

Relatório Gerencial RBRS11

FII Rio Bravo
Renda Residencial

maio24



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\$ 159.894.409,80 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 1.734.299

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 1.181

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 RBF11

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\$)

92,20

Cota de Mercado
Fechamento do mês (R\$)

45,43

Número de Cotas

1.734.299

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

159,89

Valor de mercado
(R\$ milhões)

78,79

Área Privativa (m²)

11.350

Valor negociado²
(R\$/m²)

10.557,65

RevPar médio do
portfólio (R\$)³

135

Volume médio diário
Negociado (mil)

16,16

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\$ -0,18 no mês, sem distribuição em maio.



Impacto maio

Demanda voltou para patamares normais.
Resultado operacional de maio será pago em junho



Perspectivas Futuras

Perspectiva de demanda estabilizada até julho.

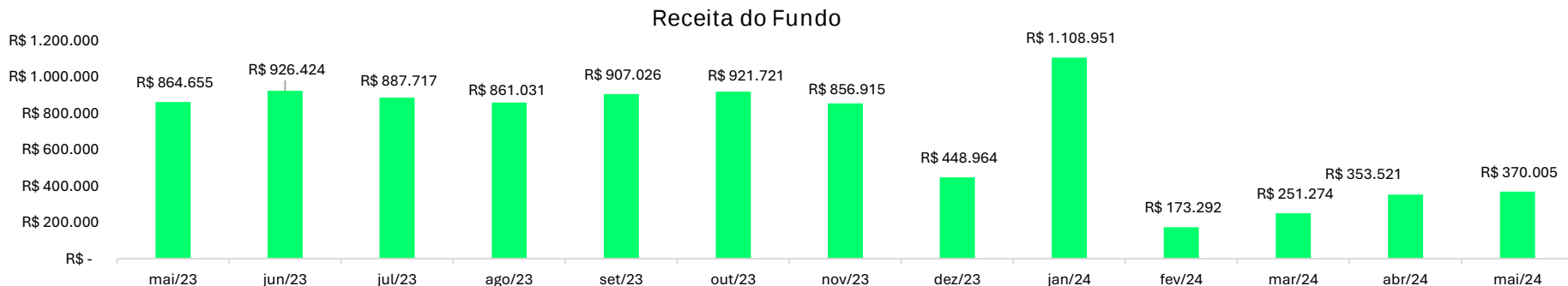
No mês, o Fundo obteve resultado de R\$ -0,18/cota e sem distribuição no mês de maio.

O resultado é referente ao mês de abril, em que se notou uma estabilização da demanda. O resultado operacional de maio, que será pago no mês de junho, ressaltou que a demanda voltou para patamares normais e esperamos que se mantenha nos próximos meses, até julho.

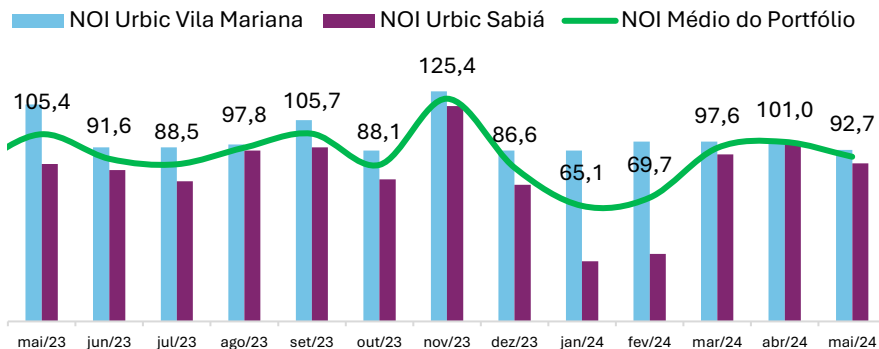


Mensagem do gestor ao Investidor

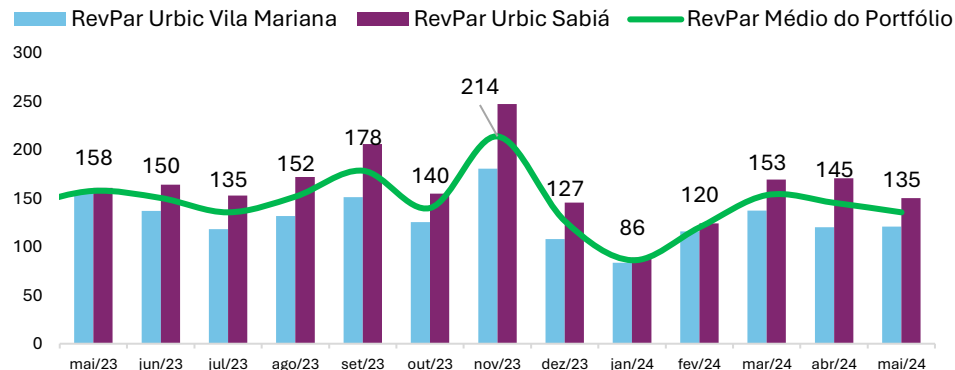
Desempenho do Portfólio



NOI Portfólio (R\$/m²)



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

Previsão de Início da Operação do CFYP em abril

2

Trabalho conjunto com a operadora e ações para elevar o RevPar do Urbic Sabiá

3

Investimento em Marketing para aumentar as vendas



Mensagem do gestor ao Investidor

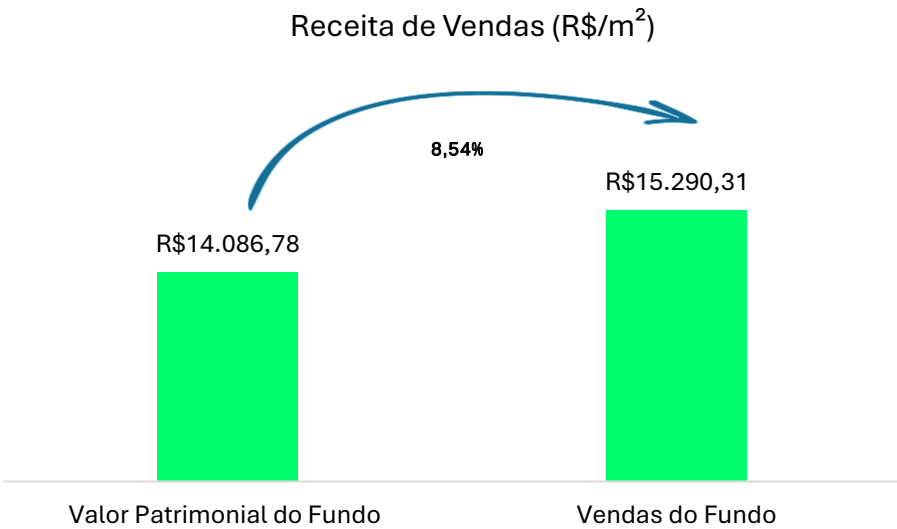
Estratégia de Alienações | Destaques do mês

Até o fechamento deste mês, foram realizadas as vendas de 43 unidades, com o valor total aproximado de R\$ 21,3 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](#).

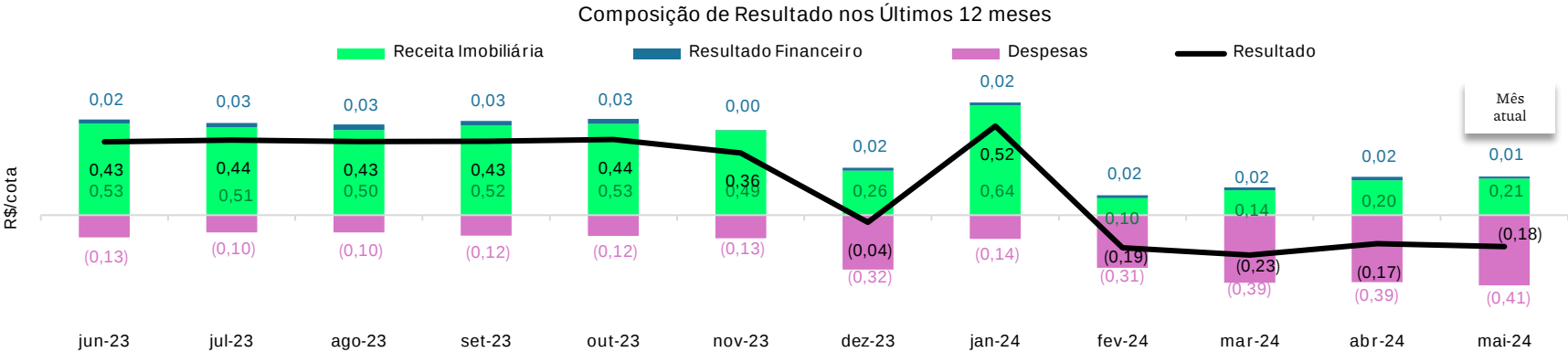
Operação	Alienação de unidades dos nossos ativos
Unidades vendidas	43 unidades
Capital levantado	R\$ 21,3 milhões
Propostas em andamento	2 tratativas em andamento
Unidades remanescentes sob propriedade do Fundo	354 unidades



Resultados e Distribuição

	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	448.964	1.108.951	173.292	251.274	353.521	370.005	2.257.042	2.257.042
Receita Financeira	29.449	29.149	27.807	29.944	35.892	20.517	143.310	143.310
Despesas	-548.530	-237.906	-530.015	-682.311	-676.092	-707.452	-2.833.776	-2.833.776
Taxa de administração e gestão	-138.203	-123.581	-124.105	-124.149	-124.276	-123.015	-619.126	-619.126
Despesas CRI	0	0	-274039,12	-364.820	-363.070	-354.955	-1.356.884	-2.833.776
Outras Despesas	-410.327	-114.325	-405.910	-193.343	-188.746	-229.482	-857.766	-857.766
Resultado	-70.116	900.194	-328.915	-401.093	-286.680	-316.930	-433.424	-433.424
Rendimentos distribuídos	1.422.125	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por cota	-0,04	0,52	-0,19	-0,23	-0,17	-0,18	-0,25	-0,25
Rendimento por cota	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Acumulado¹	-0,86	0,52	-0,19	-0,23	-0,17	-0,18	-0,25	-0,25
Proporção Distribuída²	N/A	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).

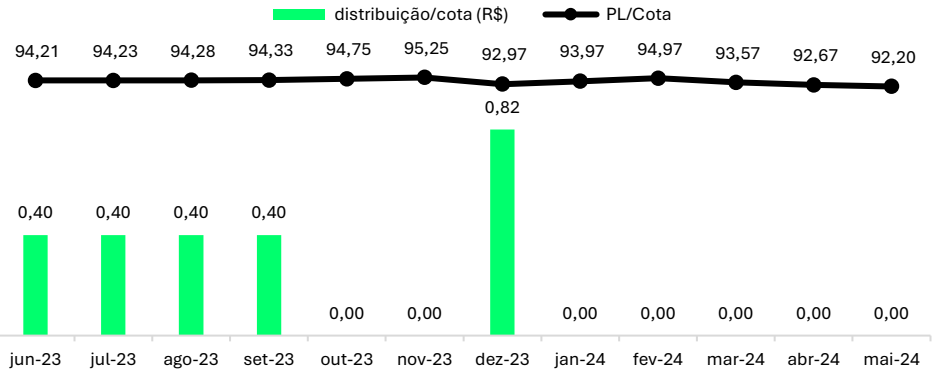


Resultados e Distribuição

Histórico de Distribuição de Rendimentos

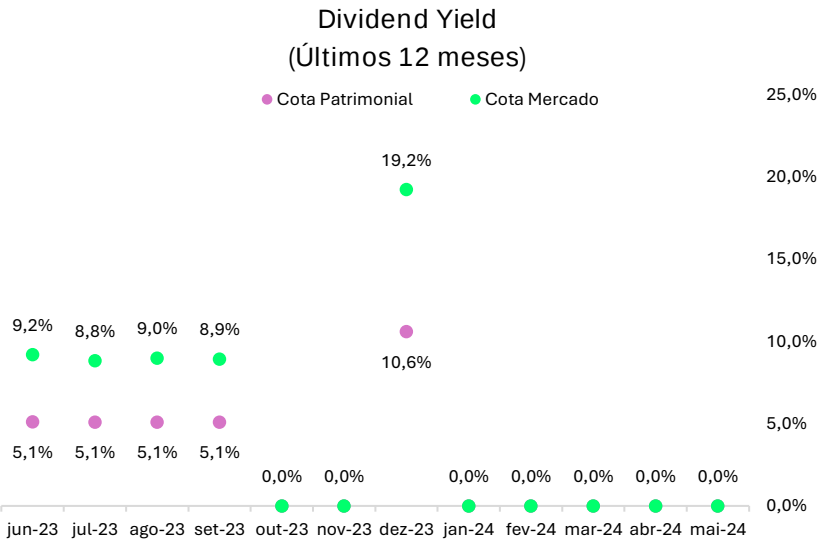
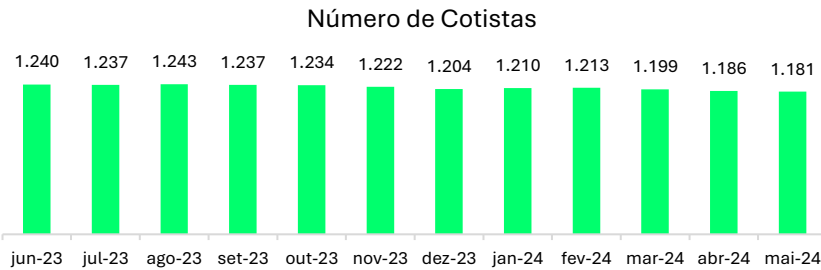
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,42	0,42	0,43	0,44	0,48	0,60	0,41	0,40	0,40	0,43	0,48	0,48
2023	0,43	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,00	0,00	0,82
2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
Δ	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%							

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.

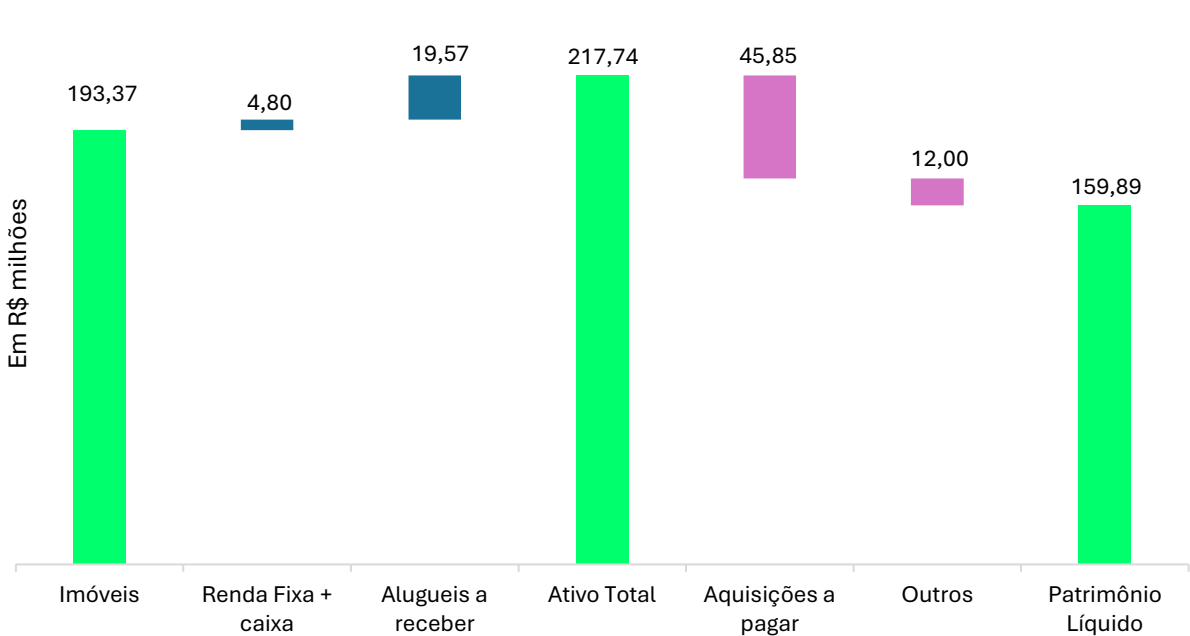
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.



Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido

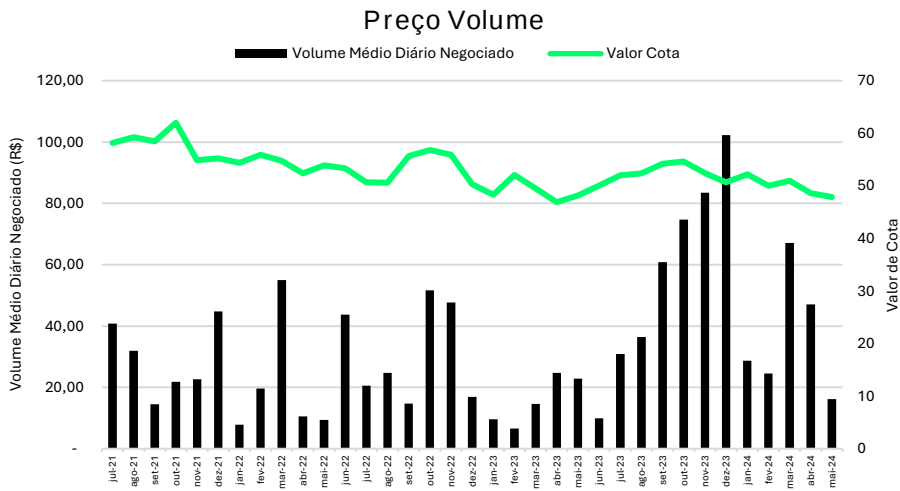
Valores (em R\$ milhões)



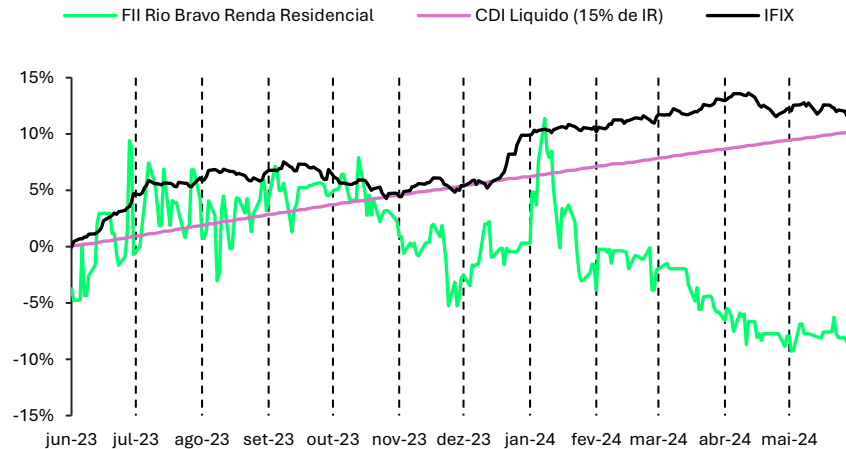
Ativo Total	217,74
Imóveis	193,37
FII's	-
Participações Societárias	-
Renda Fixa + Caixa	4,80
Alugueis a receber	19,57
Outros	-
Passivo Total	57,84
Aquisições a pagar	45,85
Outros	12,00
Patrimônio Líquido	159,89
Número de cotas	1.734.299
Cota Patrimonial	92,20



Desempenho da cota e volume



	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 355.428	R\$ 3.809.601	R\$ 12.420.221
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 16.156	R\$ 36.282	R\$ 48.328
Giro (% de cotas negociadas)	0,43%	4,47%	13,79%
Presença em Pregões	95%	95%	98%
	mai/24	dez/23	mai/23
Valor da Cota	R\$ 45,43	R\$ 49,39	R\$ 52,99
Quantidade de Cotas	1.734.299	1.734.299	1.734.299
Valor de Mercado	R\$ 78.789.204	R\$ 85.657.028	R\$ 91.900.504



Desempenho da cota

Rentabilidade	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	0,01%	2,14%	12,24%	2,14%	21,28%
IBOV	-1,19%	-9,01%	12,70%	-9,01%	25,49%
CDI líquido de IR (15%)	0,71%	3,74%	10,21%	3,74%	33,38%
RBRS11	-1,19%	-9,48%	-9,20%	-9,48%	-52,77%

Estratégia Portfólio do Fundo

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*



Urbic Vila Mariana



Urbic Sabiá



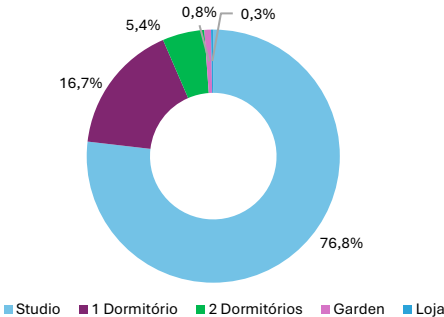
Cyrela For You Paraíso



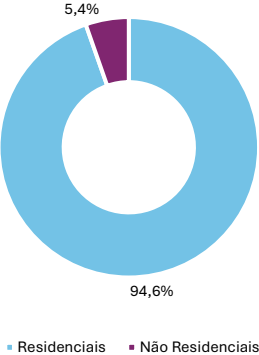
Portfólio do Fundo

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

Total de Unidades: 354



Proporção de Unidades



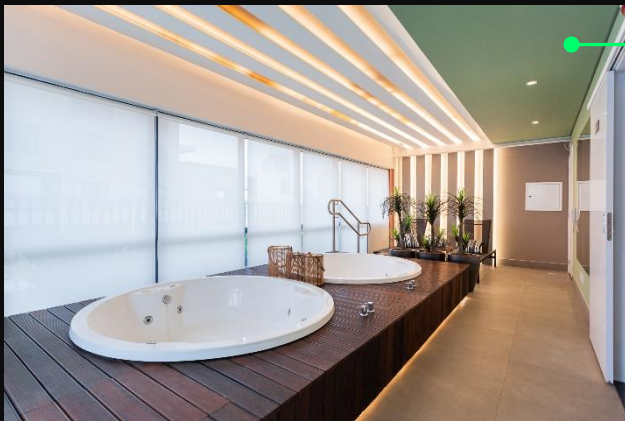
* Valor de aquisição do Urbic Vila Mariana considera o total pago à incorporadora somados aos demais custos envolvidos na aquisição. O valor de aquisição do Cyrela For You Paraíso segue os preços definidos no Segundo Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC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

**** 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

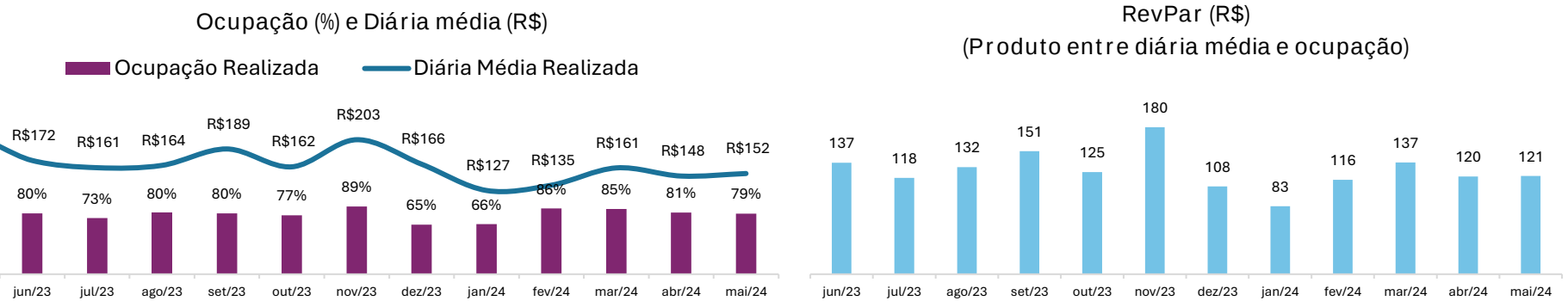
Operação Urbic Vila Mariana

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

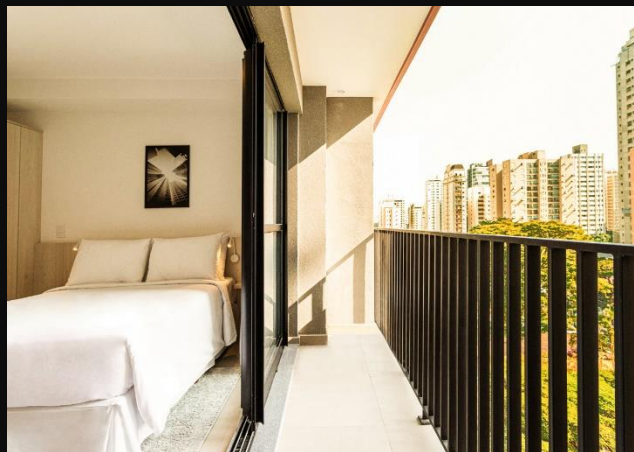
Participação	Ocupação	NOI por m ²	RevPar
51%	79%	R\$96	R\$121

A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de maio com 79% de ocupação. A performance ficou acima do realizado nos meses anteriores, mas abaixo de março, porém atingindo o patamar esperado. O operador conseguiu estabilizar a ocupação, mas por conta da falta de eventos no mês, não foi possível aumentar a diária média. Nesse mês, o NOI foi de 119 mil ou R\$ 96,48/m² e um RevPar de R\$121.

A partir desse mês, não recebemos mais o mínimo garantido. Na nova estrutura de remuneração temos um patamar mínimo que é 5% maior que o mínimo garantido, caso a operadora não atinja esse patamar, será descontado da taxa de performance até atingi-lo.



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

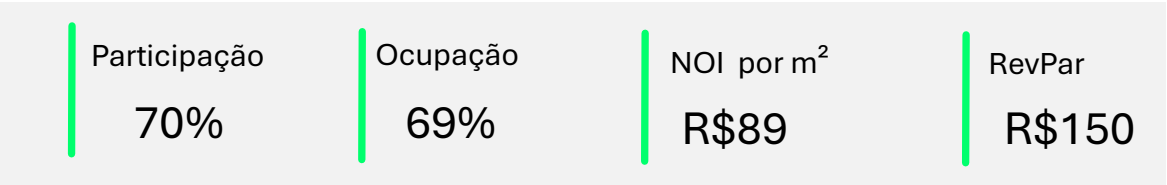
Possui bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, locker e coworking em suas áreas comuns.



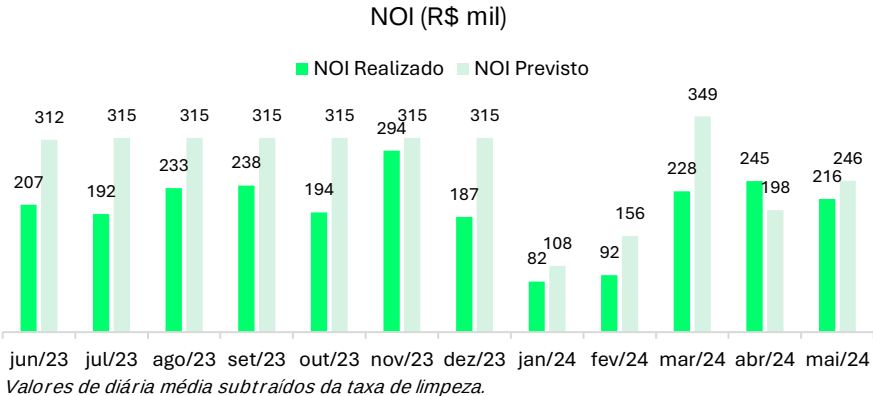
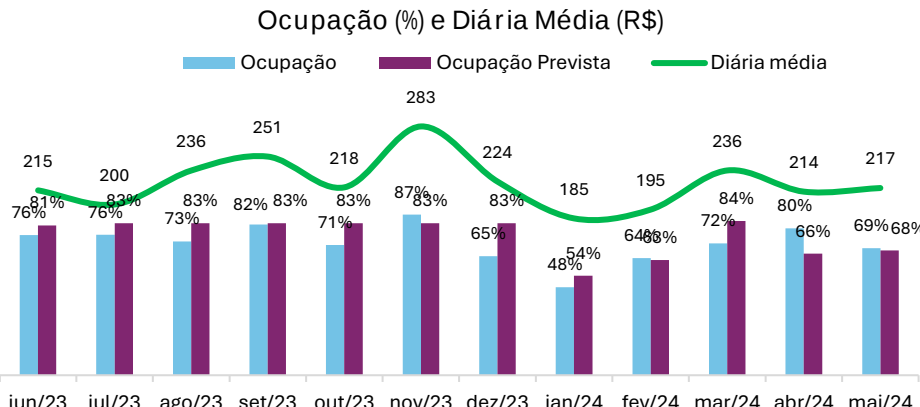
Comentário do Gestor

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 maio, a ocupação ficou em 69%. O mês encerrou com R\$ 215 mil de NOI ou R\$ 89/m² e um RevPar de R\$150. O resultado ficou abaixo do mês anterior por conta feriado no início do mês e dia das mães, que são datas ruins para o short stay. A gestão segue os esforços de trabalhar em conjunto com a Charlie (operadora do ativo) em ações que aumentem o RevPar do Urbic Sabiá.



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

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

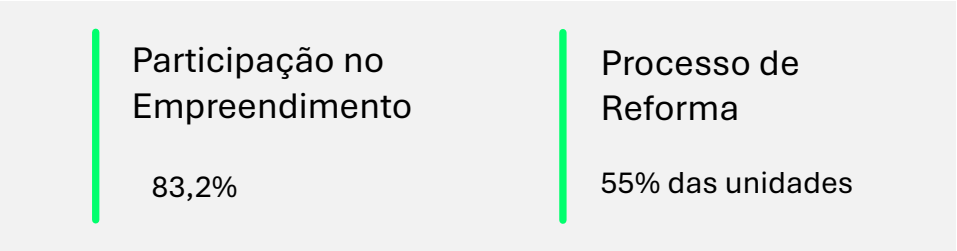
Diferenciais

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 m²	136
1 Dormitório	38 m²	59
2 Dormitórios	65 m²	19
Garden	47 a 69 m²	3
Total	7.938 m²	217

A obra do FF&E está sendo entregue em tranches. A obra teve seu cronograma revisado devido aos atrasos por parte da concessionária de energia na ligação da eletricidade de algumas unidades. O time de gestão juntamente com a empresa contratada para as obras, estão direcionando esforços para que a primeira tranche seja entregue o mais rápido possível.

Sobre a operacionalização do ativo, o Cyrela For You irá ter duas operadoras como prestadoras de serviço, sendo a 360 suítes, que já opera nosso ativo da Vila Mariana, e a Viva. Entendemos que a estratégia de contratar duas operadoras irá trazer melhores resultados para o Fundo, com esforços de divulgação e comercialização em diferentes canais.

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 expresse 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.