

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Residencial

RBS11

**RIO
BRAVO**



riobravo.com.br

dezembro23

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\$ 165.188.239,98 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 1.734.299

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 1.222

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 (m²)

12.793

Yield
anualizado¹

17,6%

Fechamento
do mês (R\$)

51,20

Valor negociado²
(R\$/m²)

10.033

Distribuição
por cota (R\$)

0,82

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)³

165,19

Valor de mercado
(R\$ milhões)

88,80

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

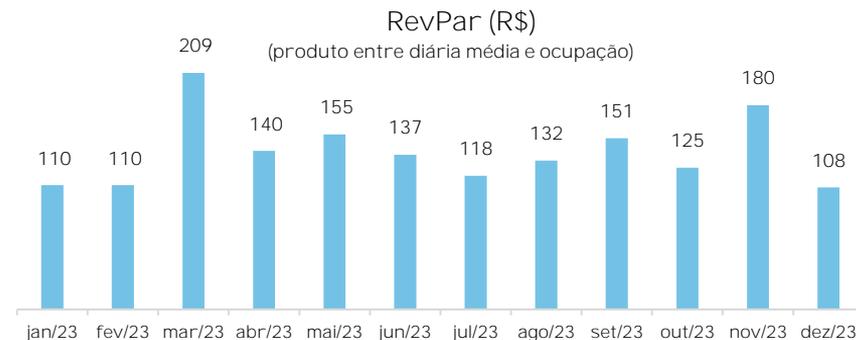
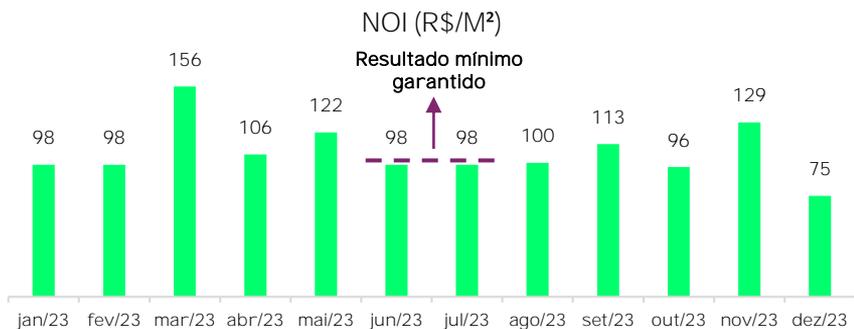
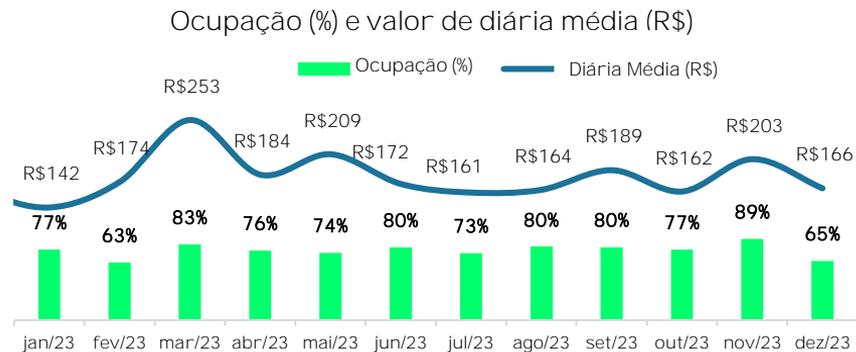
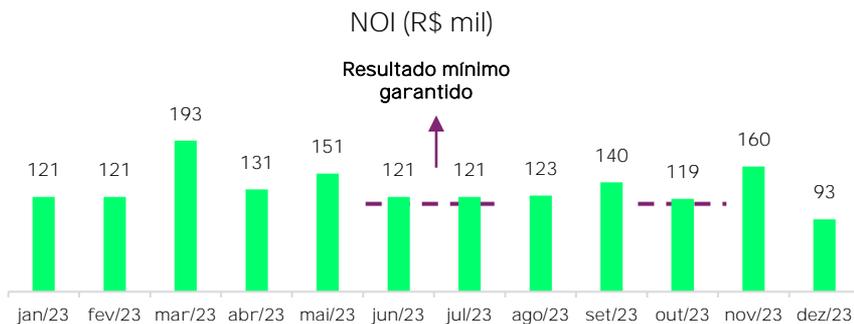
No mês, o Fundo obteve resultado de R\$ -0,04/cota e R\$ 0,82/cota de distribuição. No consolidado do semestre, o Fundo distribuiu cerca de 98% do resultado gerado em regime de caixa, considerando a distribuição complementar anunciada em 22/01. Vale mencionar que tivemos um aumento de custos devido (i) a antecipação de gastos de marketing para a venda de unidades do For You Paraiso no primeiro semestre de 2024 e (ii) início da cobrança da taxa condominial do For You Paraiso.

O resultado operacional dos ativos já em operação foi impactado positivamente pela ótima demanda por conta dos eventos sediados em São Paulo, como a Fórmula 1 e o Show da Taylor Swift, ambos atraindo público do Brasil inteiro. Já em dezembro, a operação foi mais lenta, o que já era esperado, pois com as férias escolares e datas comemorativas como Natal e Ano Novo, a demanda para short stay é mais baixa. Essa demanda menor será refletida no resultado do próximo mês. Devido a problemas operacionais, não recebemos renda mínima garantida nesse mês, mas essa questão já foi resolvida e receberemos nesse mês de janeiro.

Comentários do gestor

Operação Urbic Vila Mariana

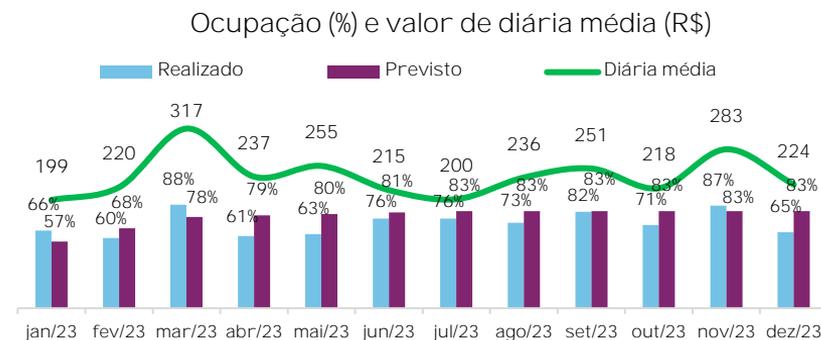
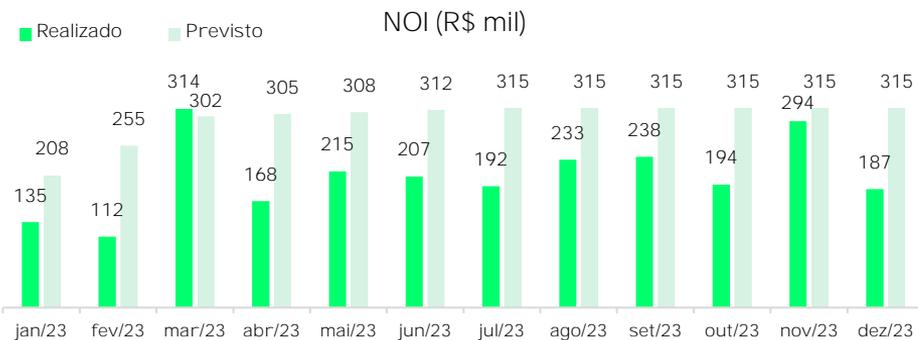
A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de dezembro com 64,8% de ocupação. A performance ficou abaixo do realizado nos meses anteriores, mas a tendência é se normalizar nos primeiros meses do ano. Nesse mês, o fundo receberá o mínimo garantido, um NOI de 199 mil.



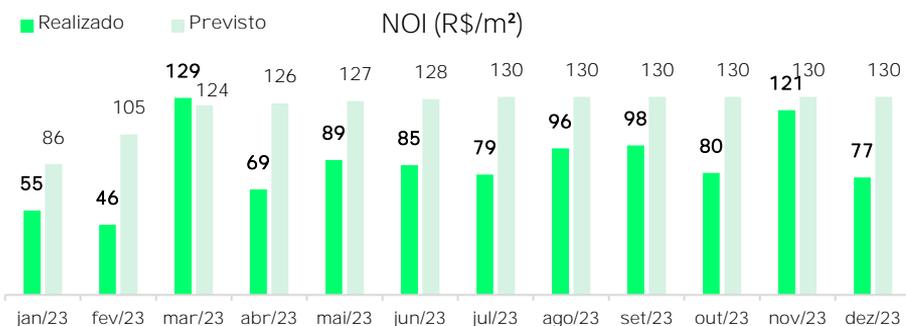
Comentários do gestor

Operação Urbic Sabiá

Na operação do Urbic Sabiá em dezembro, a ocupação ficou em 64,8%. O resultado mensal desse ativo também foi abaixo da média anual, mas em linha com a baixa demanda histórica dos finais de ano. O mês encerrou com R\$ 187 mil de NOI ou R\$ 76,95/m² e um RevPar de R\$145.



Valores de diária média subtraídos da taxa de limpeza.





Comentários do gestor

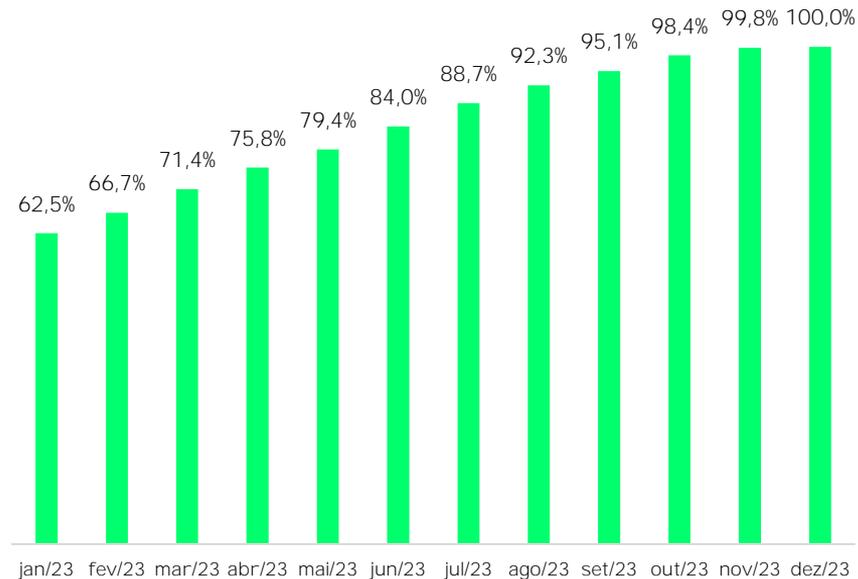
Cyrela For You Paraíso

O Empreendimento Cyrela For You Paraíso foi entregue, recebemos o Habite-se na metade do mês de dezembro. Além disso, estamos finalizando os últimos pontos da estrutura de capital que deve ser anunciada em janeiro.

Como próximos passos temos a operação do prédio, já fechamos o FF&E para mobiliar 1/3 das unidades do prédio para a primeira fase da operação, a conclusão da obra do FF&E está prevista para abril, porém o time de gestão está direcionando esforços para que seja entregue em março e comece a operar o mais rápido possível. Estamos em negociação com 3 empresas para a operação do ativo que deve ser decidida até o próximo mês.

O FF&E será feito com a empresa Brazilian host, que possui um extenso portfólio no mercado e já mobiliou diversos hotéis, como o da rede Fasano e prédios de alto padrão.

Curva de obras



Comentários do gestor

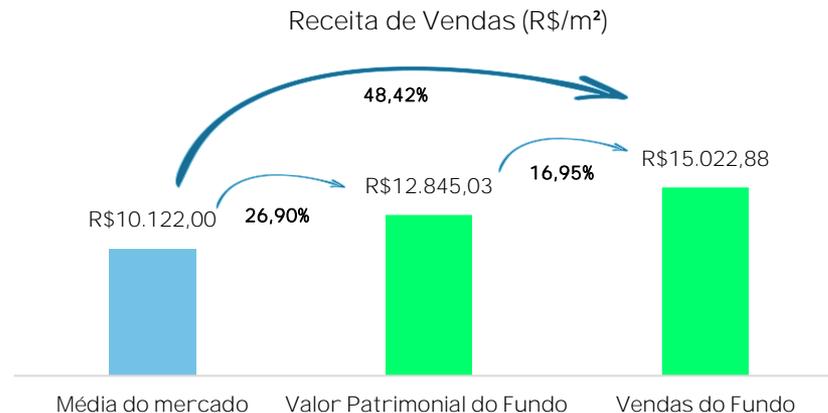
Estratégia de Alienações | Destaques do mês

Até o fechamento deste mês, foram realizadas as vendas de 24 unidades, com o valor total aproximado de R\$ 11,4 milhões. 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	24 unidades
Capital levantado	R\$ 11,4 milhões
Propostas em andamento	5 tratativas em andamento
Unidades remanescentes sob propriedade do Fundo	364 unidades



Resultados e distribuição

	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	887.716,73	861.030,51	907.025,83	921.720,70	856.914,81	448.963,96	4.883.372,54	10.250.105,18
Receita Financeira	44.780,77	54.780,74	46.730,64	50.332,32	5.189,76	29.449,36	231.263,59	422.486,14
Despesas	- 172.336,64	- 172.281,43	- 206.940,75	- 208.252,37	- 233.248,00	- 548.529,57	- 1.541.588,76	- 2.726.760,96
Taxa de administração e gestão	- 136.629,69	- 136.767,42	- 136.953,88	- 136.777,03	- 137.457,56	- 138.202,72	- 822.788,30	- 1.641.434,56
Outras Despesas	- 35.706,95	- 35.514,01	- 69.986,87	- 71.475,34	- 95.790,44	- 410.326,85	- 718.800,46	- 1.085.326,40
Resultado	760.160,86	743.529,82	746.815,72	763.800,65	628.856,57	70.116,25	3.573.047,37	7.945.830,36
Rendimentos distribuídos	693.719,60	693.719,60	693.719,60	-	-	1.422.125,18	3.503.283,98	7.717.630,55
Resultado por cota	0,44	0,43	0,43	0,44	0,36	0,04	2,06	4,58
Rendimento por cota	0,40	0,40	0,40	-	-	0,82	2,02	3,63
Resultado Acumulado ¹	0,04	0,03	0,03	0,44	0,36	0,86	0,04	0,95
Proporção Distribuída ²	91%	93%	93%	0%	0%	-	98%	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



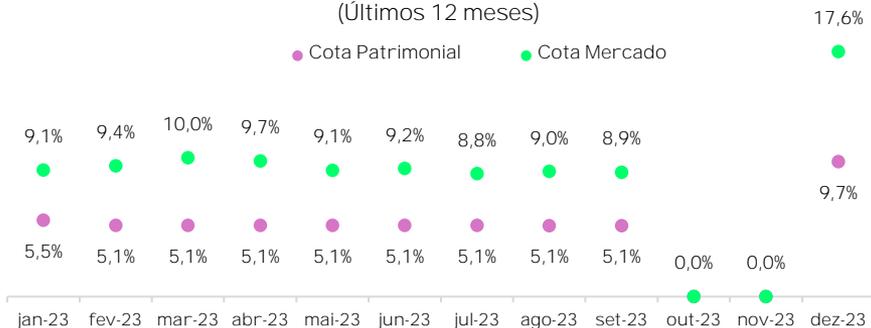
Composição do Resultado no Mês



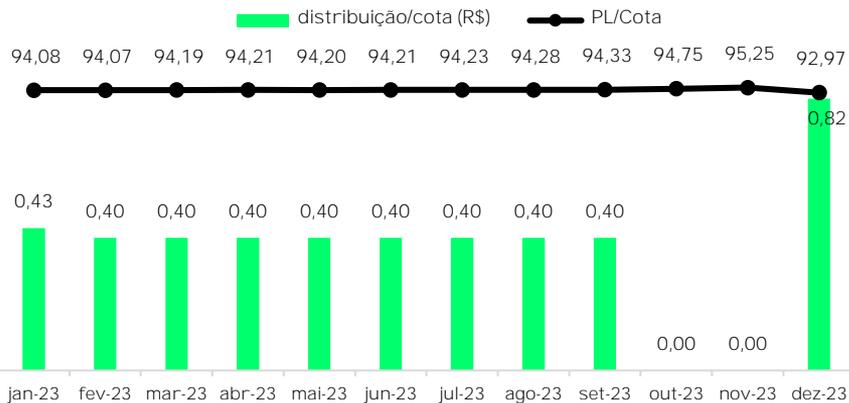
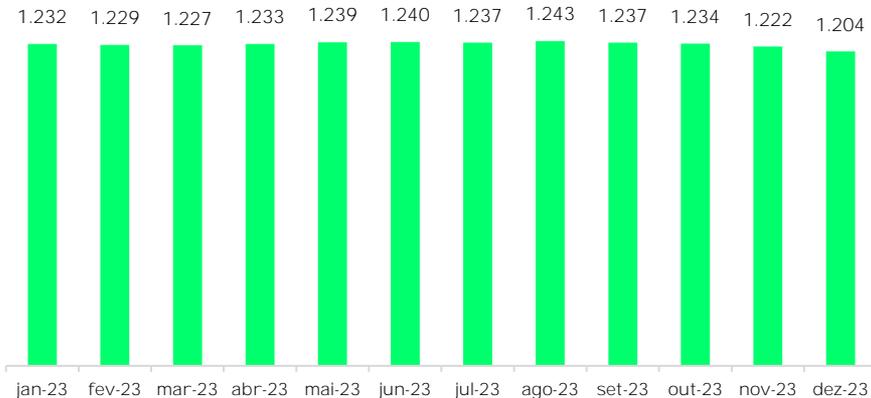
Resultados e distribuição

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.

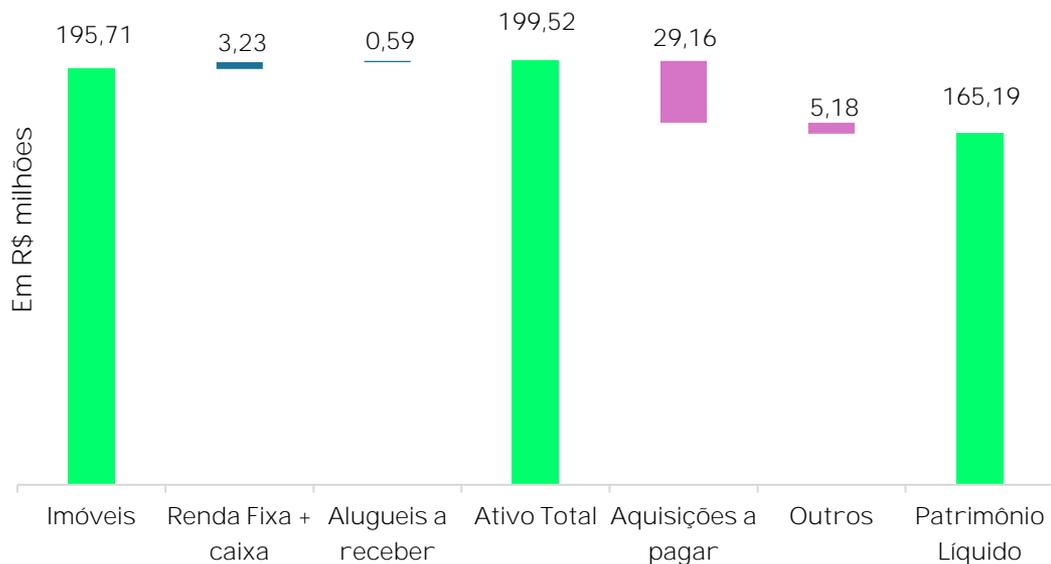
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,00	0,00	0,82
Δ	2,4%	-4,8%	-7,0%	-9,1%	-16,7%	-33,3%	-2,4%	0,0%	0,0%	-100,0%	-100,0%	70,8%

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



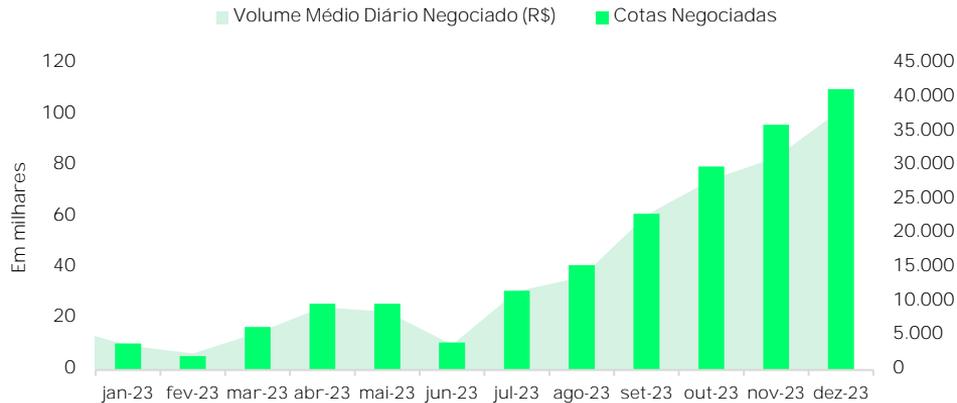
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	199,52
Imóveis	195,71
FII's	-
Participações Societárias	-
Renda Fixa + Caixa	3,23
Aluguéis a receber	0,59
Outros	-
Passivo Total	34,34
Aquisições a pagar	29,16
Outros	5,18
Patrimônio Líquido	165,19
Número de cotas	1.734,299
Cota Patrimonial	95,25

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

Desempenho da cota e volume

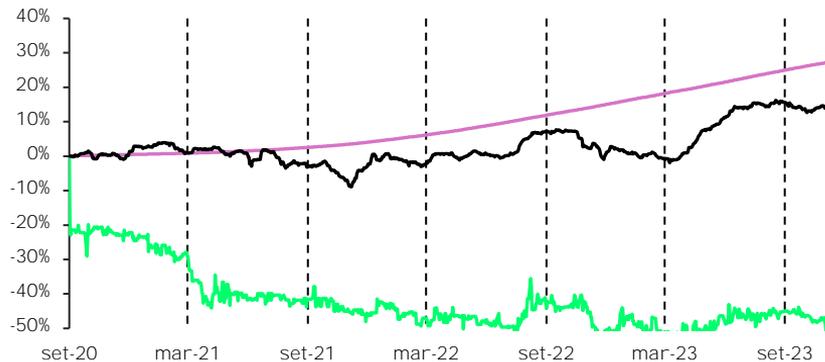
Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.148.077	R\$ 10.252.597	R\$ 10.252.597
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 102.289	R\$ 40.206	R\$ 40.206
Giro (% de cotas negociadas)	2,38%	11,16%	11,16%
Presença em Pregões	100%	98%	98%
	dez/23	dez/22	dez/22
Valor da Cota	R\$ 51,20	R\$ 56,88	R\$ 52,21
Quantidade de Cotas	1.734.299	1.734.299	1.734.299
Valor de Mercado	R\$ 88.796.109	R\$ 98.646.927	R\$ 90.547.751

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



Desempenho da cota

Rentabilidade	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	3,61%	15,50%	15,50%	15,50%	18,74%
IBOV	2,68%	22,28%	22,28%	22,28%	37,92%
CDI líquido de IR (15%)	0,76%	11,09%	11,09%	11,09%	28,40%
RBR11	2,68%	5,89%	5,89%	5,89%	-47,75%

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	228	-	R\$ 11.437	R\$ 10.003 – R\$ 25.186	R\$ 28,3 milhões	Em fase de entrega

* 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.

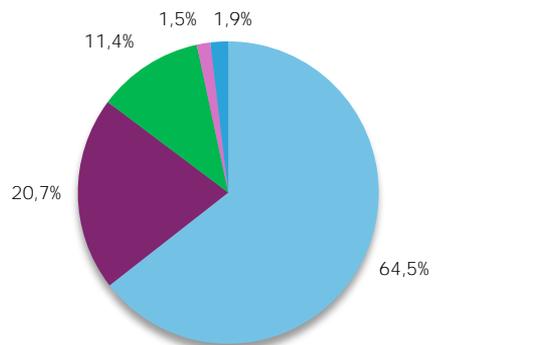
**Urbic Vila Mariana e Urbic Sabiá foram adquiridos com fit-out de R\$ 2.000/m². Cyrela For You Paraíso foi adquirido sem fit-out.

*** 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.

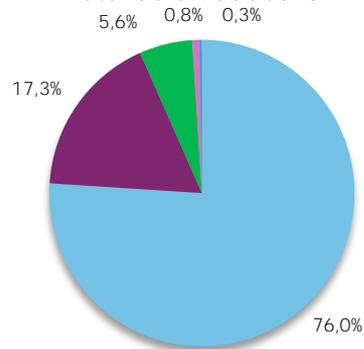
Portfólio do Fundo

Área Privativa Total: 12.793 m²



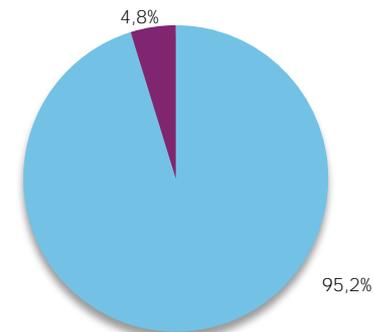
■ Studio ■ 1 Dormitório ■ 2 Dormitórios ■ Garden ■ Loja

Total de Unidades: 397



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

Proporção de Unidades

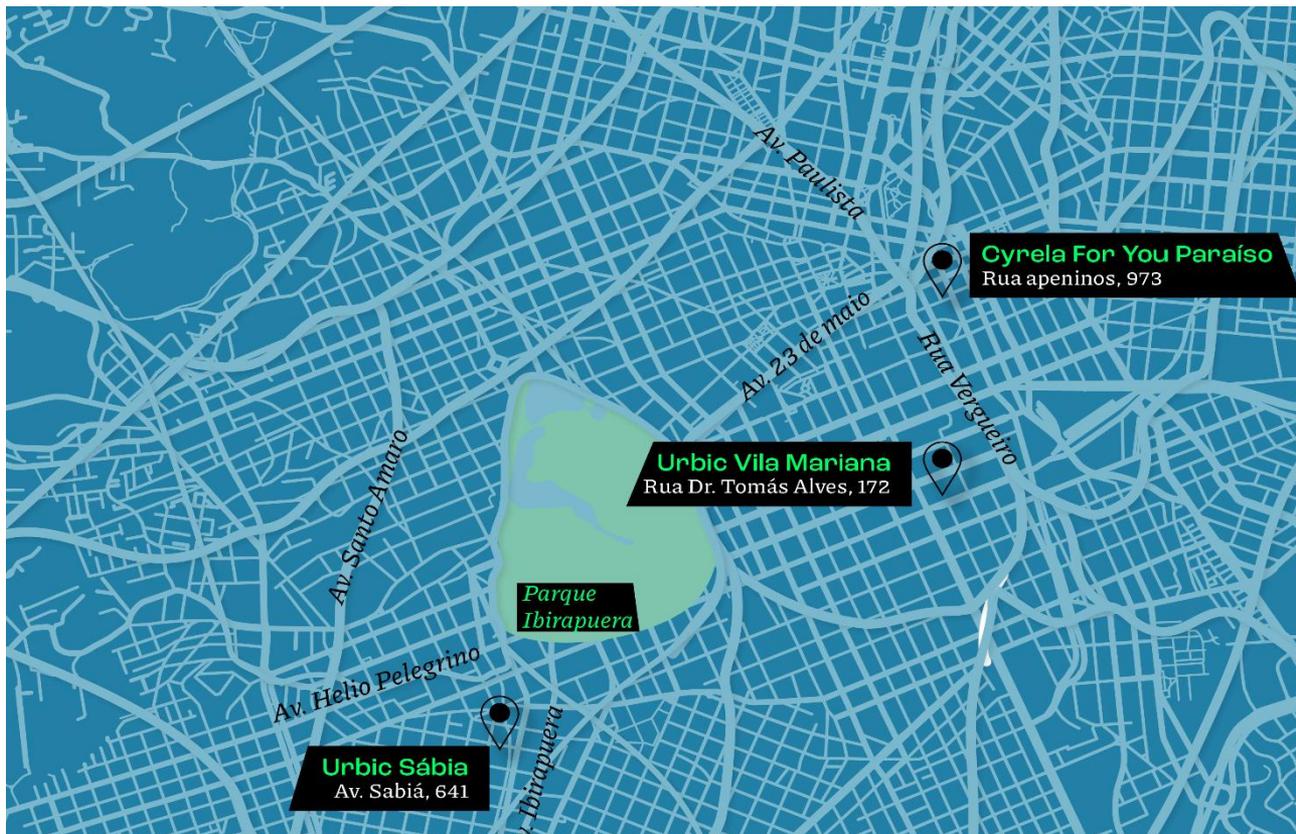


■ Residenciais ■ Não Residenciais

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.

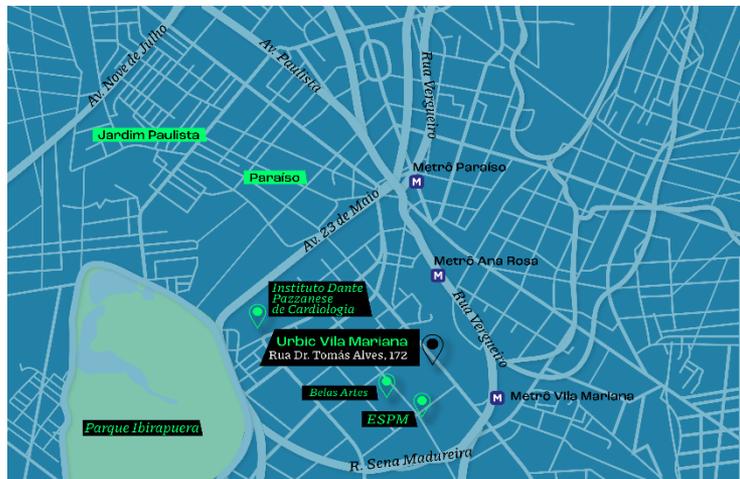


Mapa dos ativos do Fundo, localizados na cidade de São Paulo.



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 m ²	51	Valor de Aquisição/m ²	R\$15.904
Garden	29 a 32 m ²	5	Unidades Adquiridas pelo Fundo	56
Total	1.237 m ²	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.

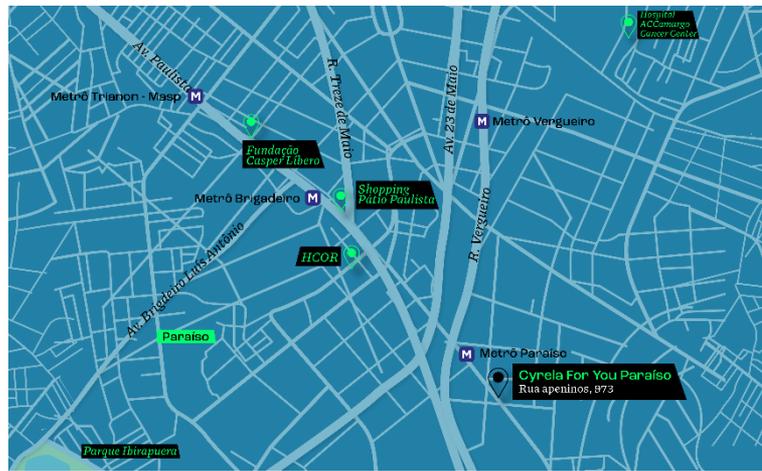
O Urbic Sabiá possui bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, *locker* e *coworking* em suas áreas comuns.

Tipologia	Área Privativa	Unidades	Aquisição	
			Valor de Aquisição*	R\$ 42.322.126
Studio	23 a 31 m 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 (Em fase de entrega)



Paraíso é um bairro que se situa em uma das extremidades da Av. Paulista. É rodeado por atrações variadas, como pontos culturais, parques e centros comerciais. Está próximo de um dos principais centros corporativos da cidade e possui hospitais e faculdades em seu entorno.

O tipo de demanda do Cyrela For You Paraíso se assemelha à do Urbic Vila Mariana, porém com foco maior na Av. Paulista, estando mais próximo ao Shopping Pátio Paulista e a grandes faculdades. Está a cerca de 200 metros da estação Paraíso do metrô, com acesso às linhas Azul e Verde. O empreendimento possui tipologias variadas de unidades, entre studios, 1 dormitório e 2 dormitórios.

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

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.

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

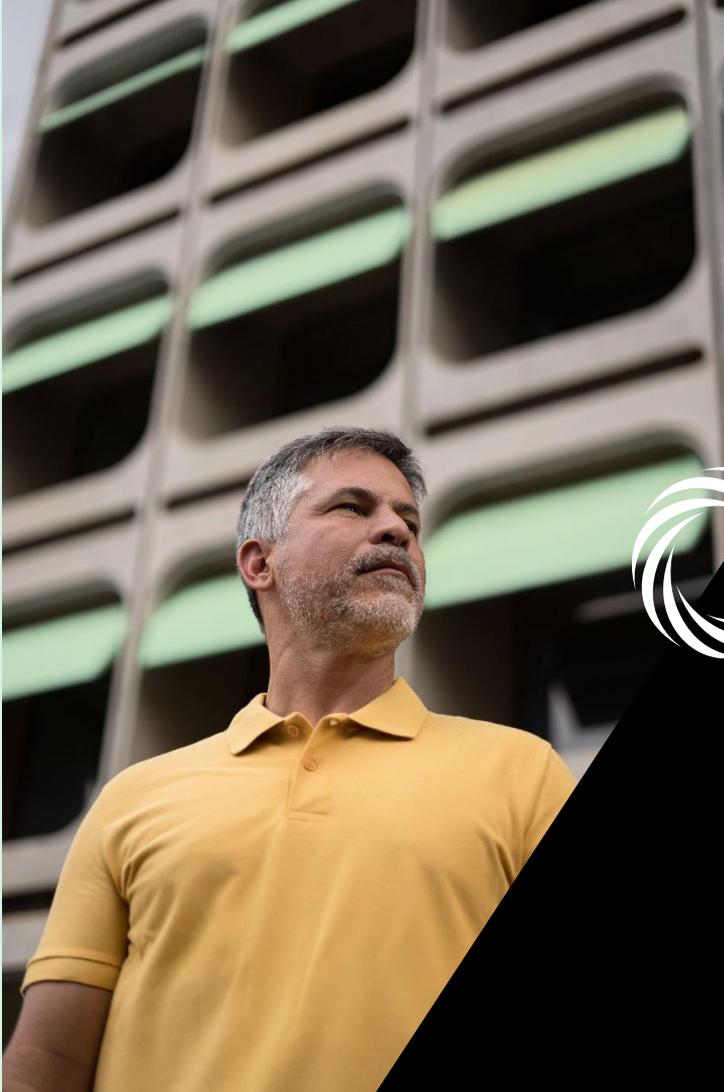
Invista conosco:



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.