R\$)



Valores de diária média subtraídos da taxa de limpeza.

RevPar (R\$)

(Produto entre diária média e ocupação)





Comentários do gestor

Estratégia de Alienações

A estratégia de alienações foi elaborada para que o Fundo cumpra com os compromissos financeiros acordados na aquisição do Cyrela For You Paraíso. Nesta seção do relatório, apresentaremos mensalmente as atualizações referentes às vendas.

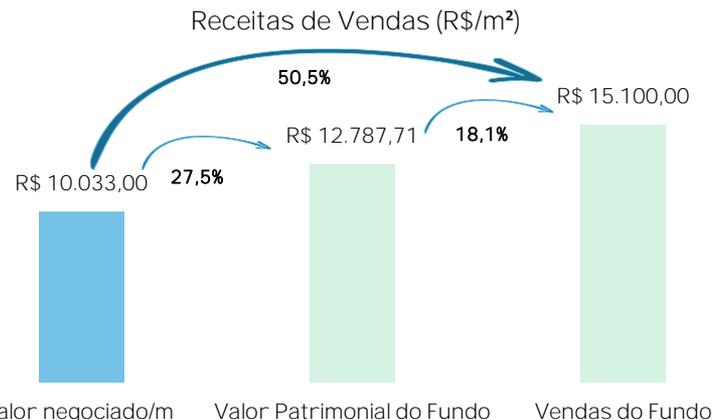
Estratégia de Alienações | Destaques do mês

Até o fechamento deste mês, foram realizadas as vendas de 15 unidades, com o valor total aproximado de R\$ 7,3 milhões. As vendas foram realizadas com lucro de 15% a 60% acima do valor de mercado do Fundo, e reforçam a boa localização do Empreendimento – com vendas a preços atrativos.

O preço do m² de venda e o retorno das operações será comunicado e detalhado aos Cotistas após conclusão do trabalho de comercialização.

Para ler na íntegra o Fato Relevante referente às vendas das primeiras unidades, [clique aqui](#).

Operação	Alienação de unidades dos nossos ativos
Unidades vendidas	15 unidades
Capital levantado	R\$ 7,3 milhões
Lucro contábil previsto	R\$ 0,5 milhões
Propostas em andamento	3 tratativas em andamento
Unidades remanescentes sob propriedade do Fundo	373 unidades



Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis.

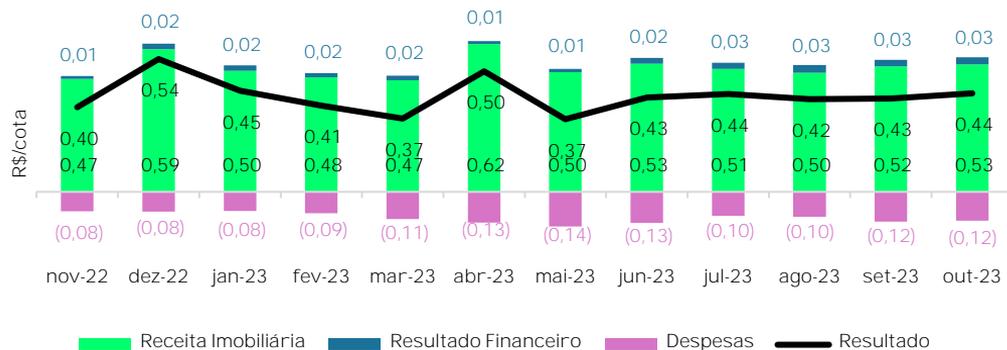
Resultados e distribuição

	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	864.655,01	926.424,27	887.716,73	861.030,51	907.025,83	921.720,70	3.577.493,77	8.944.226,41
Receita Financeira	23.983,11	40.495,41	44.780,77	54.780,74	46.730,64	50.332,32	196.624,47	387.847,02
Despesas	- 249.636,27	- 224.194,86	- 172.336,64	- 180.781,43	- 215.440,05	- 208.252,37	- 776.810,49	- 1.961.982,69
Taxa de administração e gestão	- 136.557,59	- 136.845,12	- 136.629,69	- 136.767,42	- 136.953,88	- 136.777,03	- 547.128,02	- 1.365.774,28
Outras Despesas	- 113.078,68	- 87.349,74	- 35.706,95	- 44.014,01	- 78.486,17	- 71.475,34	- 229.682,47	- 596.208,41
Resultado	639.001,85	742.724,82	760.160,86	735.029,82	738.316,42	763.800,65	2.997.307,75	7.370.090,74
Rendimentos distribuídos	693.719,60	693.719,60	693.719,60	693.719,60	693.719,60	-	2.081.158,80	6.295.505,37
Resultado por cota	0,37	0,43	0,44	0,42	0,43	0,44	1,73	4,25
Rendimento por cota	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	-	1,20	4,03
Resultado Acumulado¹	- 0,03	0,03	0,04	0,02	0,03	0,44	0,53	0,22
Proporção Distribuída²	109%	93%	91%	94%	94%	0%	69%	85%

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



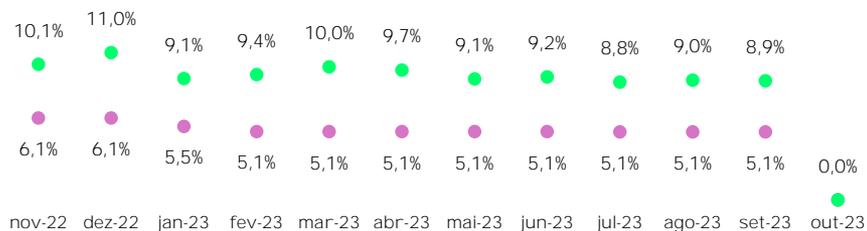


Resultados e distribuição

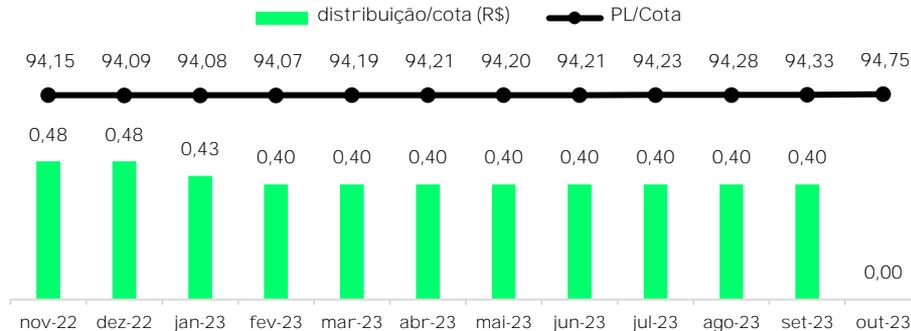
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



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.

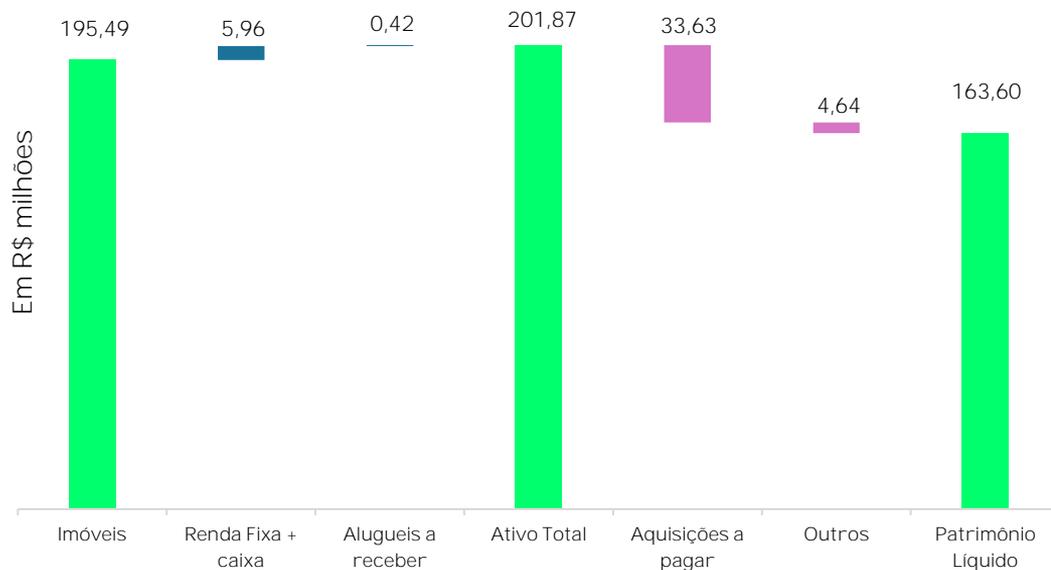
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,00		
Δ	2,4%	-4,8%	-7,0%	-9,1%	-16,7%	-33,3%	-2,4%	0,0%	0,0%	-100,0%		

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



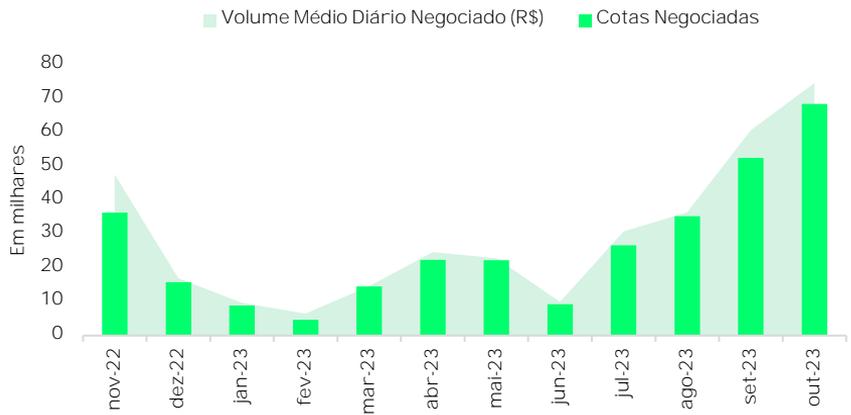
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	201,87
Imóveis	195,49
FIs	-
Participações Societárias	-
Renda Fixa + Caixa	5,96
Aluguéis a receber	0,42
Outros	-
Passivo Total	38,28
Aquisições a pagar	33,63
Outros	4,64
Patrimônio Líquido	163,60
Número de cotas	1.734.299
Cota Patrimonial	94,33

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

Desempenho da cota e volume

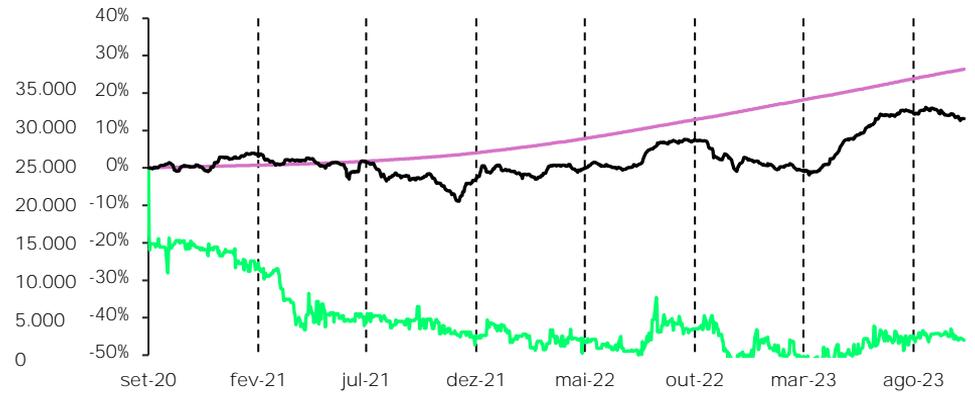
Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.643.265	R\$ 6.267.751	R\$ 7.593.688
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 74.694	R\$ 29.565	R\$ 29.896
Giro (% de cotas negociadas)	1,73%	6,69%	8,01%
Presença em Pregões	100%	98%	97%
	out/23	dez/22	out/22
Valor da Cota	R\$ 52,19	R\$ 56,88	R\$ 63,50
Quantidade de Cotas	1.734.299	1.734.299	1.734.299
Valor de Mercado	R\$ 90.513.065	R\$ 98.646.927	R\$ 110.127.987

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



Desempenho da cota

Rentabilidade	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	-1,68%	10,06%	5,49%	10,06%	13,16%
IBOV	-1,88%	3,11%	-2,49%	3,11%	16,29%
CDI líquido de IR (15%)	0,85%	9,37%	11,40%	9,37%	26,37%
RBRS11	-1,88%	7,87%	-6,86%	7,87%	-46,01%

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)**	Valor 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\$ 17.438	R\$ 15.438	R\$ 9.812 – R\$ 22.243	-	Em operação
Cyrela For You Paraíso	245	-	R\$ 11.437	R\$ 10.607 – R\$ 25.186	R\$ 33,3 milhões	Em construção

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

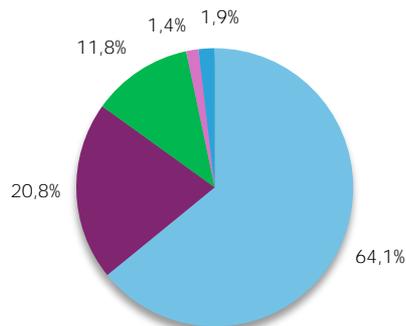
**Urbic Vila Mariana e Urbic Sabiá foram adquiridos com fit-out de R\$ 2.000/m². Cyrela For You Paraíso foi adquirido sem fit-out.

*** 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.

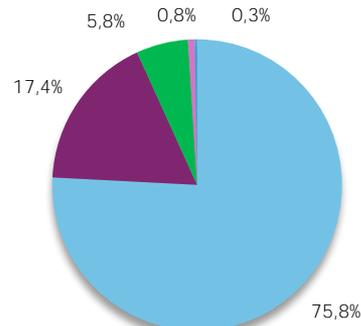
**** Os valores pendentes de pagamento seguem fluxo de parcelas definido em Compromisso de Compra e Venda e consideram premissas de INCC futuro.

Portfólio do Fundo

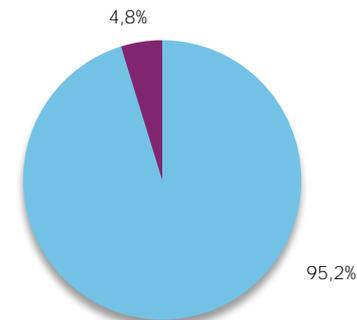
Área Privativa Total: 12.793 m²



Total de Unidades: 397



Proporção de Unidades

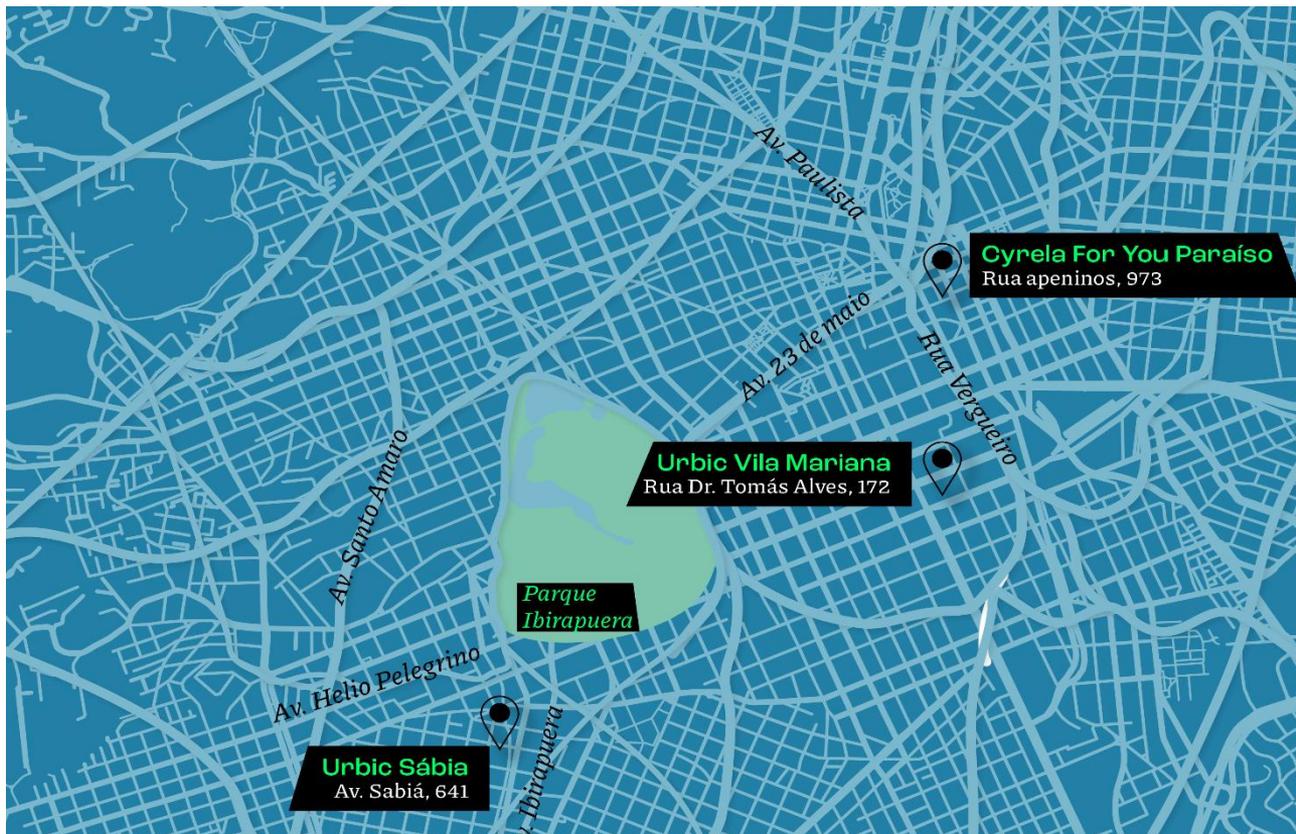


■ Studio
■ 1 Dormitório
■ 2 Dormitórios
■ Garden
■ Loja
■ Studio
■ 1 Dormitório
■ 2 Dormitórios
■ Garden
■ Loja
■ Residenciais
■ Não Residenciais

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 *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.

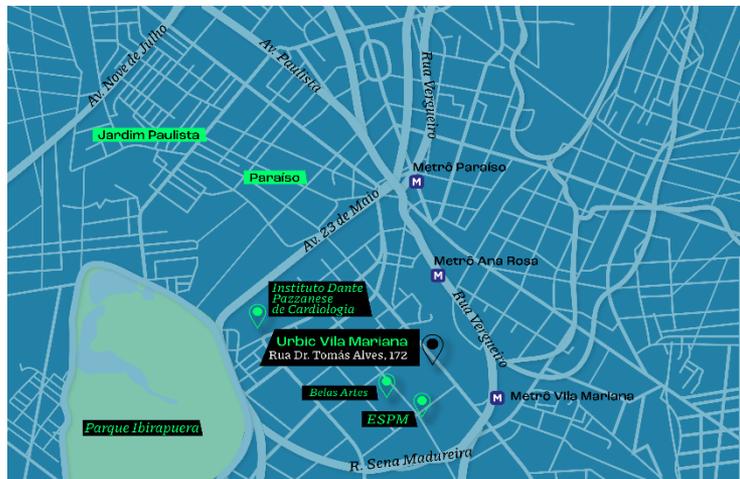


Mapa dos ativos do Fundo, localizados na cidade de São Paulo.



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 m²	51	Valor de Aquisição/m²	R\$15.904
Garden	29 a 32 m²	5	Unidades Adquiridas pelo Fundo	56
Total	1.237 m²	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. Helió Pellegrino, Av. República do Líbano, Av. Ibirapuera e Av. Santo Amaro.

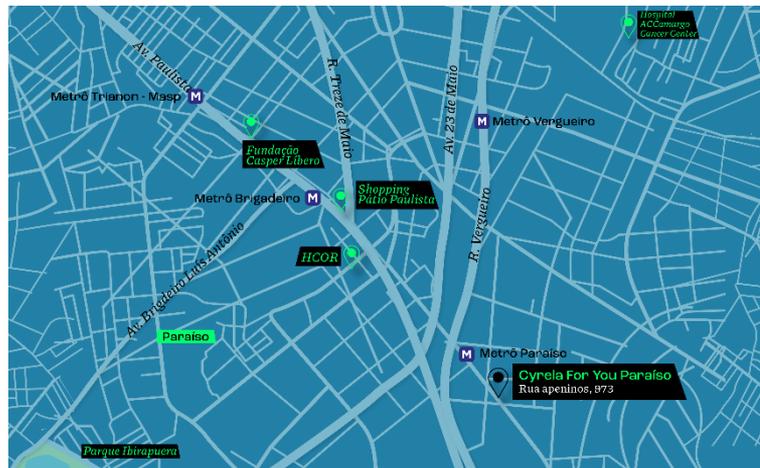
O Urbic Sabiá possui bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, *locker* e *coworking* em suas áreas comuns.

Tipologia	Área Privativa	Unidades	Aquisição	
			Valor de Aquisição*	R\$ 42.322.126
Studio	23 a 31 m ²	64	Valor de Aquisição/m ²	R\$ 17.438
Studio	32 a 44 m ²	17	Unidades Adquiridas pelo Fundo	82
Loja	240 m ²	1	Total de Unidades do Empreendimento	117
Total	2.427 m ²	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 ¹	R\$ 104.416.639
Studio	24 a 34 m ²	156	Valor de Aquisição/m ²	R\$ 11.437
1 Dormitório	38 m ²	65	Unidades Adquiridas pelo Fundo ²	259
2 Dormitórios	65 m ²	21	Total de Unidades do Empreendimento	261
Garden	47 a 69 m ²	3	Participação	99%
Total	9.129 m²	245		

¹Valor de aquisição conforme Segundo Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos.

²Esse número não considera as unidades que já foram vendidas pelo fundo.

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.

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 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



18 de julho de 2023
Webcast com a gestão

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

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



2 de maio de 2023
Sumário das Decisões

Aprovação das Demonstrações Financeiras.

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



20 de abril de 2023
Fato Relevante

Alienação de duas unidades do Cyrela For You Paraíso.

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

Como investir?



Via corretora:



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

RBR11

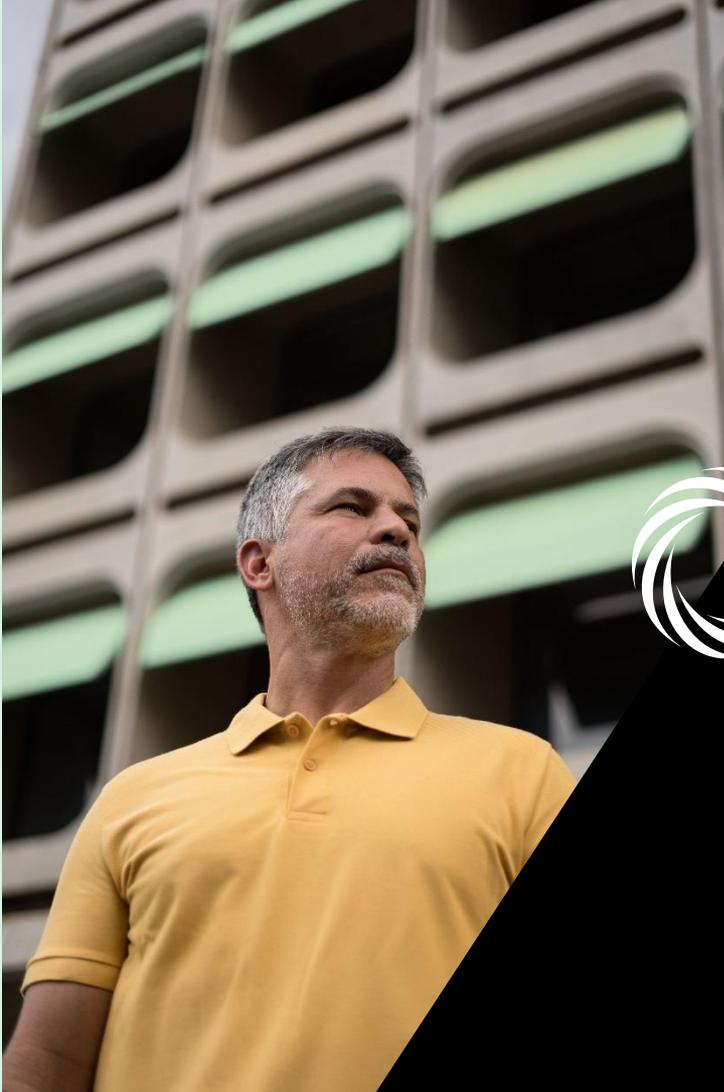
Invista conosco:



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

RI: +55 11 3509 6500 | ri@riobravo.com.br

Recepção: +55 11 3509 6600





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.