

Relatório Gerencial RBRS11

FII Rio Bravo
Renda Residencial

julho24



riobravo.com.br

índice



Urbic Vila Mariana



Urbic Sabiá



Cyrela For You Paraíso

- 01 [Informações do Fundo](#)
- 02 [Tese de Investimento](#)
- 03 [Principais Números](#)
- 04 [Mensagem do Gestor ao Investidor](#)
- 05 [Resultado e Distribuição](#)
- 06 [Detalhamento do Balanço](#)
- 07 [Desempenho da cota e Volume](#)
- 08 [Portfólio do Fundo](#)
- 09 [Glossário](#)
- 10 [Como Investir](#)



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\$ 159.009.987,43 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 1.734.299

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 1.150

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



Um mundo de investimentos para você explorar **Rio Bravo**

Principais Fundos de Gestão ativa

Rio Bravo Renda Varejo

RBVA11

Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Varejo

Rio Bravo Fundo de Fundos

RBFF11

Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

Rio Bravo Renda Residencial

RBR11

Investimento para renda em ativos residencial de excelente localização

Residencial

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

RBHY11

Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade

RBHG11

Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito

Imobiliário

Crédito

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

TRBL11

FII imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

Corporativo

Rio Bravo Renda Corporativa

RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos corporativos de São Paulo

Educacional

Rio Bravo Renda Educacional

RBED11

Investimento em imóveis com operações educacionais

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IG FIC FI-Infra

RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG

O Rio Bravo Renda Residencial é um fundo focado em imóveis residenciais nas melhores **localizações de São Paulo, com flexibilidade de locações de curta e longa estadia, sempre priorizando a qualidade dos imóveis em seu portfólio.**

Tese de Investimento

Localização Privilegiada:

Localizações estratégicas com alta demanda, próximas a faculdades, transporte público e centros corporativos.

Operação Independente:

Independente de incorporadoras ou operadoras, escolhemos os melhores projetos e parceiros.

Participação relevante nos Imóveis:

Menor concorrência interna e gestão profissional visando valorização imobiliária



Principais Números

Ativos

3

Cota Patrimonial (R\$)

91,69

Cota de Mercado
Fechamento do mês (R\$)

42,70

Número de Cotas

1.734.299

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

159,01

Valor de mercado
(R\$ milhões)

74,05

Área Privativa (m²)

10.619

Valor negociado²
(R\$/m²)

10.846,39

RevPar médio do
portfólio (R\$)³

143

Volume médio diário
Negociado (mil)

60,49

Distribuição por
cota (R\$)

—

¹ Valor 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.

² Produto entre diária média e ocupação



Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do mês e resultados operacionais



Desempenho Financeiro

Resultado por cota de R\$ -0,26 no mês, sem distribuição em julho.



Impacto julho

Leve queda na demanda por ser um período de férias escolares. Resultado operacional de julho será pago em agosto

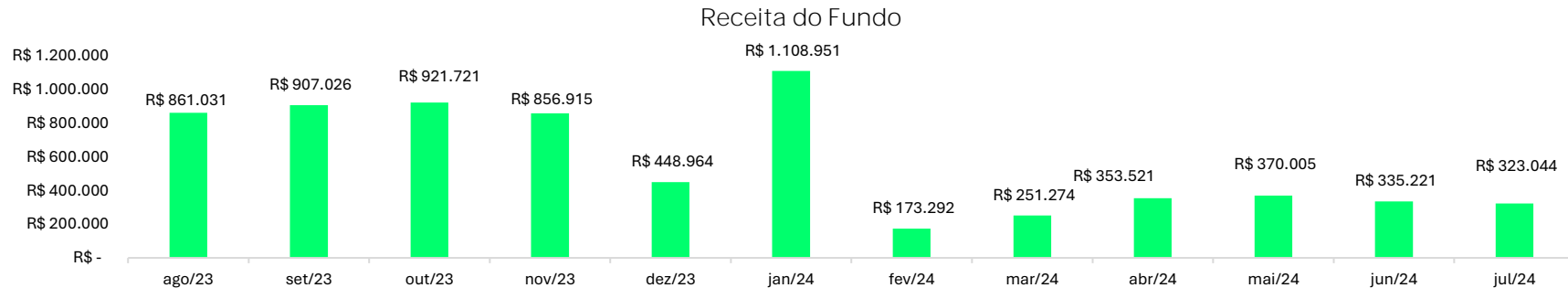
No mês, o Fundo seguiu com resultado operacional negativo de R\$-0,26/cota, afetado principalmente pelas despesas financeiras do CRI e pelo período ainda inicial da operação das unidades do empreendimento For You Paraíso. Assim, não houve distribuição de dividendos no período.

O resultado é referente ao mês de junho, em que se notou uma estabilização da demanda, quando comparado ao mês anterior. Para o resultado operacional de julho, que será pago no mês de agosto, houve uma esperada leve queda na demanda por ser um período de férias escolares, onde, historicamente, há demanda menor para o mercado de short stay.

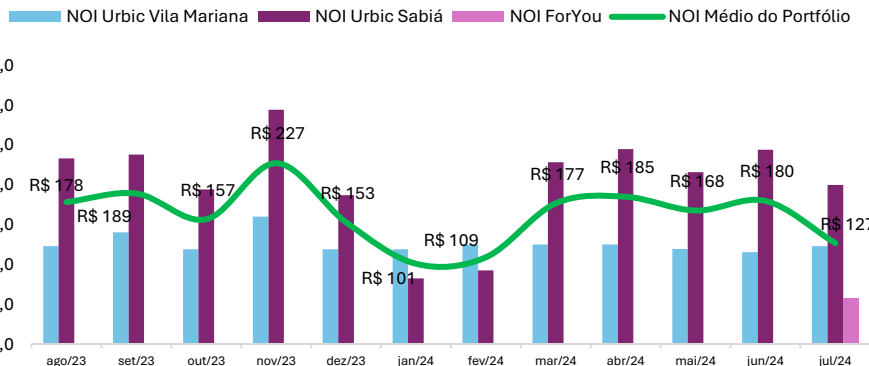


Mensagem do gestor ao Investidor

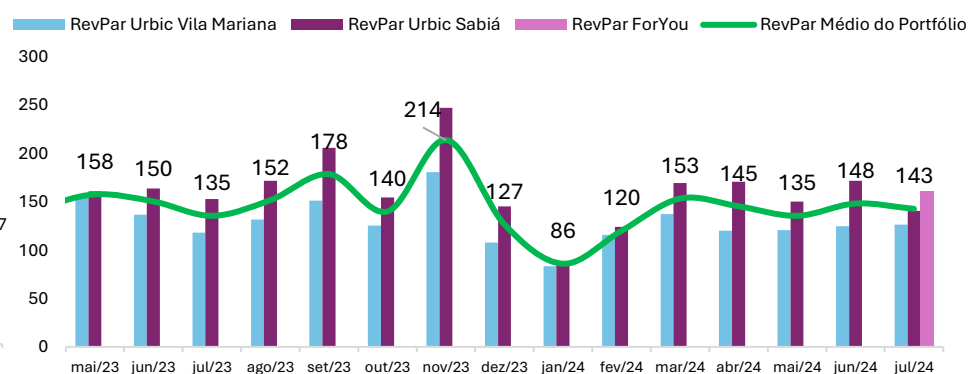
Desempenho do Portfólio



NOI Portfólio (mil)



RevPar Portfólio (R\$)



Mensagem do gestor ao Investidor

Sobre a não distribuição mensal de rendimentos

Ponto de virada do fundo

Reestruturação da alavancagem

Com a estruturação de um CRI para pagamento da parcela remanescente do Cyrela For You Paraíso (CFYP), o fundo passa a ter despesas relacionadas ao CRI. (Código ISIN do CRI: BRPVSCCRI3G9)

Fim do recebimento da Renda Mínima Garantida (RMG)

Com a recente entrega, o que irá acarretar custos, não há mais recebimento da RMG por parte do Fundo, que representava historicamente cerca de 60% da receita imobiliária do fundo.

Diminuição no resultado de curto prazo do Fundo até que o imóvel comece a performar.

Período de *ramp up* do Cyrela For You Paraíso

O CFYP passará por um período de *vacância* até o início da operação efetiva do ativo com a entrega do FF&E (mobiliário e aparelhagem das unidades). O período de *vacância* resulta em despesas operacionais de curto prazo.

Também há um período de *amadurecimento comercial* do CFYP, com a receita imobiliária inicial baixa, crescendo ao longo do tempo.

Considerando as incertezas com relação ao patamar de receitas recorrentes do Fundo no curto prazo, e prezando por uma gestão de caixa diligente, o fundo deve realizar distribuições apenas semestrais, no último mês de cada período.

Ações para buscar resultados positivos para o Fundo

1

Monitoramento constante da operação do CFYP para um rápido *ramp up*

2

Trabalho conjunto com as operadoras e ações para elevar o RevPar do portfólio

3

Investimento em Marketing para aumentar as vendas



Mensagem do gestor ao Investidor

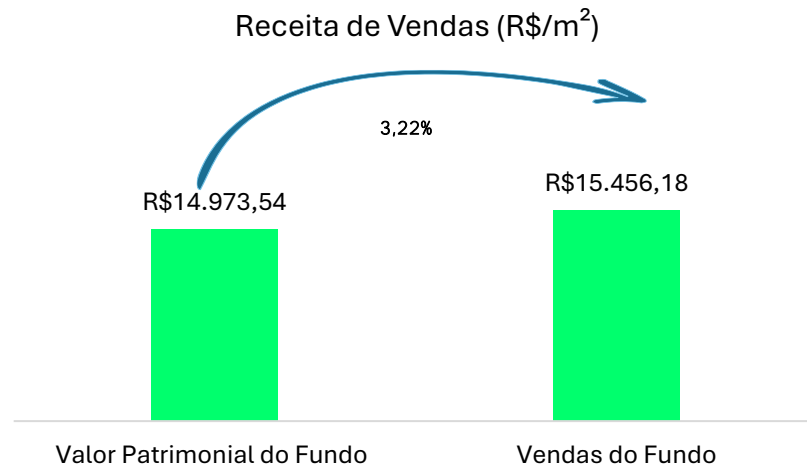
Estratégia de Alienações | Destaques do mês

Até o fechamento deste mês, foram realizadas as vendas de 56 unidades, com o valor total aproximado de R\$ 28,0 milhões líquidos de comissão. As vendas foram realizadas com lucro médio 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	56 unidades
Capital levantado	R\$ 28,0 milhões
Propostas em andamento	5 tratativas em andamento
Unidades remanescentes sob propriedade do Fundo	340 unidades



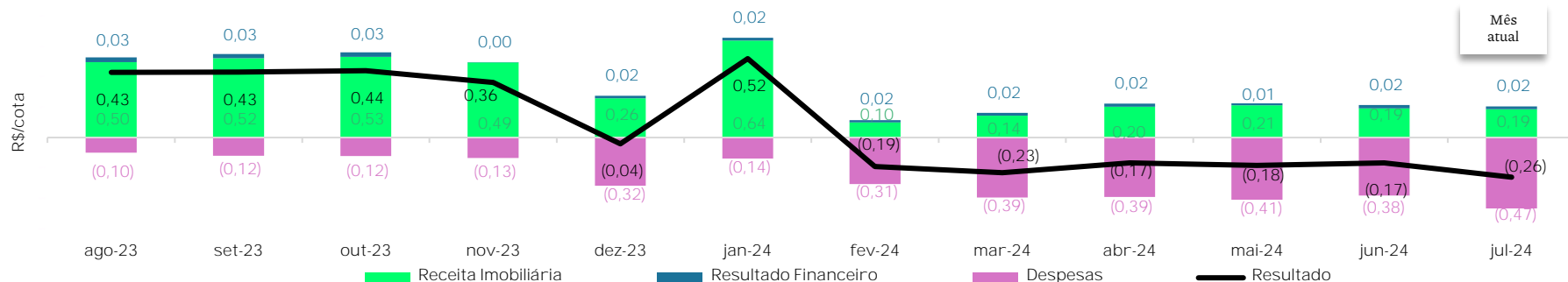
Resultados e Distribuição

	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	173.292	251.274	353.521	370.005	335.221	323.044	323.044	2.915.308
Receita Financeira	27.807	29.944	35.892	20.517	36.484	34.808	34.808	214.602
Despesas	-530.015	-682.311	-676.092	-707.452	-660.485	-807.335	-807.335	-4.301.596
Taxa de administração e gestão	-124.105	-124.149	-124.276	-123.015	-133.664	-133.215	-133.215	-886.004
Despesas CRI	-274039,12	-364820,05	-363069,69	-354.955	-348.082	-344.440	-344.440	-4.301.596
Outras Despesas	-405.910	-558.163	-551.816	-229.482	-178.739	-329.680	-329.680	-1.366.186
Resultado	-328.915	-401.093	-286.680	-316.930	-288.780	-449.482	-449.482	-1.171.686
Rendimentos distribuídos	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por cota	-0,19	-0,23	-0,17	-0,18	-0,17	-0,26	-0,26	-0,68
Rendimento por cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Acumulado¹	-0,19	-0,23	-0,17	-0,18	-0,17	-0,26	-0,26	-0,68
Proporção Distribuída²	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

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

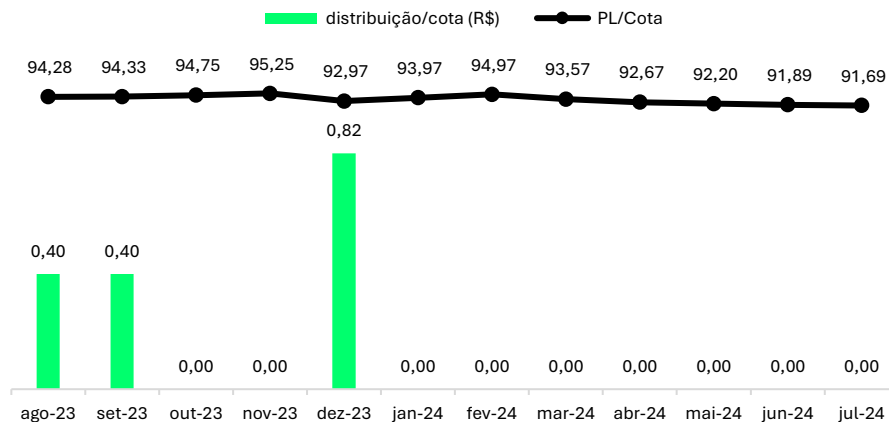


Resultados e Distribuição

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,00	0,82
2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Δ	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%					

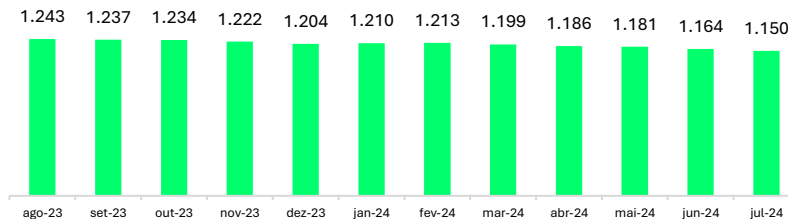
Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.



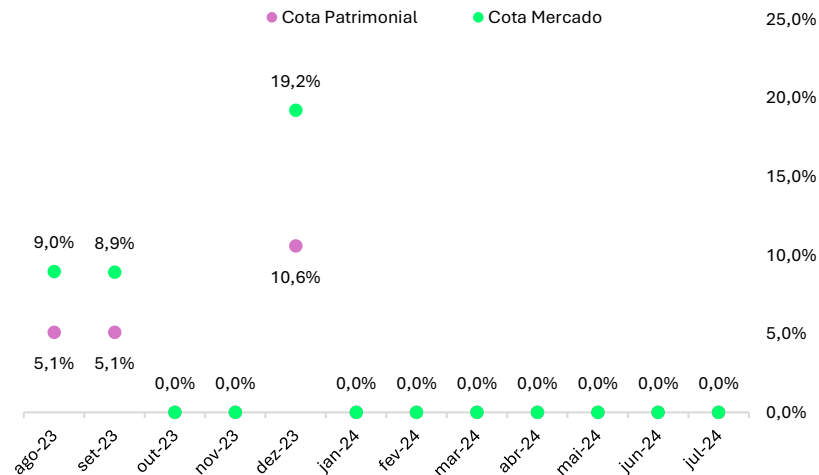
○ Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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



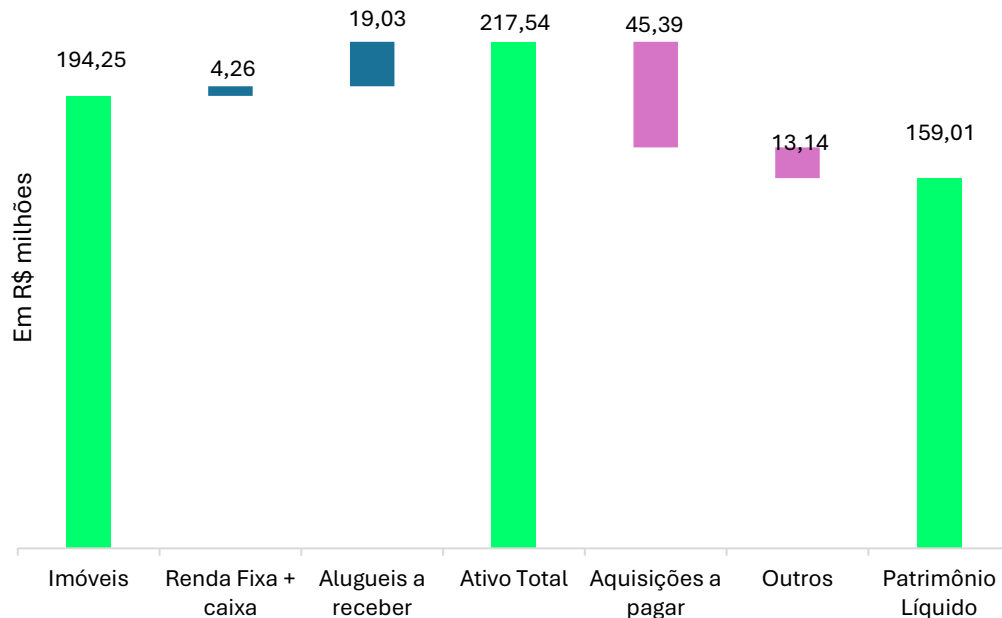
Dividend Yield (Últimos 12 meses)



Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido

Valores (em R\$ milhões)

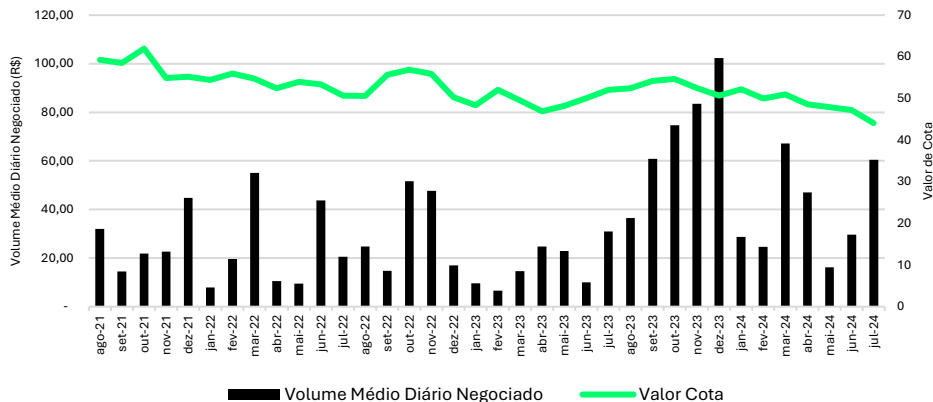


Ativo Total	217,54
Imóveis	194,25
FIs	-
Participações Societárias	-
Renda Fixa + Caixa	4,26
Alugueis a receber	19,03
Outros	-
Passivo Total	58,53
Aquisições a pagar	45,39
Outros	13,14
Patrimônio Líquido	159,01
Número de cotas	1.734.299
Cota Patrimonial	91,69

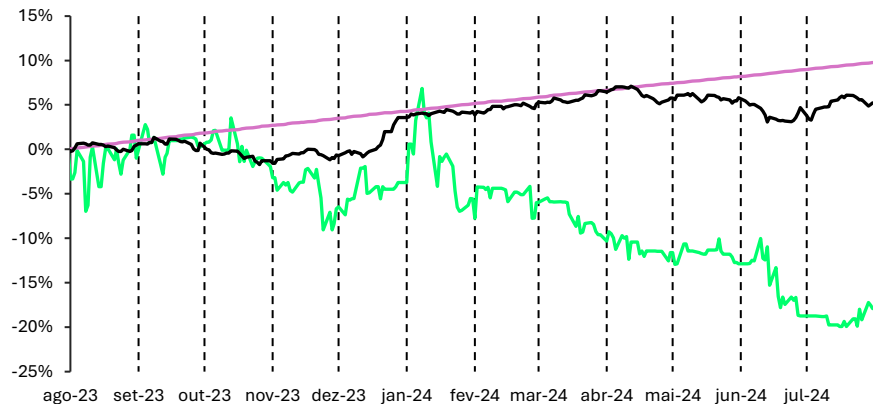


Desempenho da cota e volume

Preço Volume



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



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.270.226	R\$ 5.672.013	R\$ 13.415.575
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 60.487	R\$ 38.849	R\$ 52.610
Giro (% de cotas negociadas)	1,67%	6,87%	15,28%
Presença em Pregões	90%	95%	97%
	jul/24	dez/23	jul/23
Valor da Cota	R\$ 42,70	R\$ 49,39	R\$ 54,46
Quantidade de Cotas	1.734.299	1.734.299	1.734.299
Valor de Mercado	R\$ 74.054.567	R\$ 85.657.028	R\$ 94.449.924

Desempenho da cota

	Rentabilidade	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX		0,44%	1,61%	5,24%	1,61%	20,65%
IBOV		0,87%	-4,87%	4,68%	-4,87%	31,20%
CDI líquido de IR (15%)		0,77%	5,25%	9,78%	5,25%	35,40%
RBRS11		0,87%	-14,71%	-17,90%	-14,71%	-55,50%

Estratégia Portfólio do Fundo



Urbic Vila Mariana



Urbic Sabiá



Cyrela For You Paraíso

Flexibilidade na operação

Evitar dependência de uma única demanda. Short Stay permite ao fundo mais flexibilidade nas locações e preços dinâmicos conforme a demanda.

Localização Estratégica

Bairros Moema, Vila Mariana e Paraíso. Regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.

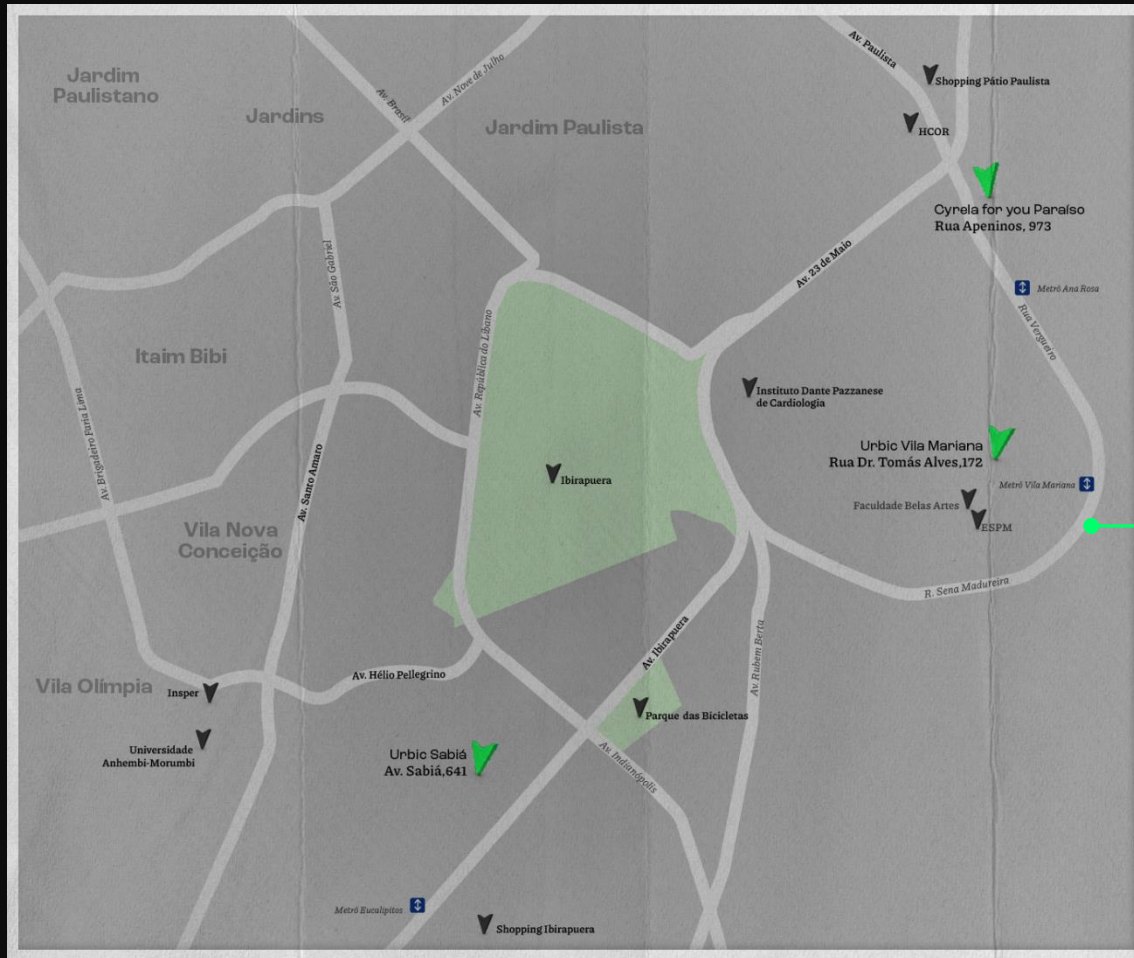
Aquisições Competitivas

Preços competitivos nas aquisições. Potencial para ganho de capital na venda de unidades.

Controle do Prédio

Prioridade em deter mais de 50% das unidades. Poder de decisão nas questões de condomínio





Localização

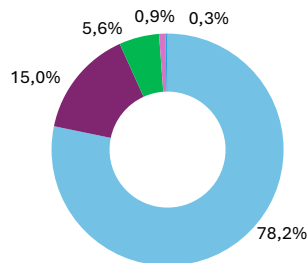
Mapa dos ativos do Fundo, localizados na cidade de São Paulo



Portfólio do Fundo

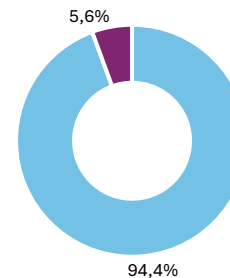
Ativo	Nº de Unidades	Aquisição/m ² (com fit-out)*	Aquisição/m ² (sem fit-out)**	Valor de mercado/m ² ***	Pendente de Pagamento****	Status
Urbic Vila Mariana	55	R\$ 15.904	R\$ 13.904	R\$ 11.065 - R\$ 18.295	-	Em operação
Urbic Sabiá	81+Loja	R\$ 17.438	R\$ 15.438	R\$ 15.625 - 24.204	-	Em operação
Cyrela For You Paraíso	203	-	R\$ 11.437	R\$ 9.287 - R\$ 23.092	-	Em realização do FF&E

Total de Unidades: 340



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

Proporção de Unidades



■ Residenciais ■ Não Residenciais

* 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.



Urbic Vila Mariana



Localização

Bairro Vila Mariana, próximo a faculdades, hospitais, centros comerciais corporativos, pontos turísticos e linhas de metro.

Pontos Próximos:

- 0,2 km ESPM
- 0,2 km Belas Artes
- 0,7 km Metrô Vila Mariana
- 1,7 km Instituto Dante Pazzanese de Cardiologia
- 2 km do Metrô Ana Rosa
- 2,9 km Parque Ibirapuera

Diferenciais

Conta com bicicletário, lavanderia, academia, área de coworking, jacuzzi, salão gourmet e churrasqueira.



Comentário do Gestor

Operação Urbic Vila Mariana

Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	19 a 25 m ²	50
Garden	29 a 32 m ²	5
Total	1.217 m ²	55

Participação

51%

Ocupação

87%

NOI por m²

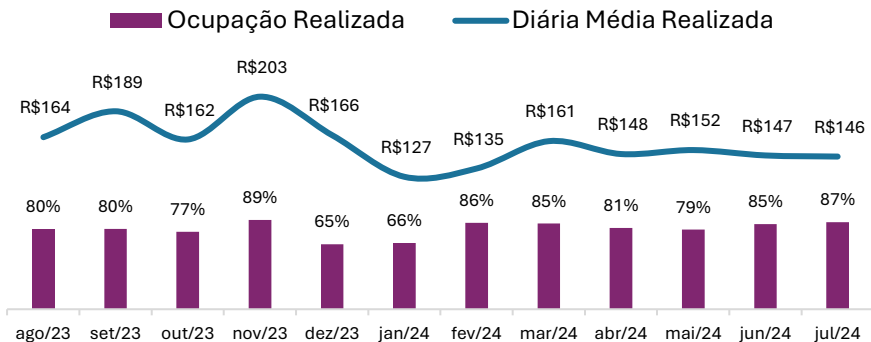
R\$99,6

RevPar

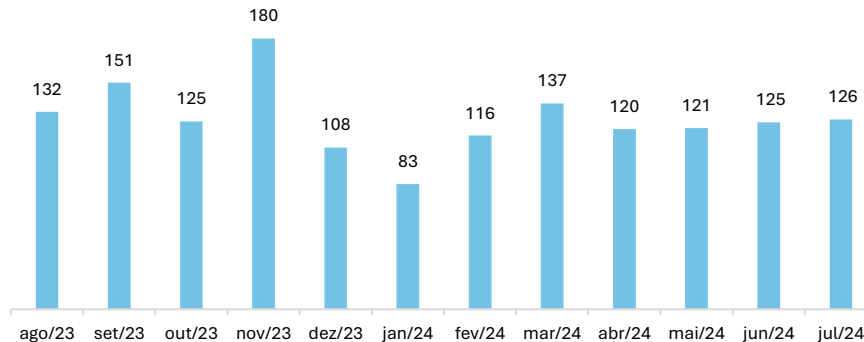
R\$126

A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de julho com 87% de ocupação. A performance ficou em linha ao realizado nos meses anteriores. O operador conseguiu estabilizar a ocupação, mesmo em um mês historicamente mais difícil para o mercado e atingiu NOI de R\$ 123 mil ou R\$ 99,6/m² e um RevPar de R\$126, ambos maiores que no mês anterior.

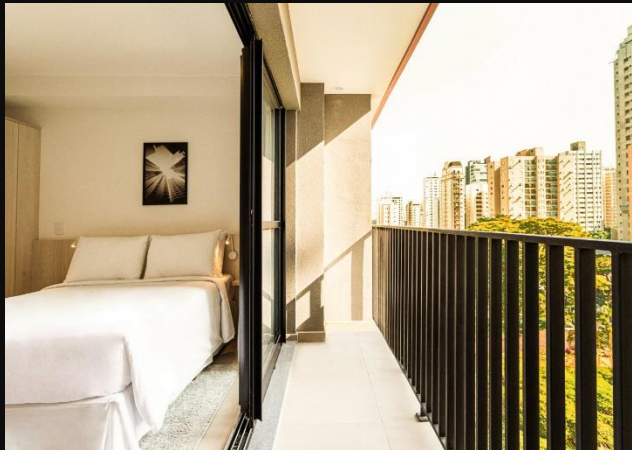
Ocupação (%) e Diária média (R\$)



RevPar (R\$)
(Produto entre diária média e ocupação)



Urbic Sabiá



Localização

Localizado no Bairro de Moema o Urbic Sabiá possui localização privilegiada, com infraestrutura completa na região, e está próximo a shoppings, supermercados e pontos geradores.

Alguns dos Pontos Próximos:

- 0,3 km Metrô Moema
- 0,9 km Parque das Bicicletas
- 1,2 km Shopping Ibirapuera
- 1,8 km Insper
- 1,8 km Universidade Anhembi Morumbi
- 2,3 km Parque Ibirapuera

Diferenciais

Possui bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, locker e coworking em suas áreas comuns.



Comentário do Gestor

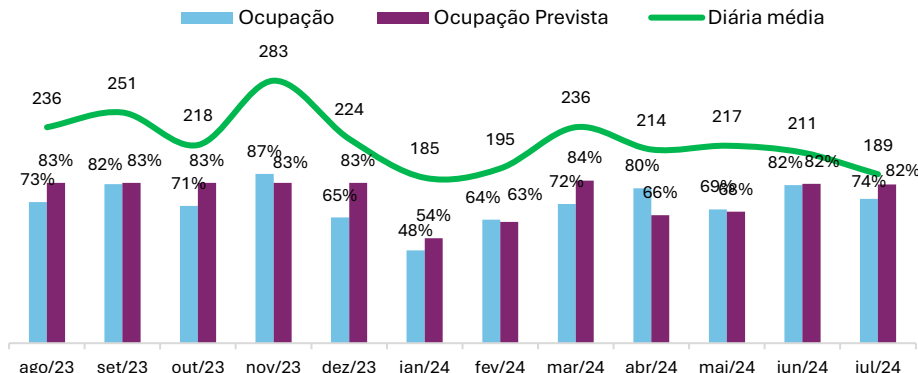
Operação Urbic Sabiá

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



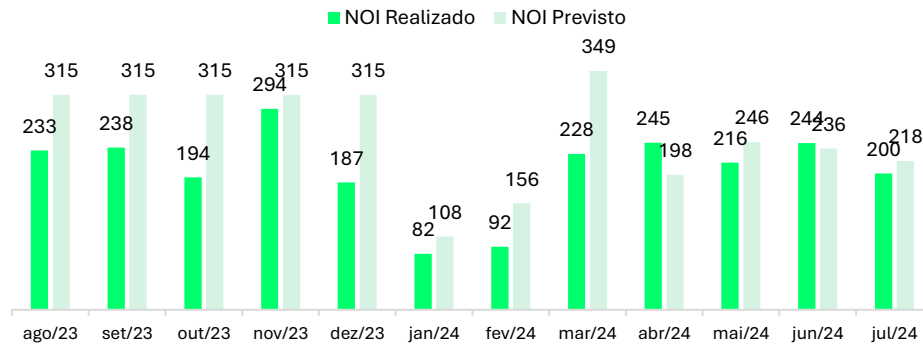
Na operação do Urbic Sabiá em julho, a ocupação ficou em 74,4%. O mês encerrou com R\$ 199 mil de NOI ou R\$ 82,3/m² e um RevPar de R\$141. O resultado do mês foi em linha com o esperado, mas os esforços da operadora para aumentar o RevPar com campanhas se mantêm.

Ocupação (%) e Diária Média (R\$)



*A partir de fevereiro de 2024 os valores previstos são referentes ao orçamento realizado pela operadora para o ano corrente.

NOI (R\$ mil)



Valores de diária média subtraídos da taxa de limpeza.



Cyrela For You Paraíso



Localização

Localizado no Bairro Paraíso, próximo à Av. Paulista, é um bairro com vasta oferta cultural, parques e centros comerciais, próximo a centros corporativos, hospitais e faculdades

Pontos Próximos:

- 0,2km Metrô Paraíso
- 1,2 km Avenida Paulista
- 1,9 km Fundação Cásper Líbero
- 0,8 km Hospital HCOR
- 3,5 km Parque Ibirapuera

Diferenciais

Conta com lounge externo com gramado, piscina, spa, solarium, lobby-coworking, delivery room, bicicletário, fitness e lavanderia



Comentário do Gestor

Cyrela For You Paraíso – Rua Apeninos, 973 (Em fase de entrega)

Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	24 a 34 m ²	130
1 Dormitório	38 m ²	51
2 Dormitórios	65 m ²	19
Garden	47 a 69 m ²	3
Total	7.938 m ²	203

Participação do Fundo
no Empreendimento

79,07%

Operadora Viva

Unidades: 25
Ocupação: 65%
RevPar: R\$167
NOI: R\$ 47,7 mil

Operadora 360 Suites

Unidades: 07
Ocupação: 63%
RevPar: R\$129
NOI: R\$ 9 mil

No mês de julho, foi iniciada a operação de 32 unidades, 25 com a operadora Viva e 7 com a 360 Suites.

A conclusão da entrega total das unidades que serão operadas para locação é estimada para o mês de setembro, considerado um momento adequado para o aperfeiçoamento da operação, buscando estar em plena capacidade no mês de novembro, historicamente com alta demanda dado os eventos programados para a cidade de São Paulo. Para as primeiras impressões da operação, O ramp up está em linha com o projetado, com os seguintes resultados:

- Unidades operadas pela Viva (Julho/24): Ocupação de 65%, RevPar de R\$167,5 e NOI de R\$ 47,7 mil;
- Unidades operadas pela 360 Suites (Julho/24): Ocupação de 63%, RevPar de R\$ 129,3 e NOI de R\$ 9 mil.

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.



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.



Como Investir?

Via corretora:



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

RBR11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).



RIO BRAVO



riobravo.com.br

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

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 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.