

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Residencial

RBR11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

janeiro24

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\$ 162.099.164,64 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 1.734.299

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 1.210

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

18,2%

Fechamento
do mês (R\$)

49,41

Valor negociado²
(R\$/m²)

9.184,67

Distribuição
por cota (R\$)

-

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)³

162,10

Valor de mercado
(R\$ milhões)

85,69

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\$ 0,55/cota e não realizou distribuição referente a janeiro.

O resultado no mês de janeiro é referente à operação do mês de dezembro, em que 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.

O resultado operacional de janeiro, o que será pago no mês de fevereiro, também foi impactado pela baixa demanda dessa época, entretanto é esperado que se regularize no próximo mês.

Cyrela For You Paraíso

Em janeiro, finalizamos a nova estrutura de capital do fundo e fizemos o pagamento da parcela final para a Cyrela. Ambas as informações foram divulgadas ao mercado através da publicação de fato relevante, disponível neste link. [Clique Aqui](#)

Atualmente, estamos no processo de reforma de aproximadamente 1/3 das unidades para conseguir iniciar a operação do ativo, o que está previsto para ocorrer no mês de abril. O time de gestão está direcionando esforços para que seja entregue em março e comece a operar o mais rápido possível.

Sobre a operacionalização do ativo, estamos negociando com quatro diferentes operadoras, sendo que duas já são operadoras de um dos ativos do fundo.

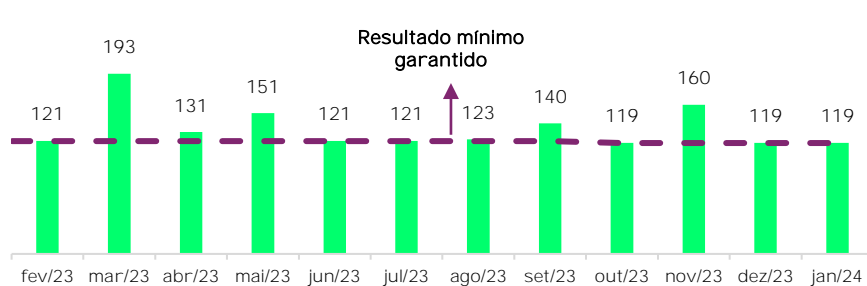
Com a entrega do ativo, estamos confeccionando novas peças de marketing com fotos atualizadas do prédio pronto para impulsionar os *leads* da campanha digital e concretizarmos mais vendas. Apesar de janeiro e fevereiro não serem meses muito favoráveis para o mercado imobiliário, notamos que com a conclusão da obra o ativo se tornou mais líquido. Somado a nova campanha, esperamos que as vendas continuem com a mesma ou maior liquidez.

Comentários do gestor

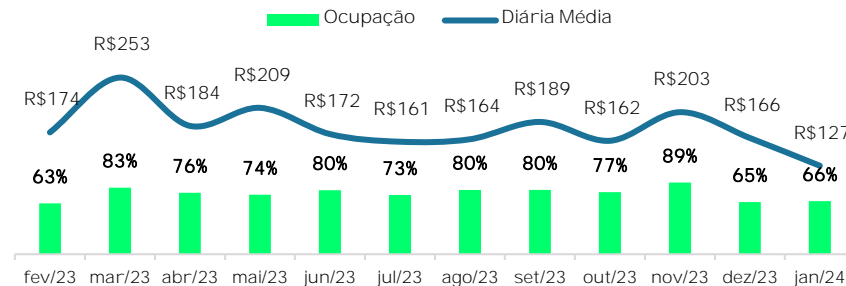
Operação Urbic Vila Mariana

A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de janeiro com 65,78% de ocupação. A performance ficou abaixo do realizado nos meses anteriores, mas a tendência é se normalizar nos próximos meses. Nesse mês, o fundo receberá o mínimo garantido, um NOI de 119 mil ou R\$ 96,35/m² e um RevPar de R\$83.

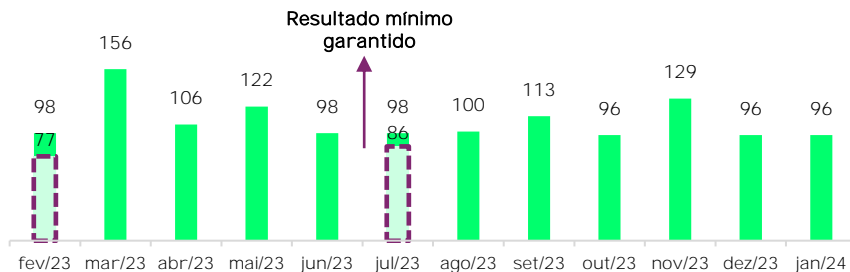
NOI (R\$ mil)



Ocupação (%) e Diária média (R\$)

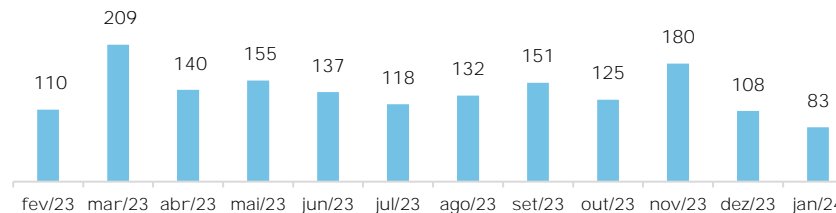


NOI (R\$ mil)



RevPar (R\$)

(Produto entre diária média e ocupação)

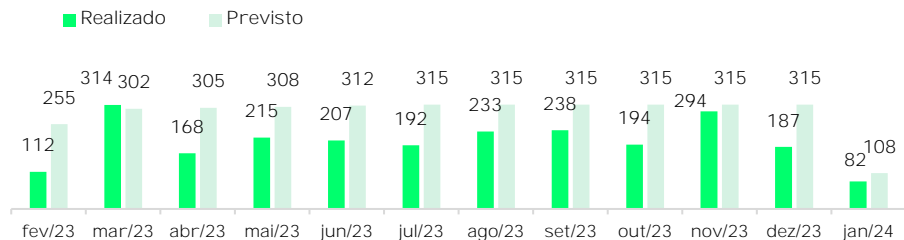


Comentários do gestor

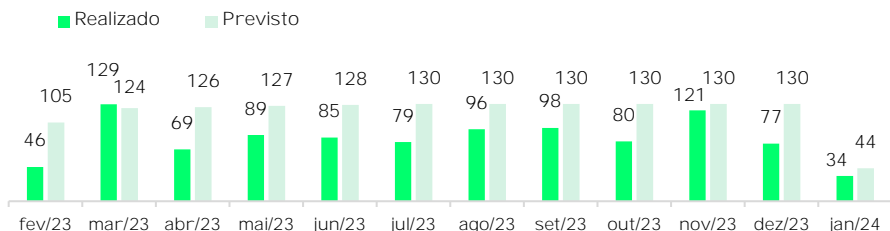
Operação Urbic Sabiá

Na operação do Urbic Sabiá em janeiro, a ocupação ficou em 47,9%. O resultado mensal desse ativo também foi abaixo da média anual, em linha com a baixa demanda histórica do início do ano. O mês encerrou com R\$ 83 mil de NOI ou R\$ 33,91/m² e um RevPar de R\$89. Dado o resultado abaixo do esperado para o mês, a gestão segue os esforços de trabalhar em conjunto com a Charlie (operadora do ativo) em ações que aumentem o RevPar do Urbic Sabiá. Uma das ações para melhorar a performance do ativo tomada pelo time de gestão, foi conseguir a aprovação na assembleia de condomínio para que as unidades flat (NR) tenham acesso as áreas comuns das unidades residenciais. Essa ação deve elevar a ocupação e tarifa média das unidades NR, impactando positivamente o RevPar do ativo.

NOI (R\$ mil)

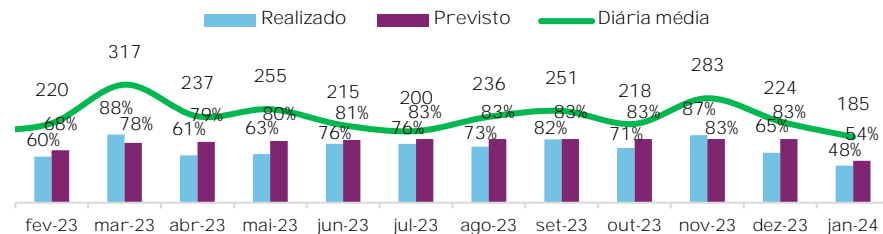


NOI (R\$/m²)



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

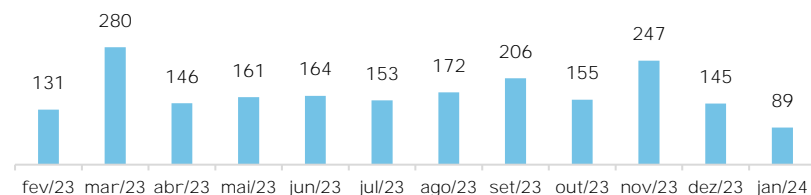
Ocupação (%) e Diária Média (R\$)



Valores de diária média subtraídos da taxa de limpeza.

RevPAR (R\$)

(Produto entre diária média e ocupação)



Comentários do gestor

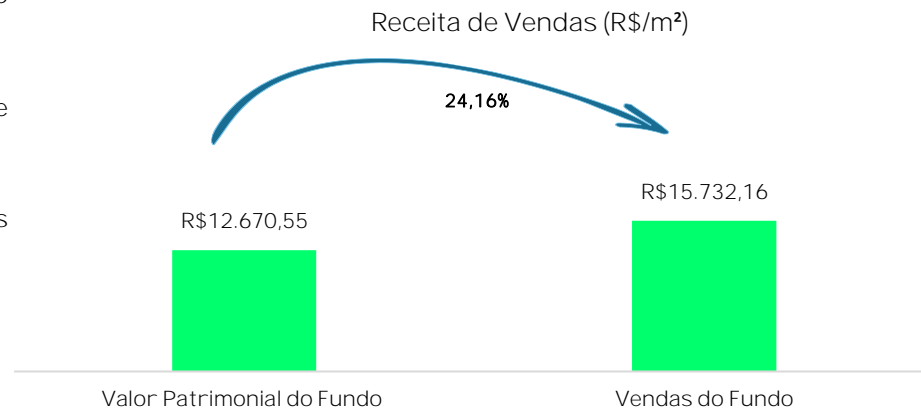
Estratégia de Alienações | Destaques do mês

Até o fechamento deste mês, foram realizadas as vendas de 30 unidades, com o valor total aproximado de R\$ 15,6 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	30 unidades
Capital levantado	R\$ 15,6 milhões
Propostas em andamento	5 tratativas em andamento
Unidades remanescentes sob propriedade do Fundo	333 unidades



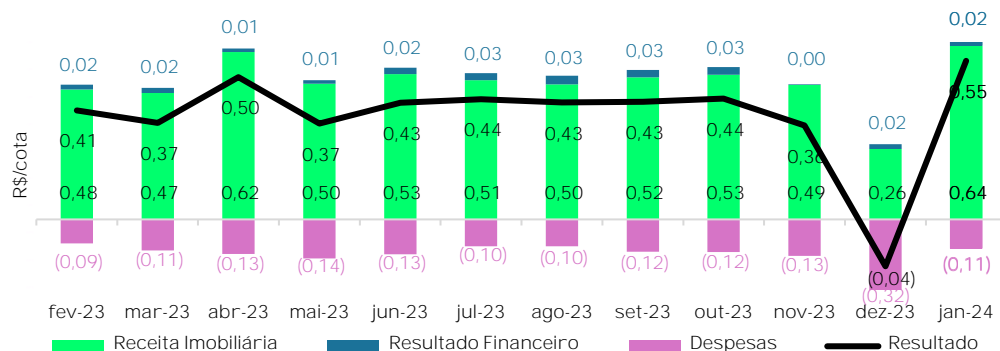
Resultados e distribuição

	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	861.031	907.026	921.721	856.915	448.964	1.108.951	1.108.951	1.108.951
Receita Financeira	54.781	46.731	50.332	5.190	29.449	29.149	29.149	29.149
Despesas	-172.281	-206.941	-208.252	-233.248	-548.530	-187.056	-187.056	-187.056
Taxa de administração e gestão	-136.767	-136.954	-136.777	-137.458	-138.203	-123.581	-123.581	-123.581
Outras Despesas	-35.514	-69.987	-71.475	-95.790	-410.327	-63.475	-63.475	-63.475
Resultado	743.530	746.816	763.801	628.857	-70.116	951.044	951.044	951.044
Rendimentos distribuídos	693.720	693.720	-	-	1.422.125	-	-	-
Resultado por cota	0,43	0,43	0,44	0,36	-0,04	0,55	0,55	0,55
Rendimento por cota	0,40	0,40	-	-	0,82	-	-	-
Resultado Acumulado¹	0,03	0,03	0,44	0,36	-0,86	0,55	0,55	0,55
Proporção Distribuída²	93%	93%	0%	0%	N/A	0%	0%	0%

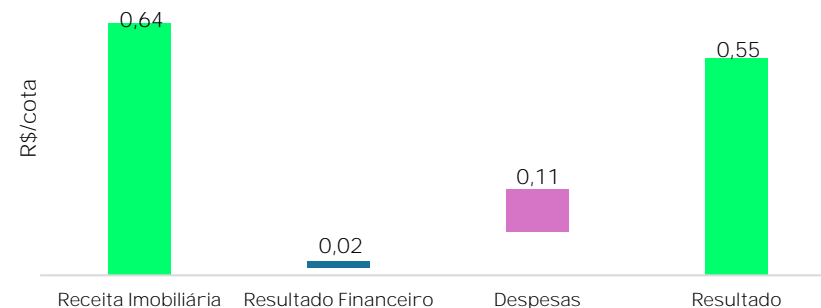
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado nos Últimos 12 meses



Composição do Resultado no Mês

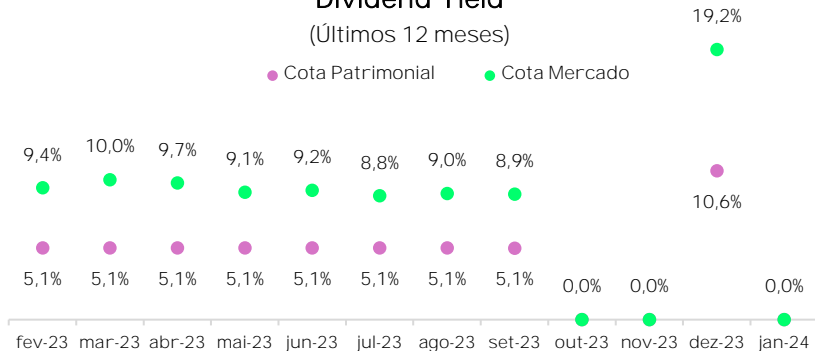




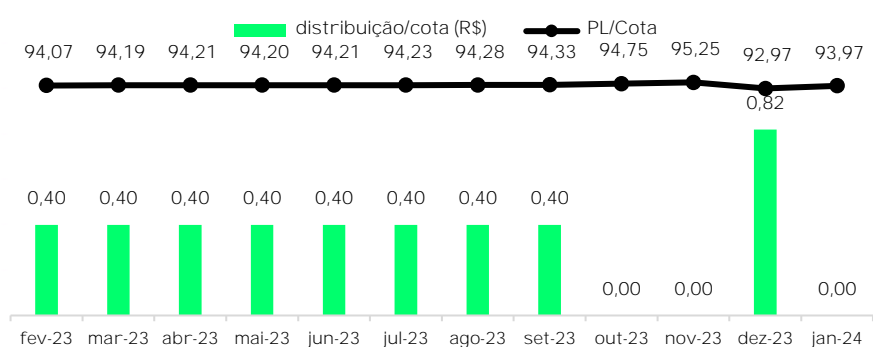
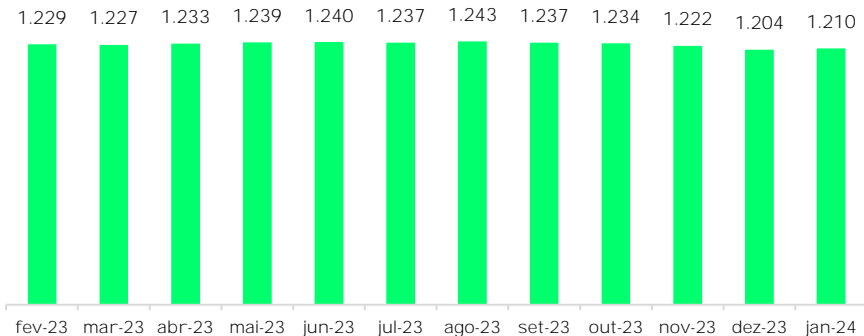
Resultados e distribuição

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
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											

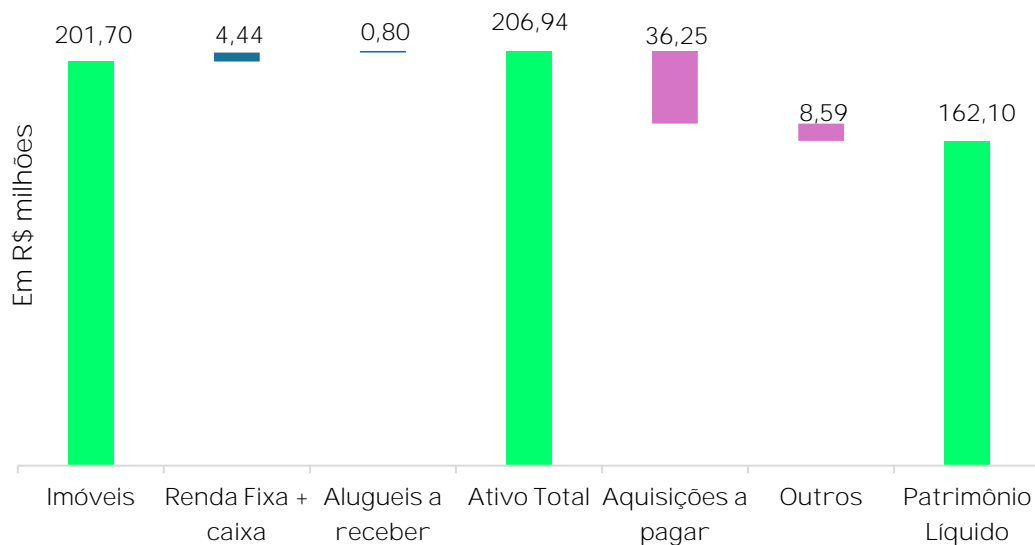
Δ -100,0%

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

Detalhamento do balanço

Valores (em R\$ milhões)

Composição do Patrimônio Líquido

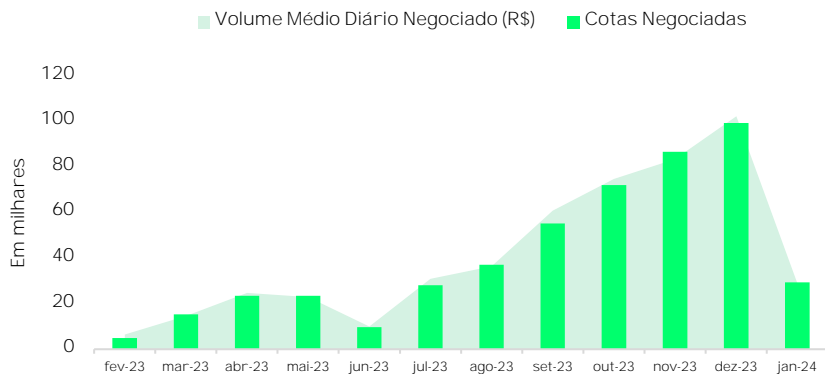


Ativo Total	206,94
Imóveis	201,70
FIs	-
Participações Societárias	-
Renda Fixa + Caixa	4,44
Aluguéis a receber	0,80
Outros	-
Passivo Total	44,84
Aquisições a pagar	36,25
Outros	8,59
Patrimônio Líquido	162,10
Número de cotas	1.734.299
Cota Patrimonial	93,47

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

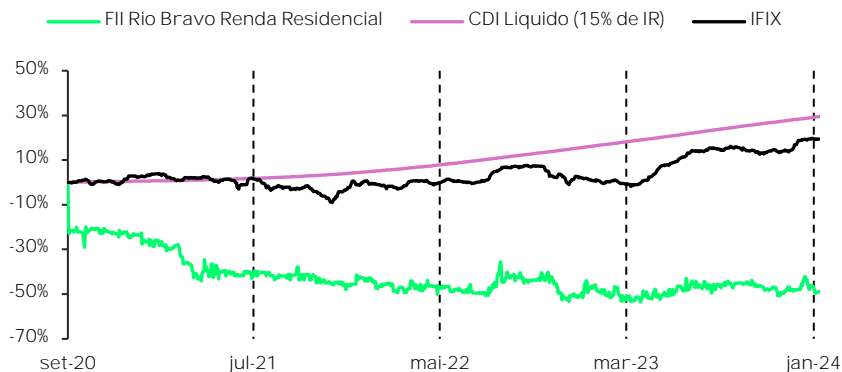
Desempenho da cota e volume

Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 632.500	R\$ 632.500	R\$ 10.672.735
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 28.750	R\$ 28.750	R\$ 41.854
Giro (% de cotas negociadas)	0,71%	0,71%	11,64%
Presença em Pregões	95%	95%	98%
	jan/24	dez/23	jan/23
Valor da Cota	R\$ 49,41	R\$ 49,41	R\$ 56,88
Quantidade de Cotas	1.734.299	1.734.299	1.734.299
Valor de Mercado	R\$ 85.691.714	R\$ 85.691.714	R\$ 98.646.927



Desempenho da cota

Rentabilidade	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	0,57%	0,67%	18,16%	0,67%	19,53%
IBOV	-1,69%	-4,79%	12,63%	-4,79%	31,31%
CDI líquido de IR (15%)	0,82%	0,82%	10,94%	0,82%	29,49%
RBRS11	-1,69%	-1,99%	-5,33%	-1,99%	-48,79%

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	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	229	-	R\$ 11.437	R\$ 9.287 - R\$ 23.092	-	Em realização do FF&E

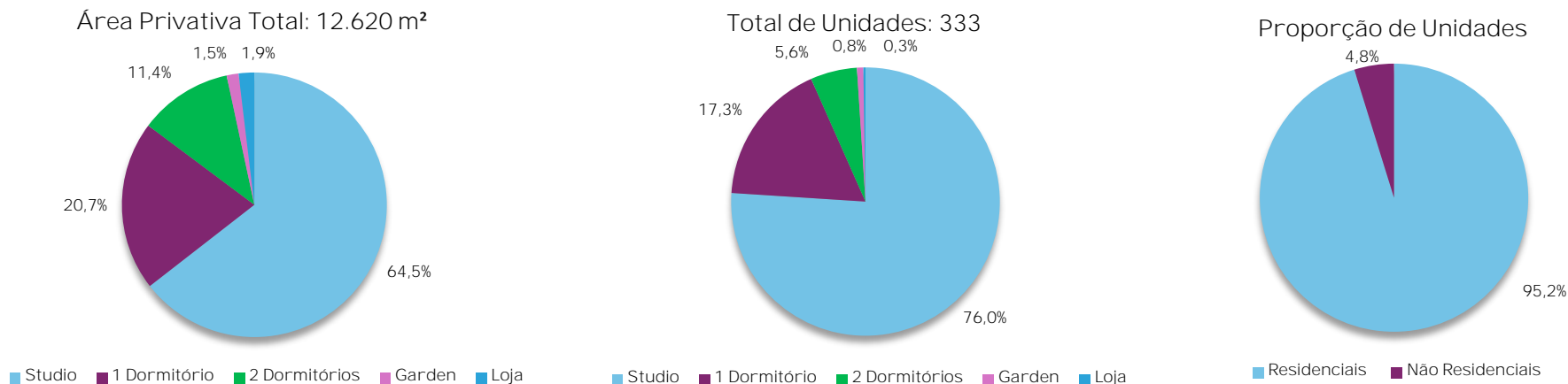
* Valor de aquisição do Urbic Vila Mariana considera o total pago à incorporadora somados aos demais custos envolvidos na aquisição. O valor de aquisição do Cyrela For You Paraíso segue os preços definidos no Segundo Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC 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



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.

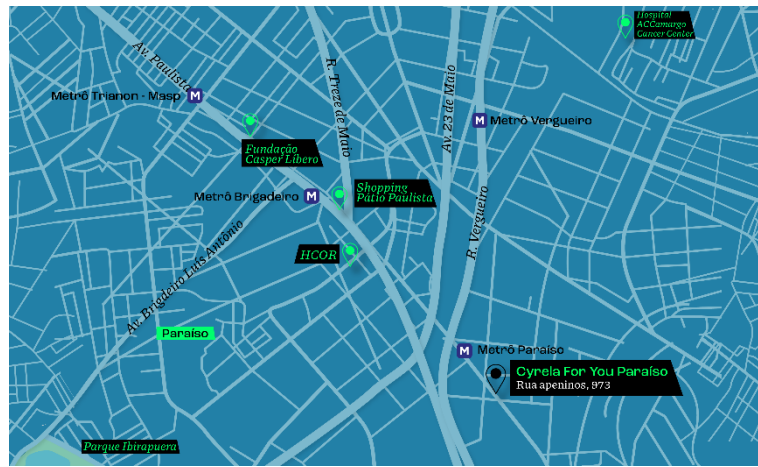
O Urbic Sabiá possui bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, *locker* e *coworking* em suas áreas comuns.

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 (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?



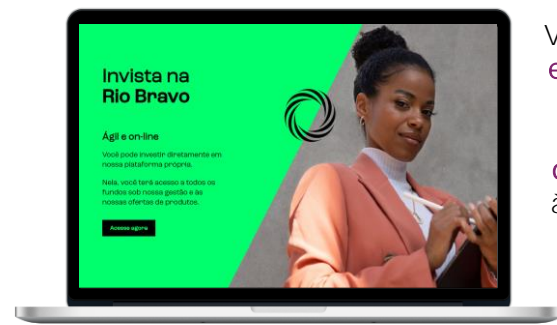
Via corretora:



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

RBR11

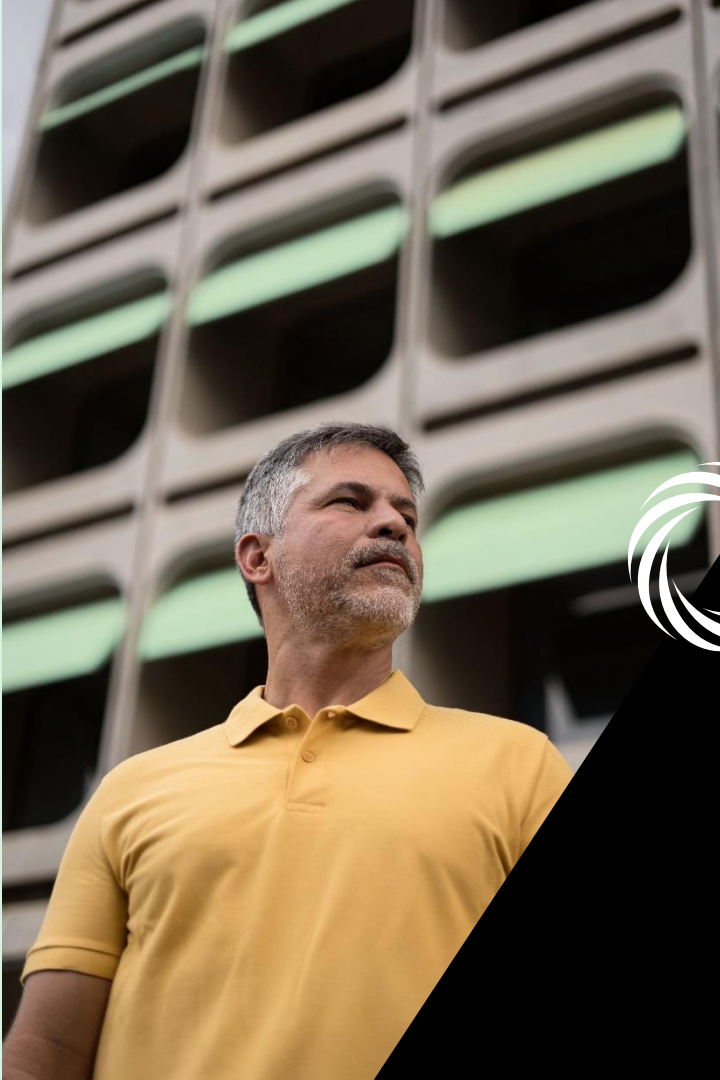
Invista conosco:



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.