

Relatório Gerencial

RBR11

FII Rio Bravo Renda Residencial

Janeiro 25



riobravo.com.br

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\$ 163.798.089,68 (ref. janeiro)

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

Cota Patrimonial (R\$)

94,45

Cota de Mercado
Fechamento do mês (R\$)

34,75

Número de Cotas

1.734.299

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

163,80

Valor de mercado
(R\$ milhões)

60,27

Ativos

3

Volume médio diário
Negociado (mil)

30,59

Distribuição por
cota (R\$)

0,07

Área Privativa (m²)

10.520



Mensagem do gestor ao Investidor

Resultados

No mês de janeiro, o Fundo registrou R\$ 711.497,79 (R\$ 0,41/cota) em receitas de locações. Vale ressaltar que o resultado caixa que o Fundo recebeu no mês de janeiro é referente às operações do mês de **novembro**.

Ainda no mês de janeiro, 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\$ 325.962,23 (R\$ 0,19/cota).

Com relação as despesas operacionais, o Fundo fechou o mês com R\$ 535.146,28 (R\$ 0,31/cota). Puxado pelas despesas do CRI (que corresponde à metade das despesas totais), e pelas despesas com a vacância no empreendimento *For You Paraíso*.

Com isso, o Fundo registrou um resultado no mês de R\$ 556.759,79 (R\$ 0,32/cota).

Distribuição de Dividendos

Após o processo de reestruturação em 2024, o Fundo retoma a distribuição de dividendos. O valor anunciado foi de R\$ 0,07 por cota, com pagamento previsto para o dia 14 de fevereiro de 2025. Esta distribuição refere-se à projeção dos resultados das operações de locação e deverá ser linearizado no primeiro semestre de 2025.

O lucro gerado com a venda das unidades será distribuído ao final do semestre, como resultado não recorrente, observando o limite mínimo de 95% do lucro apurado no período.

Avaliação Patrimonial

A reavaliação patrimonial anual, diferente do ano de 2023, contemplou os três edifícios do Fundo, uma vez que o *For You* foi concluído no início de 2024. Usando com base apenas os empreendimentos *Urbic Sabia* e *Urbic Vila Mariana*, a avaliação apresentou variação negativa de 5,58% contra o ano anterior.

Perspectivas

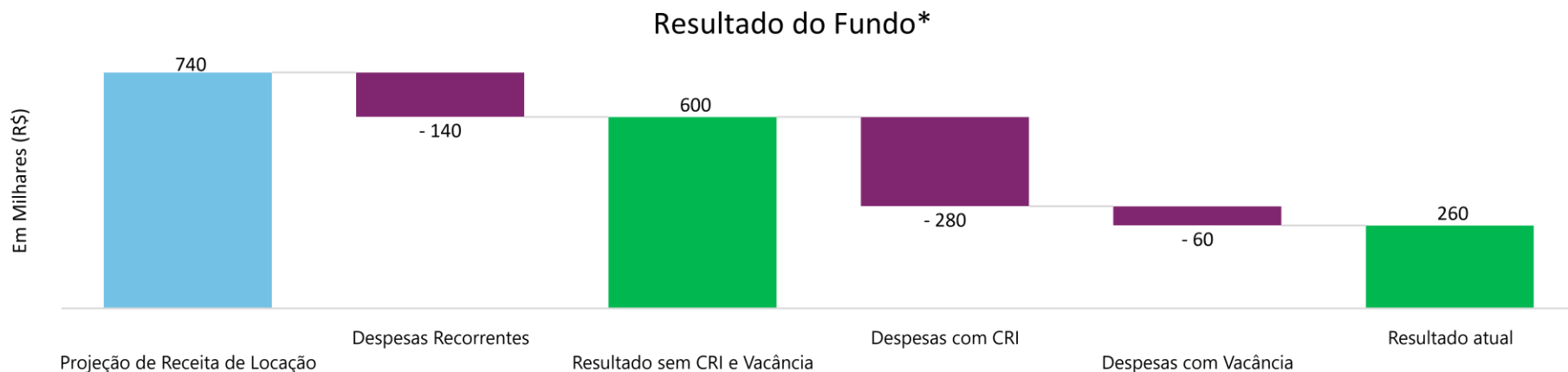
É importante destacar que, em 2024, o Fundo enfrentou desafios para gerar resultados devido à entrega do *For You Paraíso* no início do ano, o que resultou em: (i) término do recebimento da Renda Mínima Garantida, (ii) despesas relacionadas à vacância das unidades em estoque, (iii) período de adaptação das unidades com mobília para locação, e (iv) pagamento de despesas relacionadas ao CRI.



Mensagem do gestor ao Investidor

Para 2025, a gestão do Fundo projeta: (i) continuidade nas vendas do For You Paraíso, com o consequente reconhecimento dos lucros, que serão distribuídos aos cotistas, (ii) redução das despesas com o CRI e vacância, (iii) crescimento nas receitas de locação, especialmente no For You Paraíso, que entra em 2025 com a operação estabilizada, mas também no Urbic Vila Mariana, onde todos os apartamentos passaram por revitalização, resultando em avaliações mais positivas nos sites e, como consequência, um aumento nas diárias médias e na taxa de ocupação.

O gráfico abaixo ilustra o panorama atual dos resultados do Fundo, além do impacto da projeção da liquidação do CRI e das despesas com vacância, até o final do ano:



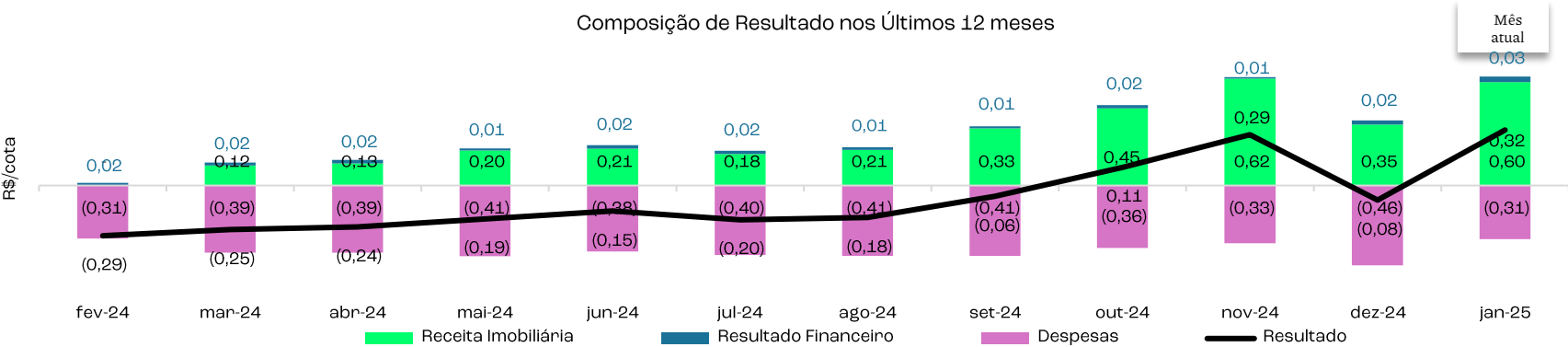
*Despesas recorrentes: taxas de gestão e adm somando com outras despesas.
Vacância: as unidades que estamos em estoque no For You.



Resultados e Distribuição

	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	359.510	574.165	775.850	1.073.071	613.111	1.037.460	1.037.460	1.037.460
Receita Financeira	24.410	21.680	32.196	13.851	39.730	54.446	54.446	54.446
Despesas	-703.029	-702.856	-624.971	-575.601	-797.132	-535.146	-535.146	-535.146
Taxa de administração e gestão	-132.867	-132.803	-133.122	-132.564	-133.333	-125.326	-125.326	-125.326
Despesas CRI	-344013,24	-337541,28	-322572,5644	-296.562	-289.804	-280.860	-280.860	-535.146
Outras Despesas	-570.162	-570.053	-491.850	-146.474	-373.995	-128.960	-128.960	-128.960
Resultado	-319.110	-107.011	183.074	511.322	-144.291	556.760	556.760	556.760
Rendimentos distribuídos	0	0	0	0	0	121.401	121.401	121.401
Resultado por cota	-0,18	-0,06	0,11	0,29	-0,08	0,32	0,32	0,32
Rendimento por cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,07	0,07

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).

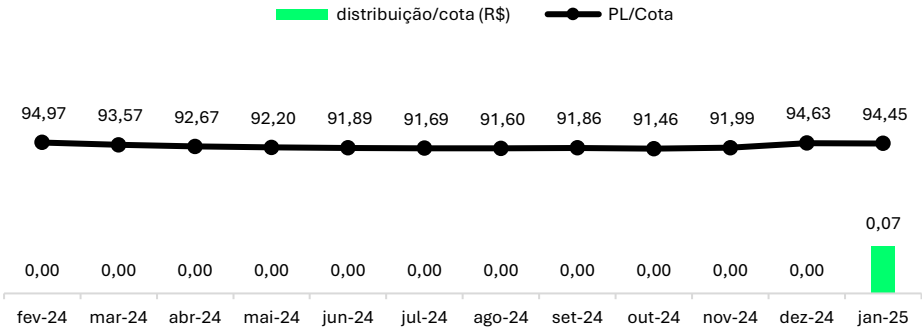


Resultados e Distribuição

Histórico de Distribuição de Rendimentos

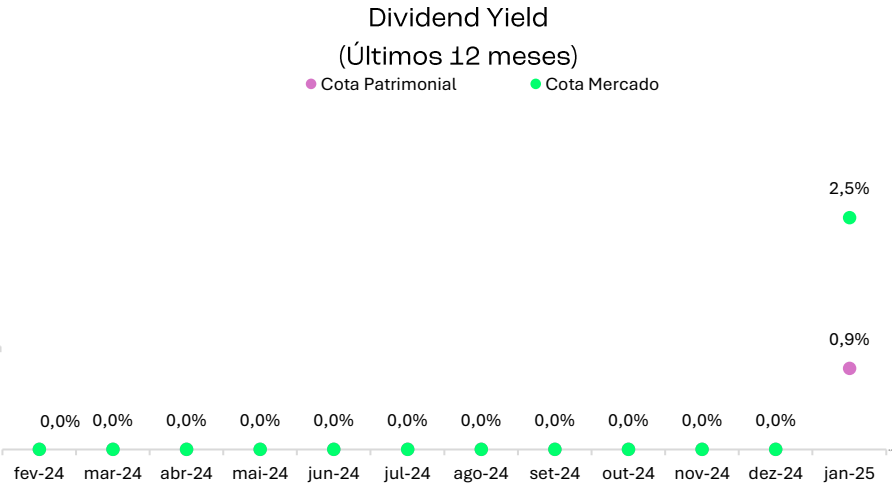
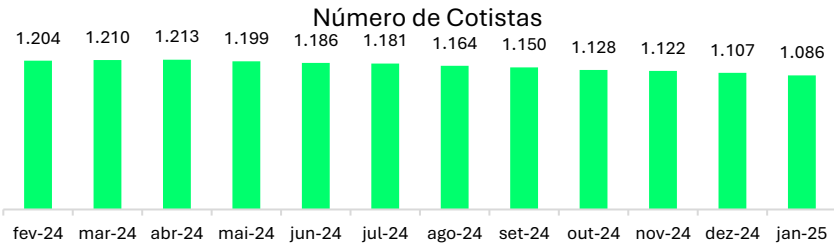
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,43	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,00	0,00	0,82
2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2025	0,07											
Δ	N/A											

Δ: Comparação entre os anos 2024 e 2025.



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.

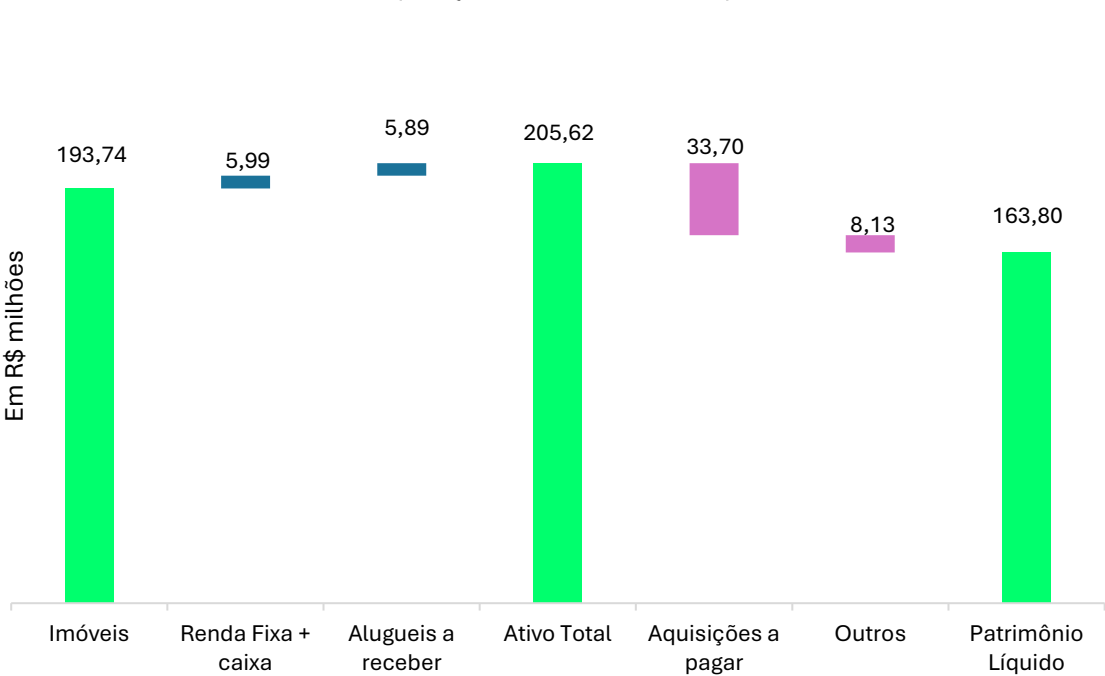


O Fundo não distribuiu rendimentos em 2024 pela estruturação do CRI.



Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



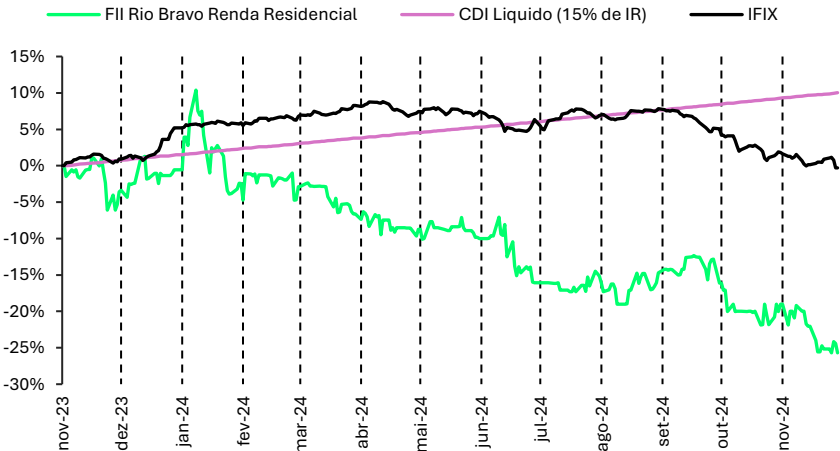
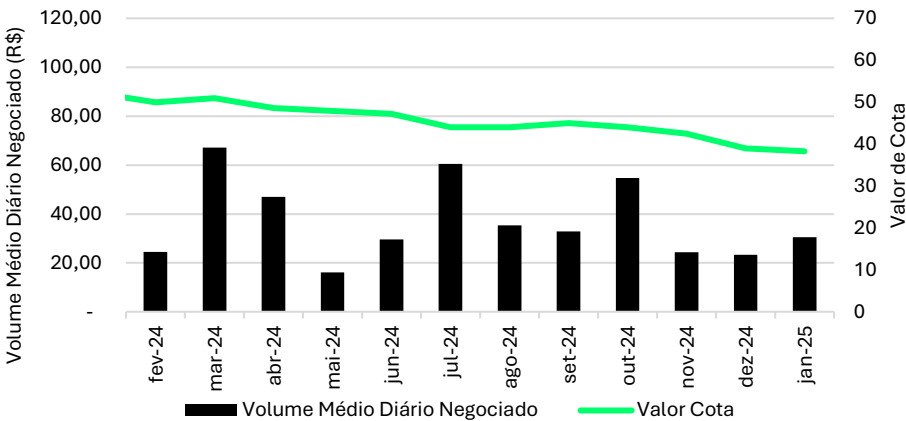
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	205,62
Imóveis	193,74
FII's	-
Participações Societárias	-
Renda Fixa + Caixa	5,99
Aluguéis a receber	5,89
Outros	-
Passivo Total	41,82
Aquisições a pagar	33,70
Outros	8,13
Patrimônio Líquido	163,80
Número de cotas	1.734.299
Cota Patrimonial	94,45



Desempenho da cota e volume

Preço Volume



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 642.291	R\$ 642.291	R\$ 9.170.577
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 30.585	R\$ 30.585	R\$ 37.279
Giro (% de cotas negociadas)	1,06%	1,06%	12,00%
Presença em Pregões	90%	90%	93%
	jan/25	dez/24	jan/24
Valor da Cota	R\$ 32,95	R\$ 32,95	R\$ 49,39
Quantidade de Cotas	1.734.299	1.734.299	1.734.299
Valor de Mercado	R\$ 57.145.152	R\$ 57.145.152	R\$ 85.657.028

Desempenho da cota

Rentabilidade	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	-2,61%	-3,07%	-9,39%	-3,07%	8,31%
IBOV	-8,06%	4,86%	-1,27%	4,86%	29,64%
CDI líquido de IR (15%)	0,86%	0,86%	9,28%	0,86%	42,00%
RBRS11	-8,06%	-9,48%	-32,25%	-9,48%	-65,32%

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*



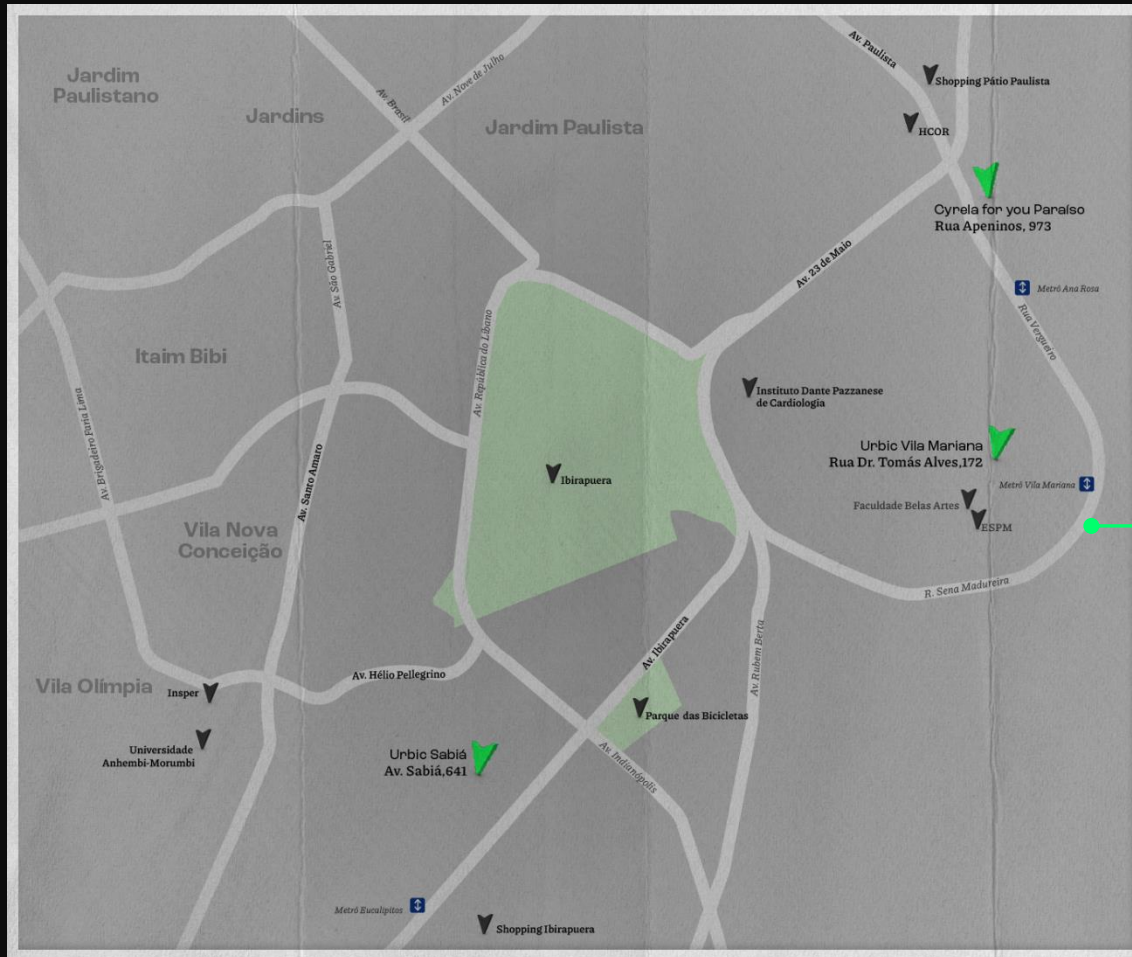
Urbic Vila Mariana



Urbic Sabiá



Cyrela For You Paraíso

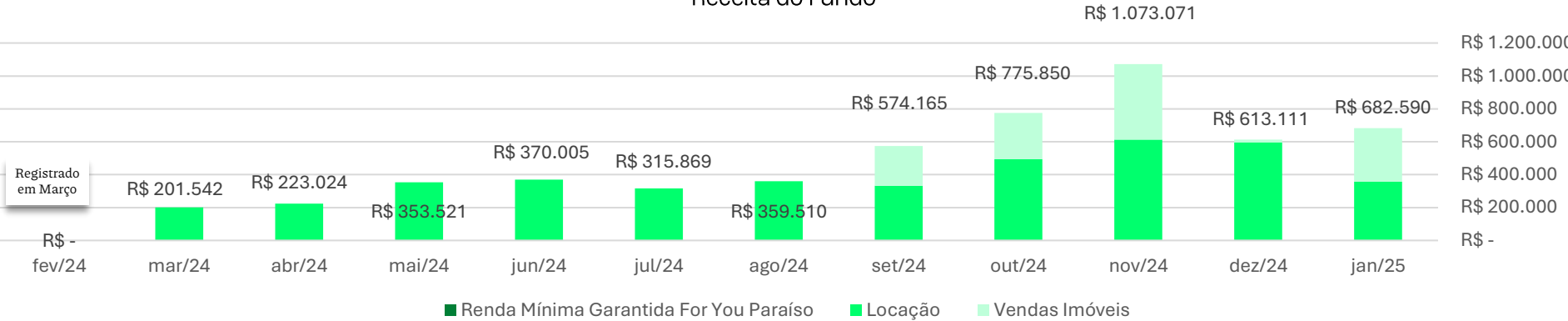


Localização

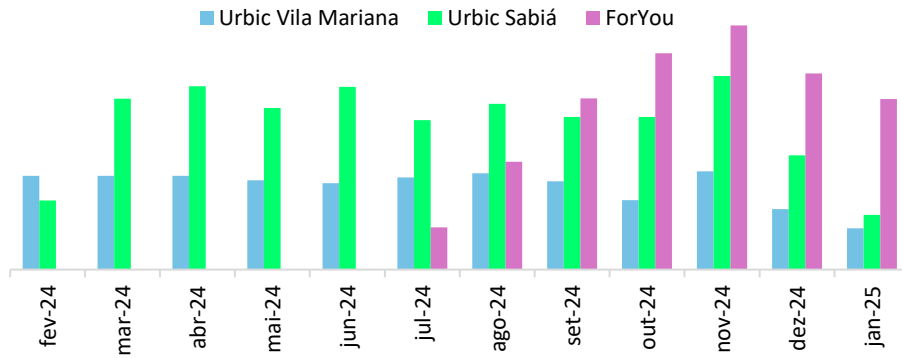
Mapa dos ativos do
Fundo, localizados na
cidade de São Paulo

Desempenho do Portfólio

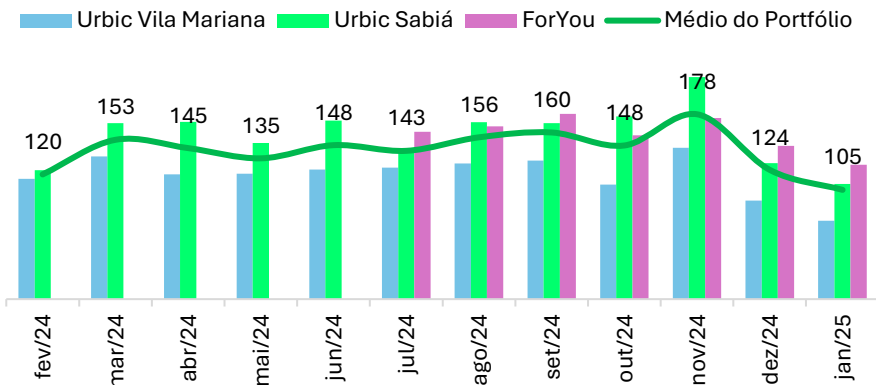
Receita do Fundo



NOI Portfólio (mil)



RevPar Portfólio (R\$)





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

Endereço	R. Dr. Tomas Alves, 172.	Clique Aqui
----------	--------------------------	-----------------------------

Participação

51%

Ocupação

58%

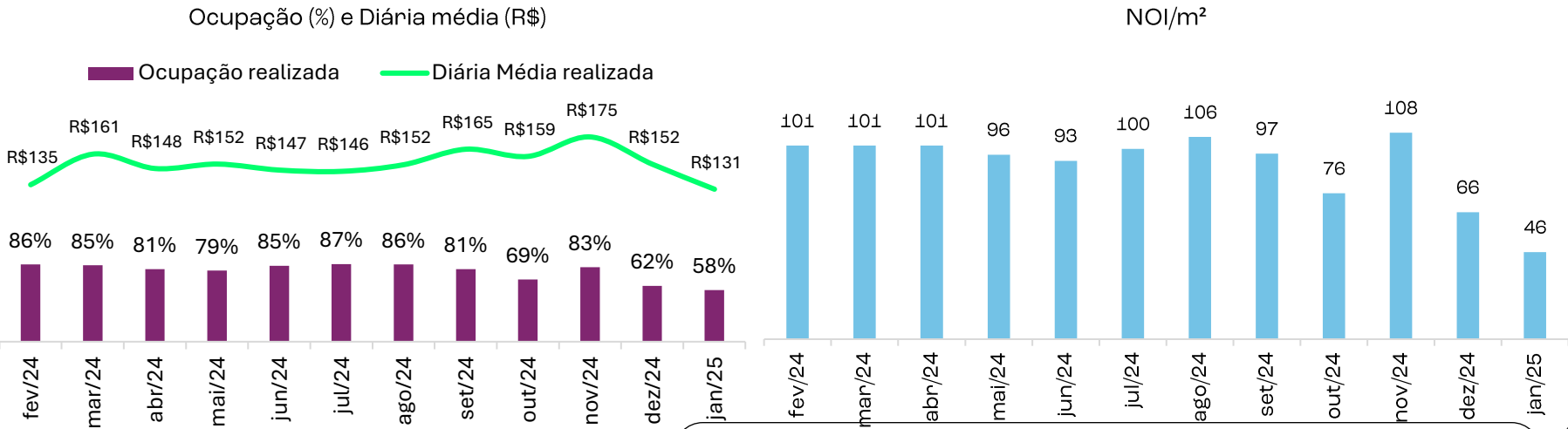
NOI por m²

R\$46

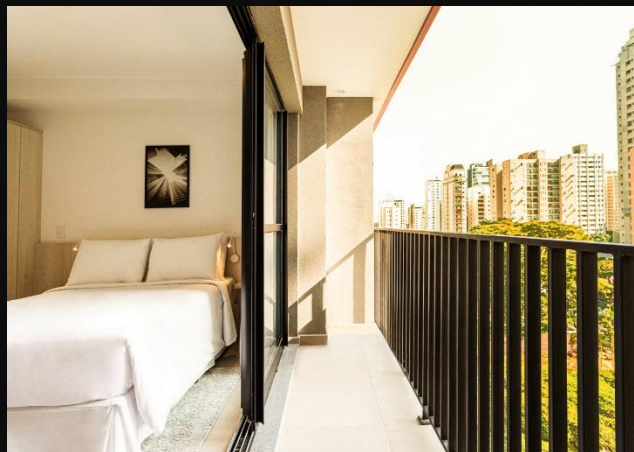
RevPar

R\$75

A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de janeiro com 58% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 55 mil ou R\$ 46/m² e um RevPar de R\$ 75.



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 m²	64
Studio	32 a 44 m²	17
Loja	240 m²	1
Total	2.427 m²	82

Participação

72%

Ocupação

53%

NOI por m²

R\$33

RevPar

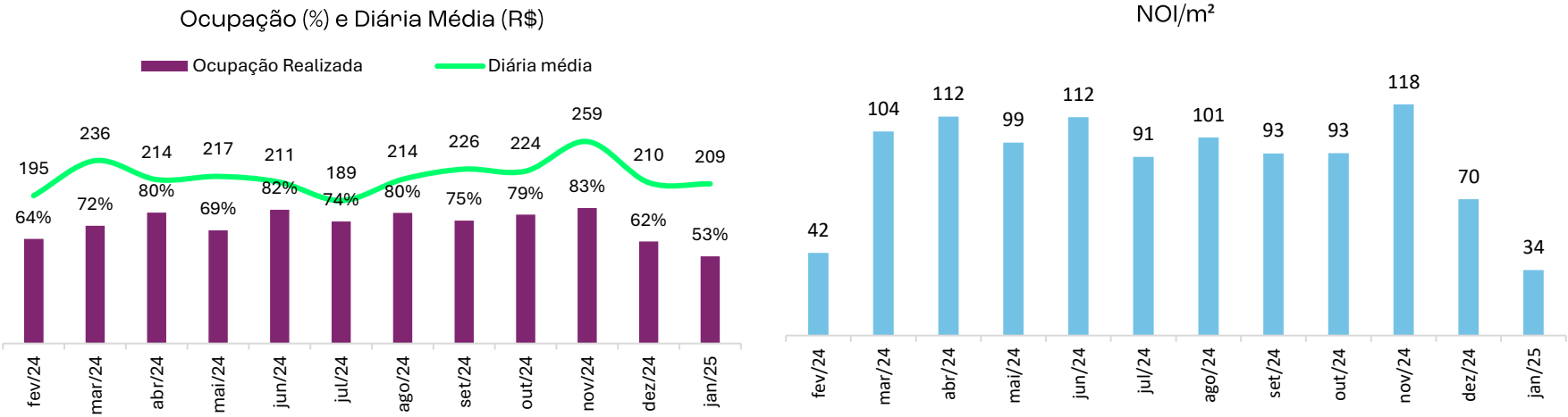
R\$111

Endereço

Av. Sabiá, 641

Clique Aqui

A operação no Urbic Sabiá encerrou o mês de janeiro com 53% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 73 mil ou R\$ 33/m² e um RevPar de R\$ 111.





Cynela 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 – (Em finalização da mobília)

Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	24 a 34 m²	78
1 Dormitório	38 m²	34
2 Dormitórios	65 m²	10
Total	4.248 m²	122

Participação

75%

Ocupação

66%

NOI por m²

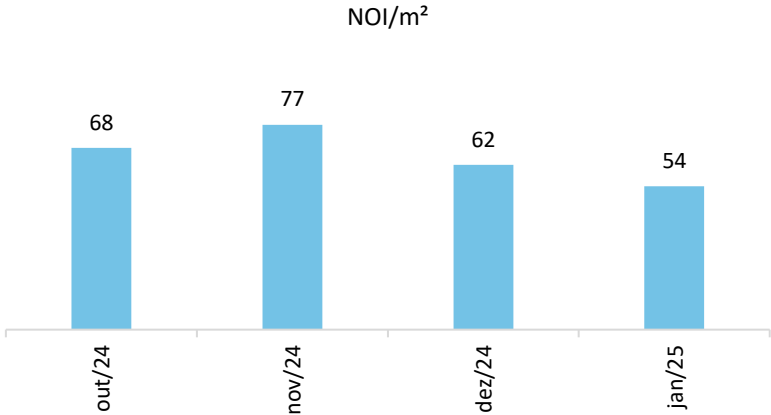
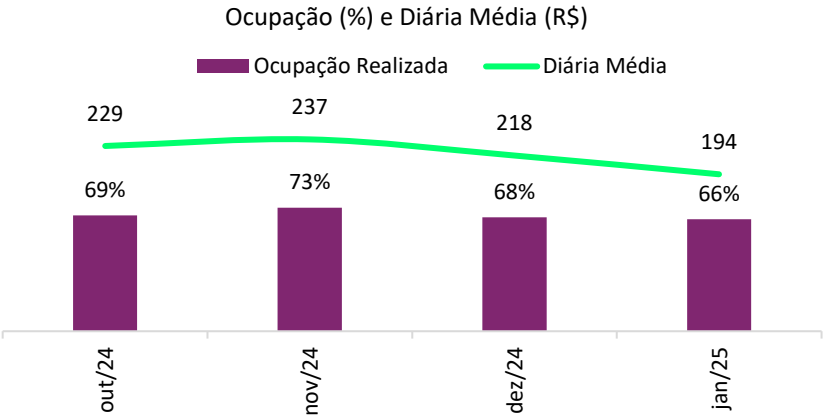
R\$54

RevPar

R\$129

Endereço Rua Apeninos, 973 [Clique Aqui](#)

A operação do For You paraíso, encerrou o mês de janeiro com 66%% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 228 mil ou R\$ 54 /m² e um RevPar de R\$ 129.



A partir de outubro o empreendimento começou a operar com 100% das unidades disponíveis para renda.



Cyrela For You Paraíso | Estratégia de Alienações

No mês de janeiro, o processo de escrituração das vendas das unidades foi continuado. Como resultado, o Fundo reportou um lucro de R\$ 325.962,23 (R\$ 0,19 / cota).

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 67 unidades, conforme lista abaixo:

1. Unidades para Venda	137
1.1. Unidades em Negociação	7
1.2. Unidades Vendidas (CVV)	68
1.3. Unidades Escrituradas	43

Valor Total da Vendas	R\$ 36 milhões
Capital Levantado	R\$ 30,2 milhões
Capital a Receber	R\$ 5,8 milhões



Alavancagem do Fundo e Cronograma de Amortização

Em janeiro de 2024, para fazer frente às obrigações do Fundo, foi estruturado um certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”) para captação de recursos cuja destinação é i) a quitação integral do saldo remanescente do Imóvel e custos da transação, ii) realização de FF&E (mobiliário e aparelhagem das unidades para que fiquem prontas para uso) em 122 unidades do Imóvel para operação e geração de receita e iii) composição de fundo de custos da operação.

De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual.

INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO DE ALAVANCAGEM	
Tipo de Alavancagem:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Início da Operação:	janeiro-24
Vencimento	janeiro-28
Remuneração da Dívida:	IPCA + 9,50 % a.a.
Periodicidade do Pagamento:	Mensal
Amortização	80% do volume das vendas
Valor Total	R\$ 48.500.000,00
Amortização no mês	R\$ 3.423.054,62
Saldo Devedor Atualizado:	R\$ 33.573.374,19
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	20,47%



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](#).



riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910





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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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.