

Relatório Gerencial RBRS11

FII Rio Bravo Renda Residencial

NOVEMBRO 24



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\$ 159.538.102,31 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 1.734.299

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 1.086

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\$)

91,99

Cota de Mercado
Fechamento do mês (R\$)

37,20

Número de Cotas

1.734.299

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

159,54

Valor de mercado
(R\$ milhões)

64,52

Área Privativa (m²)

10.554

Valor negociado²
(R\$/m²)

9.273,56

RevPar médio do
portfólio (R\$)³

178

Volume médio diário
Negociado (mil)

54,75

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



Vendas For You Paraíso

Contabilização Vendas Unidades For You Paraíso, registrando lucro de R\$ 460.758,88 (R\$ 0,26 / cota).



Resultado Positivo

O Fundo registrou um resultado positivo, fechando o mês em R\$511.321,95 (R\$ 0,29 / cota).

Resultados

No mês de novembro, o Fundo registrou R\$ 612.313,47 (R\$ 0,35 / cota) em receitas de locações. Vale ressaltar que o resultado que o Fundo recebeu no mês de novembro é referente às operações do mês de setembro.

Ainda no mês de novembro, o Fundo registrou um resultado não recorrente referente às unidades vendidas no empreendimento For You Paraíso, o lucro da operação, que entrou na receita, foi de R\$ 460.758,88 (R\$ 0,26 / cota).

Com relação as despesas operacionais, o Fundo fechou o mês com R\$ 575.600,55 (R\$ 0,33 / cota). Puxado pelas despesas do CRI (que corresponde a metade das despesas totais), e pelas despesas com a vacância no empreendimento For You Paraíso.

Com isso, o Fundo registrou um resultado positivo, fechando o mês em R\$ 511.321,95 (R\$ 0,29 / cota).

Em relação à distribuição de resultados, como o Fundo, até o momento, apresentou resultado negativo no semestre, por isso, a distribuição continua suspensa.

Perspectivas

Para os próximos meses, a Gestão prevê (i) a continuidade das contabilizações das vendas das unidades do empreendimento For You Paraíso (ii) e o aumento na receita de locações no empreendimento com a entrega total das unidades. Fatores estes que corroborarão com melhores resultados..



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



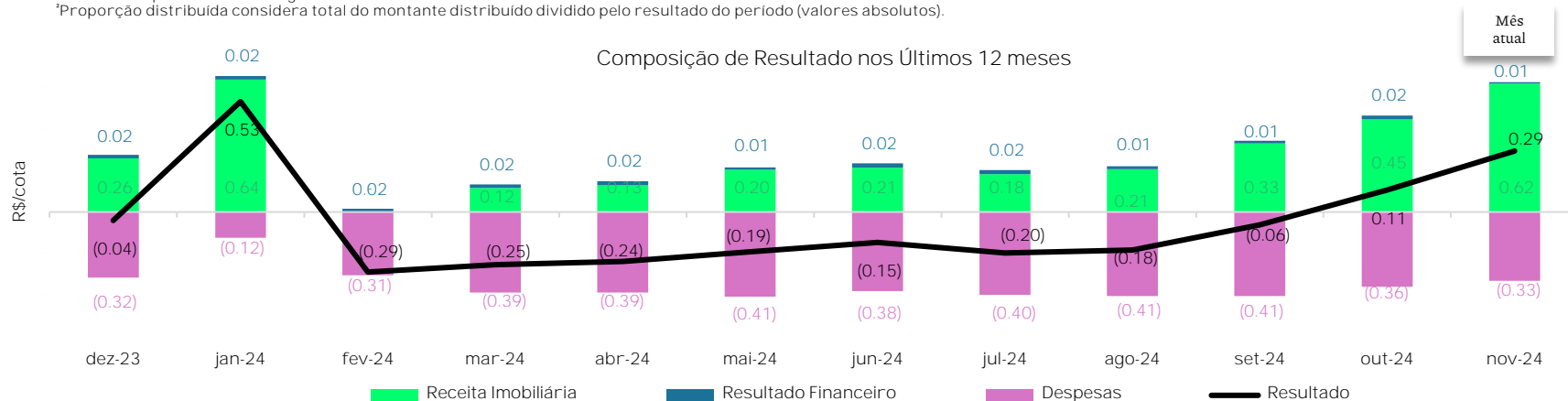
Resultados e Distribuição

	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	370.005	315.869	359.510	574.165	775.850	1.073.071	3.098.465	5.355.507
Receita Financeira	36.484	34.808	24.410	21.680	32.196	13.851	126.946	306.739
Despesas	-660.166	-693.522	-703.029	-702.856	-624.971	-575.601	-3.299.980	-6.756.744
Taxa de administração e gestão	-133.664	-133.215	-132.867	-132.803	-133.122	-132.564	-664.571	-1.474.613
Despesas CRI	-348081,77	-344440	-344013,24	-337.541	-322.573	-296.562	-1.645.129	-6.756.744
Outras Despesas	-526.503	-560.307	-570.162	-232.512	-169.277	-146.474	-990.280	-1.932.036
Resultado	-253.678	-342.845	-319.110	-107.011	183.074	511.322	-74.569	-1.094.498
Rendimentos distribuídos	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por cota	-0,15	-0,20	-0,18	-0,06	0,11	0,29	-0,04	-0,63
Rendimento por cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							Resultado Acumulado¹	-0,04
							Proporção Distribuída²	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

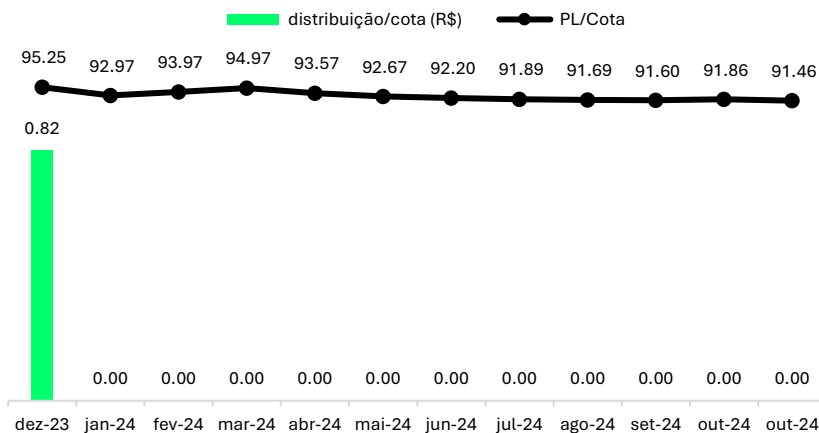


Resultados e Distribuição

Histórico de Distribuição de Rendimentos

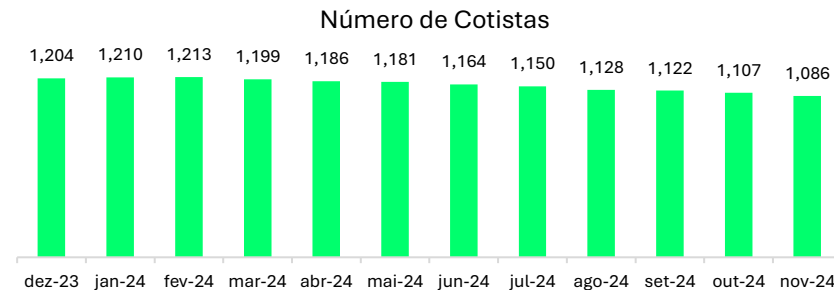
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,42	0,42	0,43	0,44	0,48	0,60	0,41	0,40	0,40	0,43	0,48	0,48
2023	0,43	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,00	0,00	0,82
2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

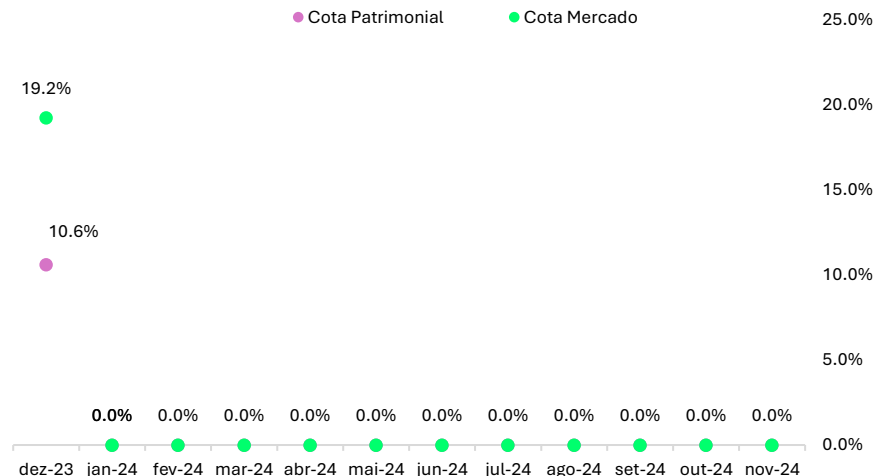


O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

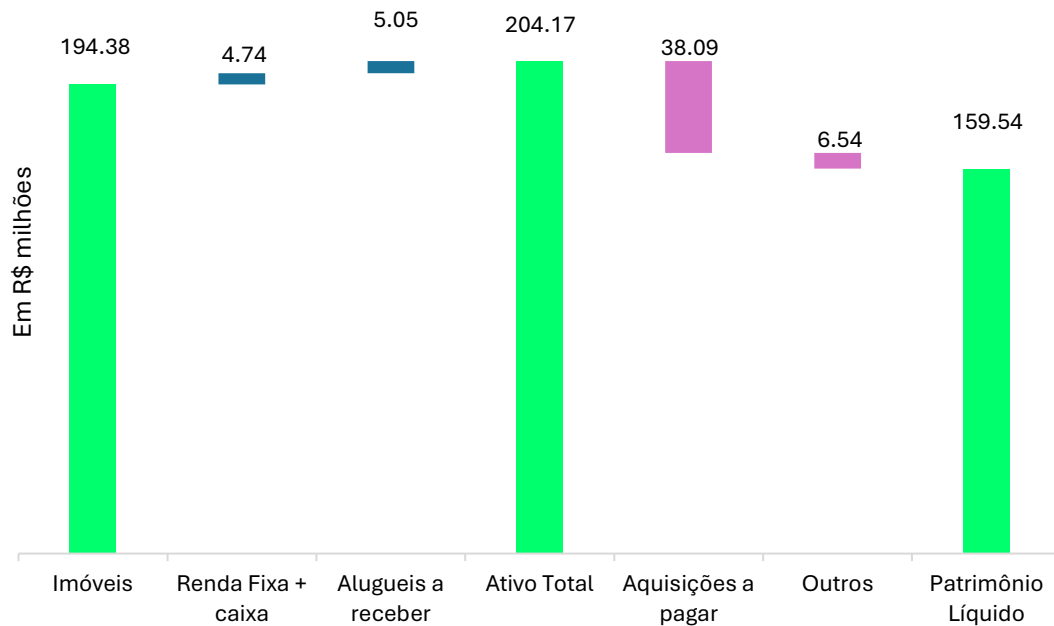


Dividend Yield (Últimos 12 meses)



Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



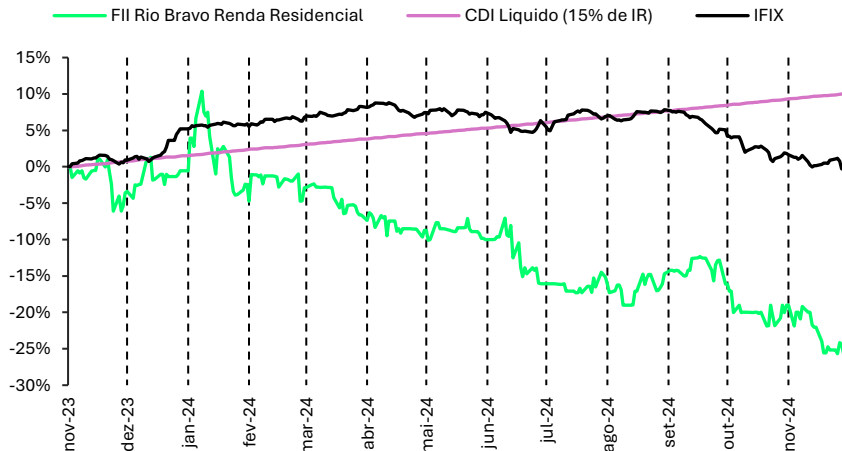
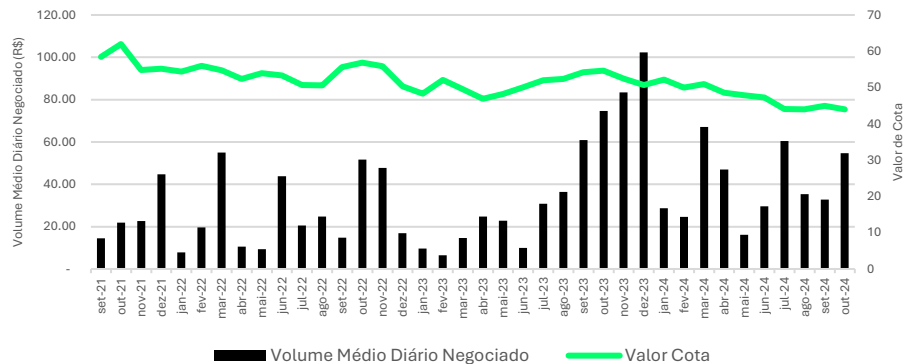
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	204,17
Imóveis	194,38
FII's	-
Participações Societárias	-
Renda Fixa + Caixa	4,74
Aluguéis a receber	5,05
Outros	-
Passivo Total	44,63
Aquisições a pagar	38,09
Outros	6,54
Patrimônio Líquido	159,54
Número de cotas	1.734.299
Cota Patrimonial	91,99



Desempenho da cota e volume

Preço Volume



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 487.374	R\$ 8.694.058	R\$ 10.842.135
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 24.369	R\$ 38.300	R\$ 43.718
Giro (% de cotas negociadas)	0,70%	10,95%	13,33%
Presença em Pregões	95%	94%	95%
	nov/24	dez/23	nov/23
Valor da Cota	R\$ 37,20	R\$ 49,39	R\$ 49,58
Quantidade de Cotas	1.734.299	1.734.299	1.734.299
Valor de Mercado	R\$ 64.515.923	R\$ 85.657.028	R\$ 85.986.544

Desempenho da cota

Rentabilidade	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	-1,79%	-5,26%	-1,23%	-5,26%	12,50%
IBOV	-7,00%	-6,35%	-1,31%	-6,35%	29,16%
CDI líquido de IR (15%)	0,67%	8,38%	9,21%	8,38%	39,57%
RBRS11	-7,00%	-25,26%	-22,90%	-25,26%	-61,00%

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





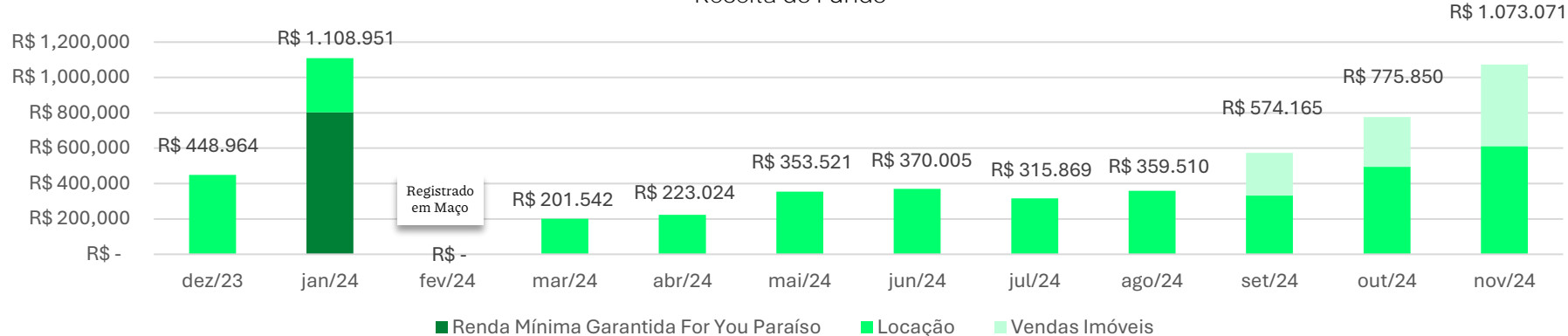
Localização

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

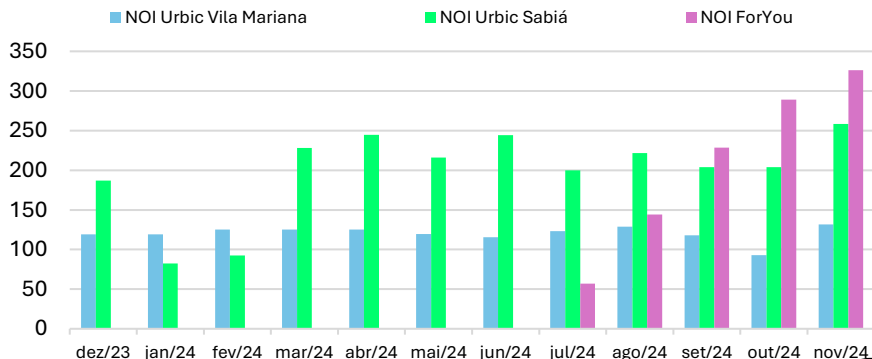


Desempenho do Portfólio

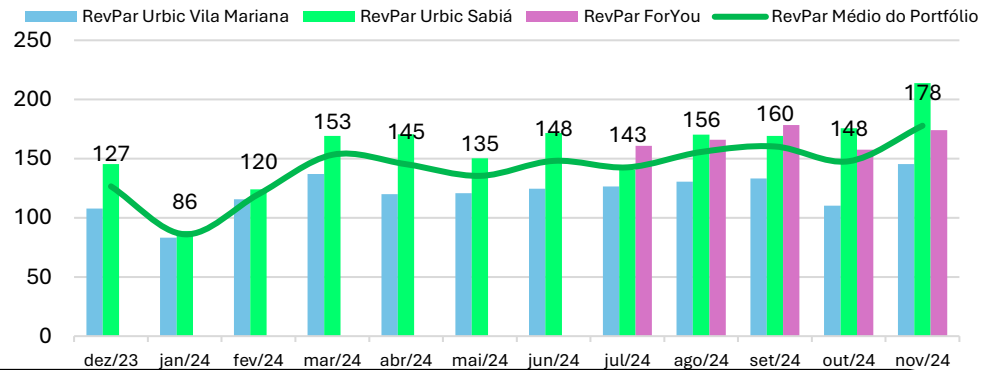
Receita do Fundo



NOI Portfólio (mil)



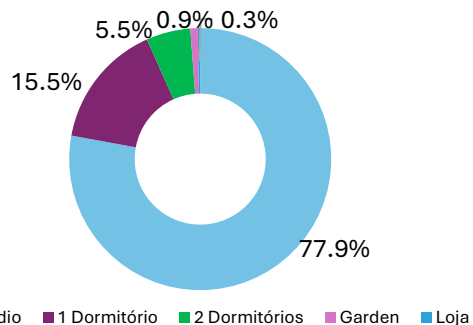
RevPar Portfólio (R\$)



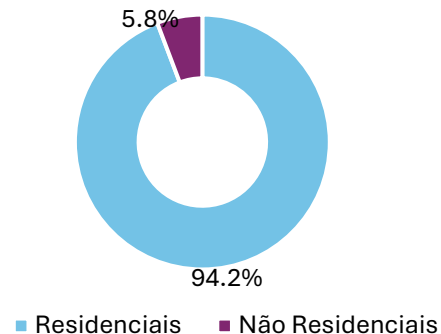
Portfólio do Fundo - Multifamily

Ativo	Nº de Unidades	Aquisição/m ² (com fit-out)*	Aquisição/m ² (sem fit-out)**	Valor de mercado/m ² ***	Status
Urbic Vila Mariana	55	R\$ 15.904	R\$ 13.904	R\$ 11.065 - R\$ 18.295	Em operação desde Jun/2021
Urbic Sabiá	81+Loja	R\$ 17.438	R\$ 15.438	R\$ 15.625 - 24.204	Em operação desde ago/2022
Cyrela For You Paraíso	194	R\$ 15.979	R\$ 13.945	R\$ 9.287 - R\$ 23.092	Operação 100% desde nov/2024

Total de Unidades: 330



Proporção de Unidades



*Valor de aquisição considera a soma todos os custos envolvidos, valor pago a incorporadora, registros, ITBI, etc.

**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: Geoimóvel.



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

83%

NOI por m²

R\$131

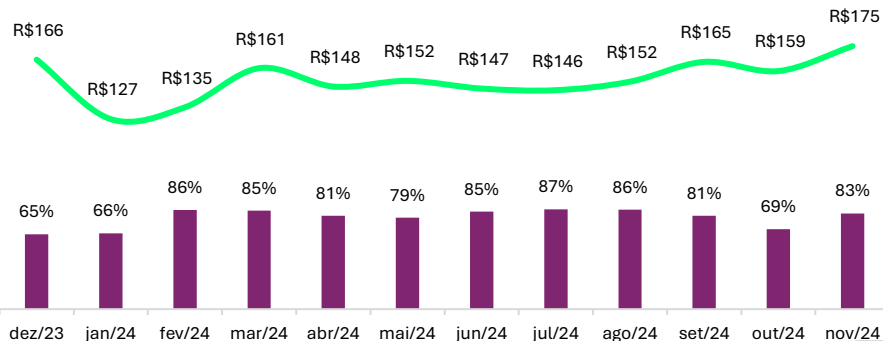
RevPar

R\$146

A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de novembro com 83% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 131 mil ou R\$ 108 / m² e um RevPar de R\$ 146.

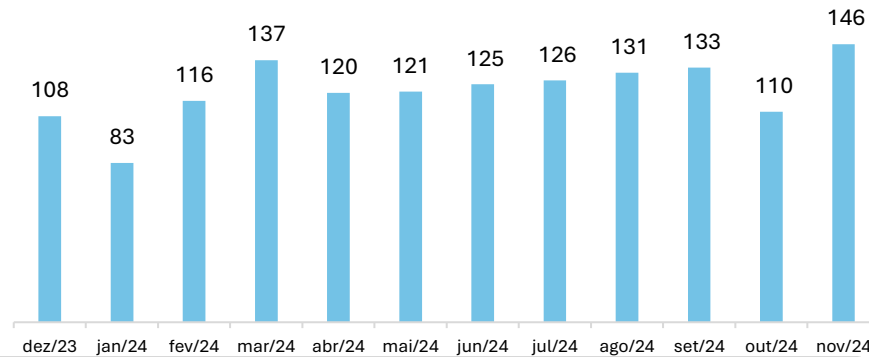
Ocupação (%) e Diária média (R\$)

■ Ocupação realizada — Diária Média realizada



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

Participação

70%

Ocupação

83%

NOI por m²

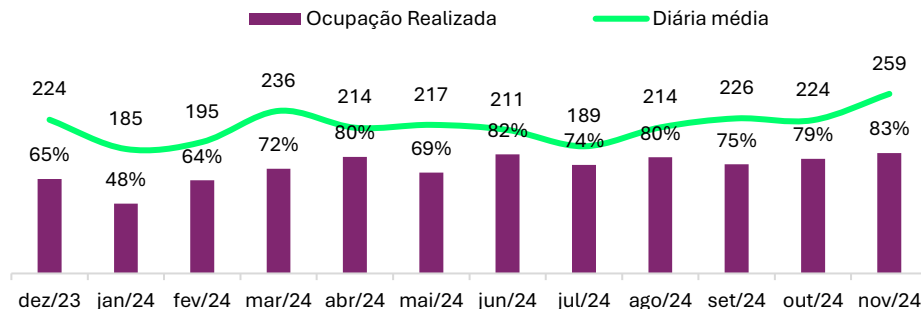
R\$258

RevPar

R\$214

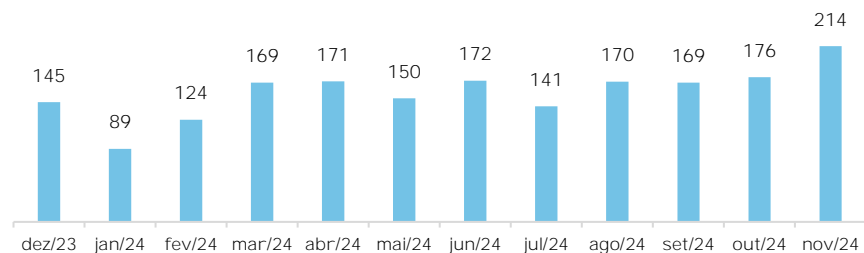
A operação no Urbic Sabiá encerrou o mês de novembro com 83 % de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 258 mil ou R\$ 107 /m² e um RevPar de R\$ 214.

Ocupação (%) e Diária Média (R\$)



RevPAR (R\$)

(Produto entre diária média e ocupação)



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 finalização da mobília)

Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	24 a 34 m ²	121
1 Dormitório	38 m ²	51
2 Dormitórios	65 m ²	18
Garden	47 a 69 m ²	3
Total	7.938 m ²	193

Posição no
empreendimento ao final
do mês de novembro.

75,69%

Operadora Viva

Unidades: 61
Ocupação: 72%
RevPar: R\$ 190
NOI: R\$ 164 mil

Operadora 360 Suites

Unidades: 61
Ocupação: 75%
RevPar: R\$159
NOI: R\$ 161 mil

A operação do For You em outubro, fechou com 122 unidades, sendo 61 da operadora 360 suítes e 61 da operadora Viva.

Ainda no ramp-up das operações, a gestão conversa constantemente com os operadores para buscar a melhor estratégia para o empreendimento. Além das unidades shortstay, foi disponibilizado unidades longstay, neste cenário, o resultado será percebido nos próximos meses com uma maior previsibilidade trazidos pelos contratos longos.

Shortstay: 50 unidades / operadora

Longstay: 11 unidades / operadora

Resumo:

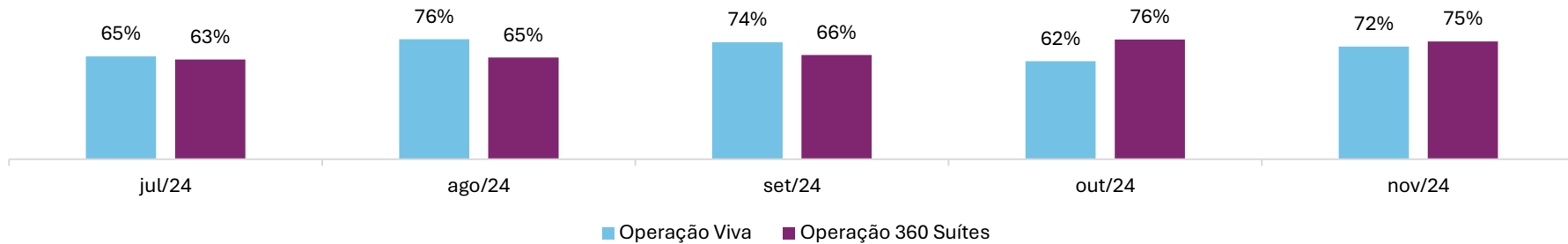
- Unidades operadas pela Viva: Ocupação de 72%, RevPar R\$ 190, e NOI de R\$ 164 mil;
- Unidades operadas pela 360 Suítes: Ocupação de 75%, RevPar R\$ 159 e NOI de R\$ 161 mil;



Comentário do Gestor

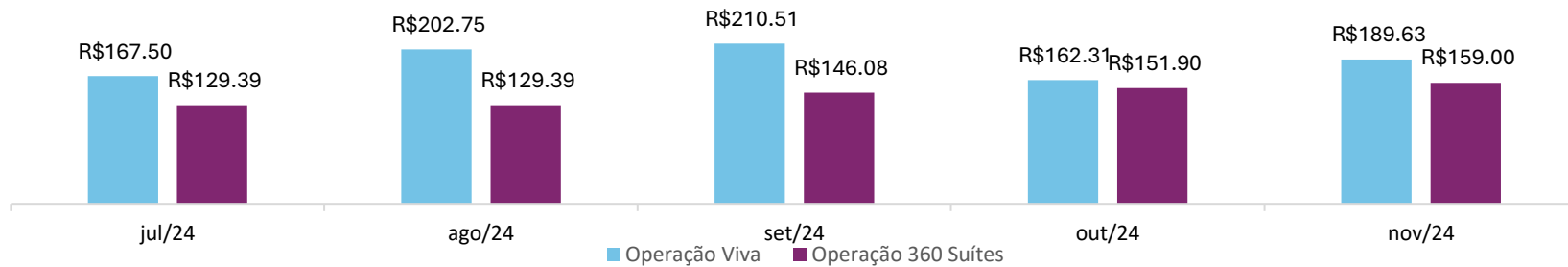
Cyrela For You Paraíso – Rua Apeninos, 973 (Em finalização da mobília)

Taxa de Ocupação



RevPAR (R\$)

(Produto entre diária média e ocupação)



Cyrela For You Paraíso | Estratégia de Alienações

No mês de outubro, foi dado continuidade no processo de escrituras de venda das unidades. Dessa forma, o Fundo reportou um lucro de R\$ 460.758,88 (R\$ 0,26 / cota). O lucro refere-se à escrituração de vendas de 12 unidades.

O processo de formalização das escrituras não depende unicamente do Fundo, mas também do comprador e do cartório de registro de imóveis. A projeção é de continuidade nas escriturações nos próximos meses.

Até o momento, já foram assinados Compromisso de Compra e Venda (CCV) de 66 unidades, conforme lista abaixo:

Unidades Adquiridas	259
1. Unidades para Venda	137
1.1. Unidades em Negociação	4
1.2. Unidades Vendidas (CVV)	64
1.3. Unidades Escrituradas	17
2. Unidades para Locação	122
2.1. Unidades em Operação	120
2.2. Unidades em FF&E	1

Valor Total da Vendas	R\$ 34,4 milhões
Capital Levantado	R\$ 24,4 milhões
Capital a Receber	R\$ 10,1 milhões



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.



Revpar mede a receita média por quarto disponível em um período, combinando taxa de ocupação e tarifa diária média



NOI Calcula o lucro operacional de um imóvel, deduzindo as despesas operacionais da receita gerada. Não inclui despesas financeiras e impostos.



Como Investir?

Via corretora:



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

RBS11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).





ri@riobravo.com.br
riobravo.com.br/chat

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.