

# Relatório Gerencial RBRS11

FII Rio Bravo Renda Residencial

Junho 25



[riobravo.com.br](http://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\$ 167.053.986,47 (ref. maio)

**INÍCIO DO FUNDO** • 22/09/2020

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.734.299

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 3

**NÚMERO DE COTISTAS** • 1.015

## 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

## AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

## ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



# 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

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\$)

96,32

Cota de Mercado  
Fechamento do  
mês (R\$)

42,24

Número de Cotas

1.734.299

Patrimônio Líquido  
(R\$ milhões)

167,05

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

73,26

Ativos

3

Volume médio diário  
Negociado (mil)

24,34

Distribuição por  
cota (R\$)

1,00

Área Privativa (m<sup>2</sup>)

9.927



# Mensagem do gestor ao Investidor

## Desempenho do Mês

No mês de junho, o Fundo registrou R\$ 373.163,97 em receitas de locação (R\$ 0,22 por cota), refletindo o desempenho das operações de abril. O resultado foi impactado por um descasamento de caixa, já que a operadora 360 Suítes realizou o pagamento com atraso. A situação já foi regularizada e, com isso, a receita referente a abril será registrada no caixa do Fundo em julho.

Destacamos também um resultado positivo não recorrente, proveniente da venda de unidades no empreendimento For You Paraíso, com lucro de R\$ 115.882,41 (R\$ 0,07/cota) incorporado à receita do mês.

As despesas operacionais totalizaram R\$ 445.304,12 (R\$ 0,26/cota), mantendo-se em linha com os últimos meses. O principal impacto segue vindo das despesas com o CRI — que representam cerca de metade do total — além dos custos relacionados à vacância do estoque no For You Paraíso.

Considerando também as receitas financeiras, o Fundo encerrou o mês com um resultado negativo de R\$ 36.023,96 (R\$ 0,02/cota).

## Distribuição de Dividendos

Após o processo de reestruturação realizado em 2024, o Fundo retoma a distribuição de dividendos. O valor anunciado é de R\$ 1,00 por cota, com pagamento previsto para o dia 15 de julho de 2025. Conforme já previsto e comunicado pela gestão, o resultado contempla a soma das receitas de locação (resultado recorrente) com os lucros acumulados da venda de unidades (resultado extraordinário), que foram represados ao longo do semestre para distribuição neste período.



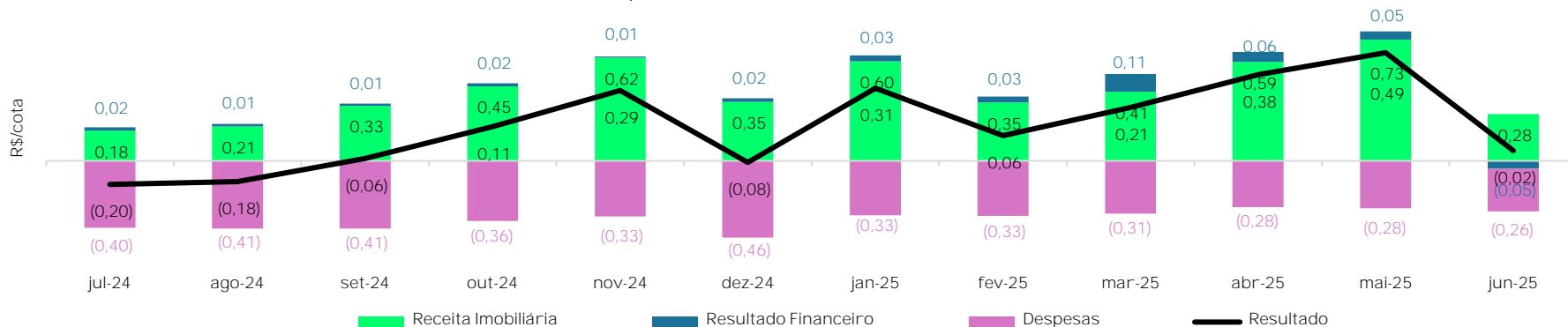
# Resultados e Distribuição

	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano	
Receita Imobiliária	1.037.460	609.319	718.245	1.029.913	1.261.308	489.046	5.145.292	5.145.292	
Receita Financeira	58.804	59.629	185.100	103.509	84.872	-79.766	412.148	412.148	
Despesas	-565.146	-569.599	-546.247	-479.938	-491.077	-445.304	-3.097.312	-3.097.312	
Taxa de administração e gestão	-137.042	-137.194	-136.981	-139.236	-139.256	-139.675	-829.383	-829.383	
Despesas CRI	-280.860	-256.199	-246.144	-244.462	-230.177	-209.586	-1.467.427	-3.097.312	
Outras Despesas	-428.105	-432.405	-409.266	-96.240	-121.644	-96.044	-800.503	-800.503	
<b>Resultado</b>	<b>531.118</b>	<b>99.348</b>	<b>357.098</b>	<b>653.485</b>	<b>855.103</b>	<b>-36.024</b>	<b>2.460.128</b>	<b>2.460.128</b>	
Rendimentos distribuídos	121.401	121.401	121.401	121.401	121.401	1.734.299	2.341.304	2.341.304	
Resultado por cota	0,31	0,06	0,21	0,38	0,49	-0,02	1,42	1,42	
Rendimento por cota	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	1,00	1,35	1,35	
							Resultado Acumulado <sup>1</sup>	0,07	0,07

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

Inclusão dos lucros auferidos com as operações de venda nos meses de março e abril.

Composição de Resultado nos Últimos 12 meses

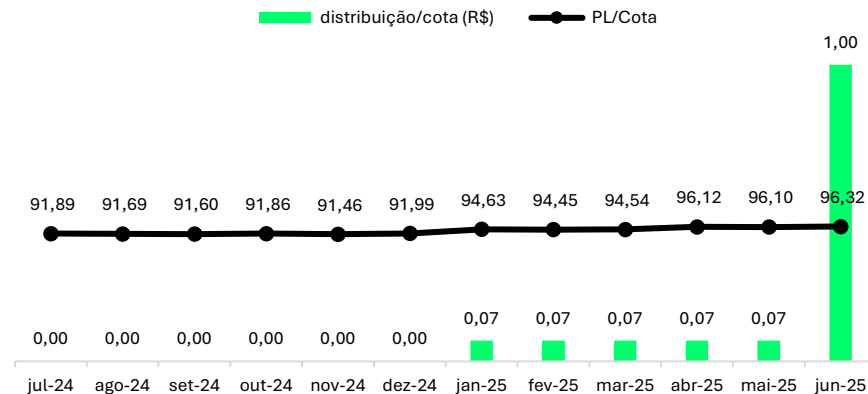


# Resultados e Distribuição

## Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,07	0,07	0,07	0,07	1,00						
Δ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A						

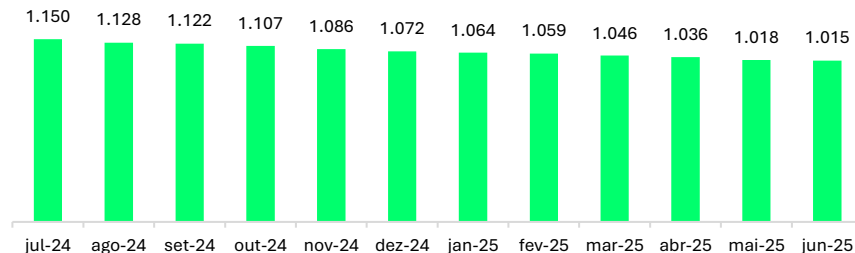
Δ: Comparação entre os anos 2025 e 2024.



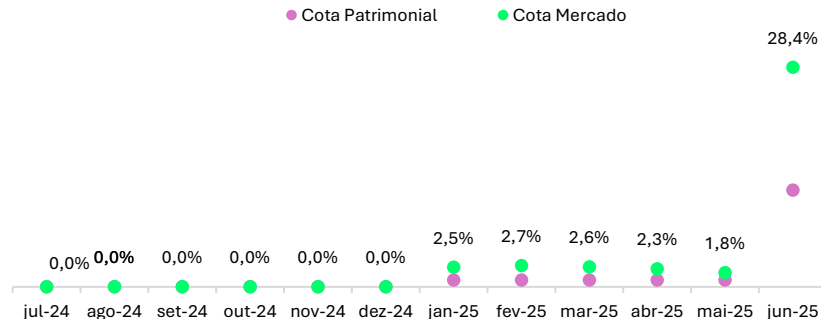
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

## Número de Cotistas



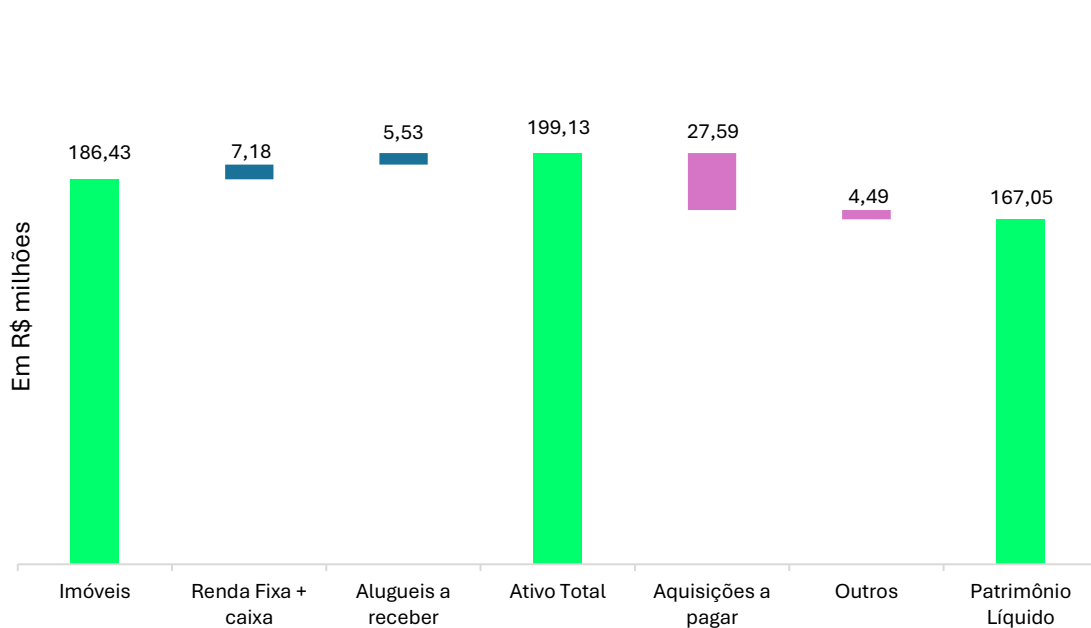
## Dividend Yield (Últimos 12 meses)



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

# Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



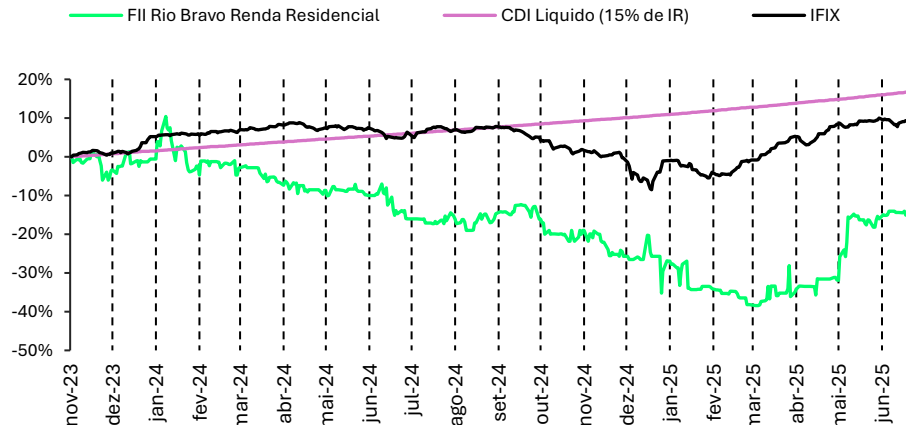
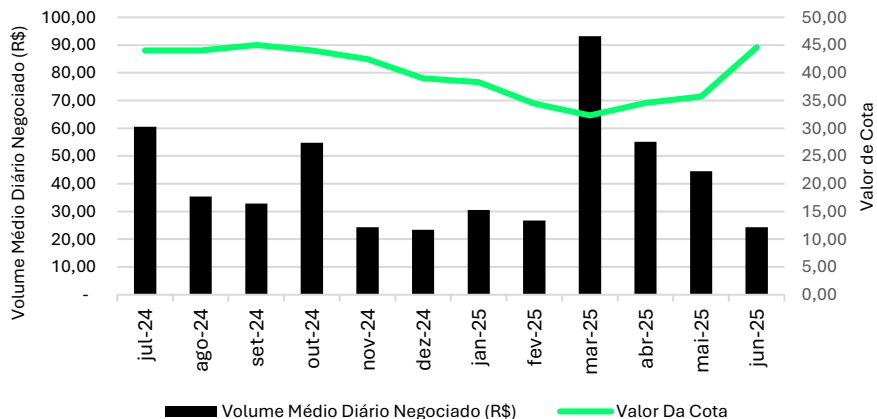
Valores (em R\$ milhões)

<b>Ativo Total</b>	<b>199,13</b>
Imóveis	186,43
FIs	-
Participações Societárias	-
Renda Fixa + Caixa	7,18
Aluguéis a receber	5,53
Outros	-
<b>Passivo Total</b>	<b>32,08</b>
Aquisições a pagar	27,59
Outros	4,49
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>167,05</b>
Número de cotas	1.734.299
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>96,32</b>



# Desempenho da cota e volume

## Preço Volume



## Volume

	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 462.524	R\$ 5.126.619	R\$ 9.885.617
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	R\$ 24.343	R\$ 44.970	R\$ 41.888
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	0,61%	8,13%	14,58%
<b>Presença em Pregões</b>	89%	87%	89%
	jun/25	dez/24	jun/24
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 42,24	R\$ 32,95	R\$ 42,25
<b>Quantidade de Cotas</b>	1.734.299	1.734.299	1.734.299
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 73.256.790	R\$ 57.145.152	R\$ 73.274.133

## Desempenho da cota

Rentabilidade	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
<b>IFIX</b>	-10,84%	-3,07%	-9,76%	-3,07%	8,31%
<b>IBOV</b>	-18,25%	4,86%	1,80%	4,86%	29,64%
<b>CDI líquido de IR (15%)</b>	-3,43%	0,86%	5,47%	0,86%	42,00%
<b>RBR511</b>	-18,25%	-9,68%	-21,44%	-9,68%	-65,39%

# Estratégia Portfólio do Fundo



Urbic Vila Mariana



Urbic Sabiá



Cyrela For You Paraíso

## Flexibilidade na operação

*Evitar dependência de uma única demanda. Short Stay permite ao fundo mais flexibilidade nas locações e preços dinâmicos conforme a demanda.*

## Localização Estratégica

*Bairros Moema, Vila Mariana e Paraíso. Regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.*

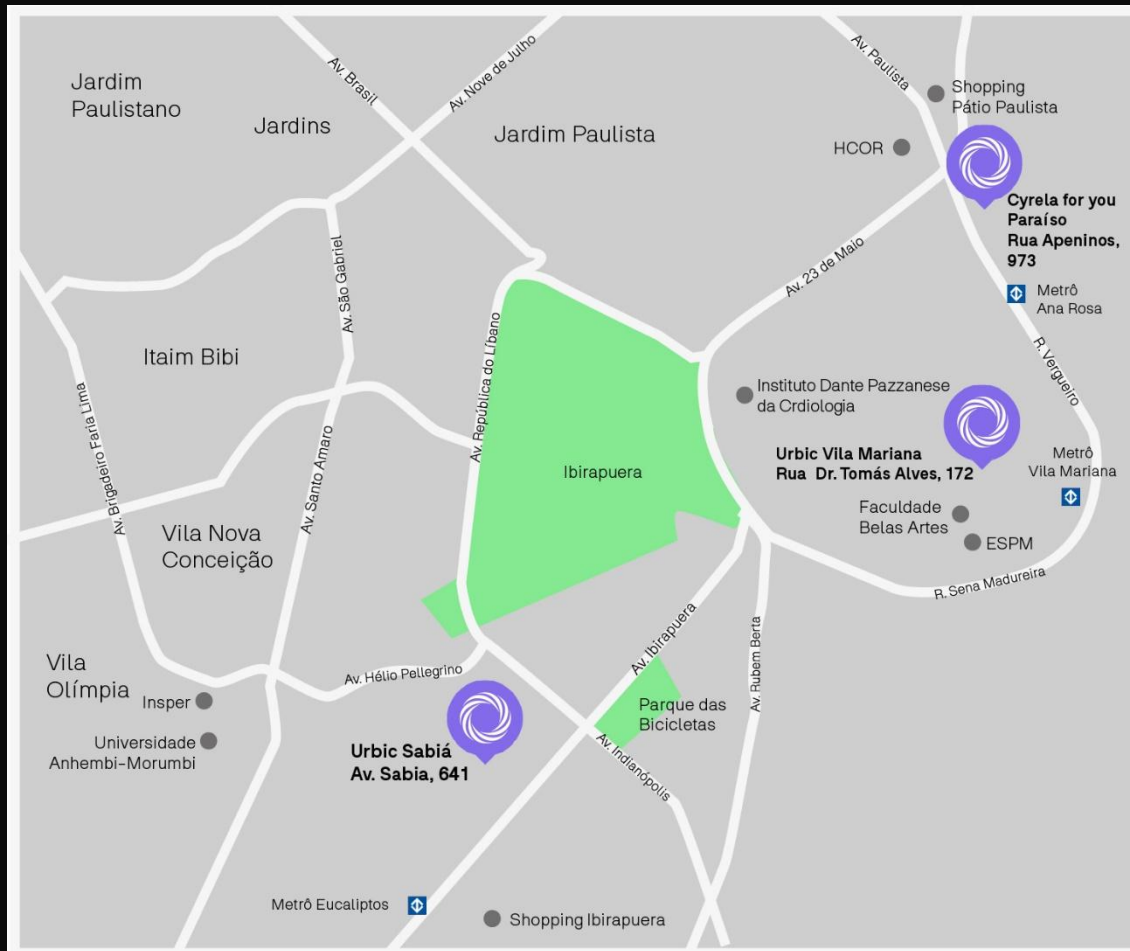
## Aquisições Competitivas

*Preços competitivos nas aquisições. Potencial para ganho de capital na venda de unidades.*

## Controle do Prédio

*Prioridade em deter mais de 50% das unidades. Poder de decisão nas questões de condomínio*





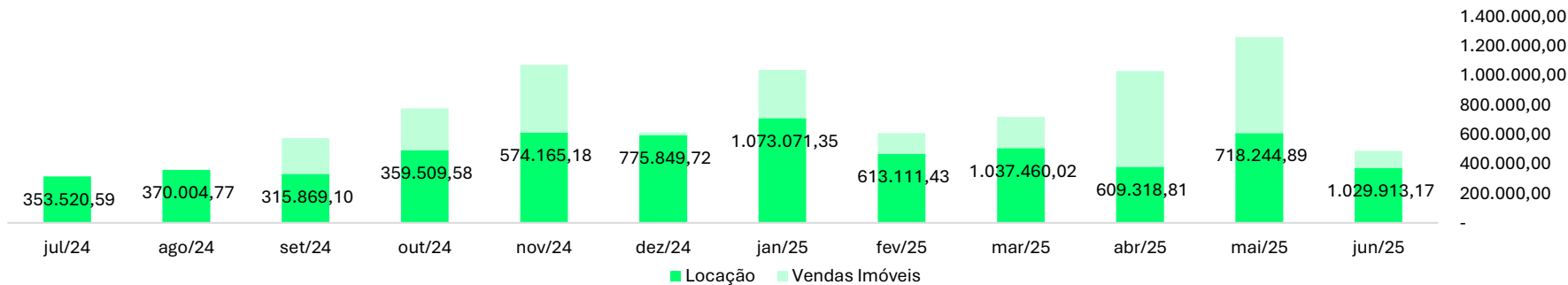
## Localização

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

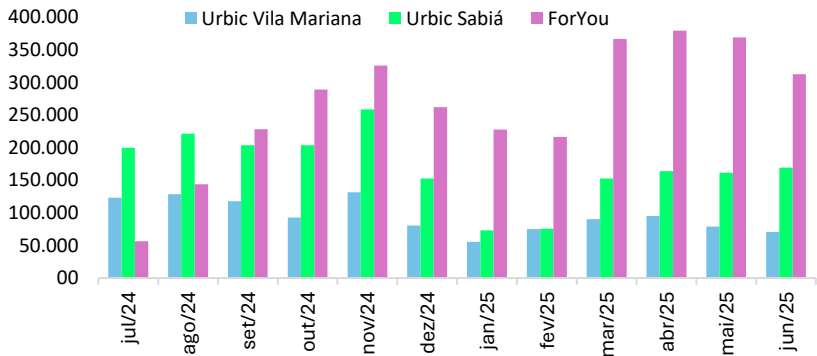


# Desempenho do Portfólio

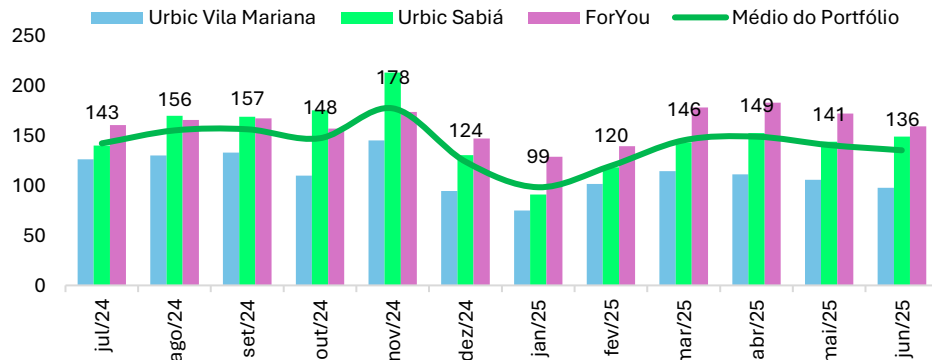
## Receita do Fundo



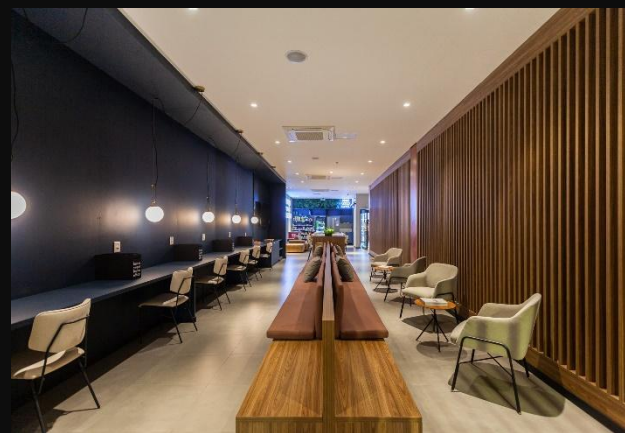
## NOI Portfólio (mil)



## RevPar Portfólio (R\$)



## 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 <sup>2</sup>	50
Garden	29 a 32 m <sup>2</sup>	5
Total	1.217 m <sup>2</sup>	55

Endereço	R. Dr. Tomas Alves, 172.	<a href="#">Clique Aqui</a>
----------	--------------------------	-----------------------------

Participação

51%

Ocupação

72%

NOI por m<sup>2</sup>

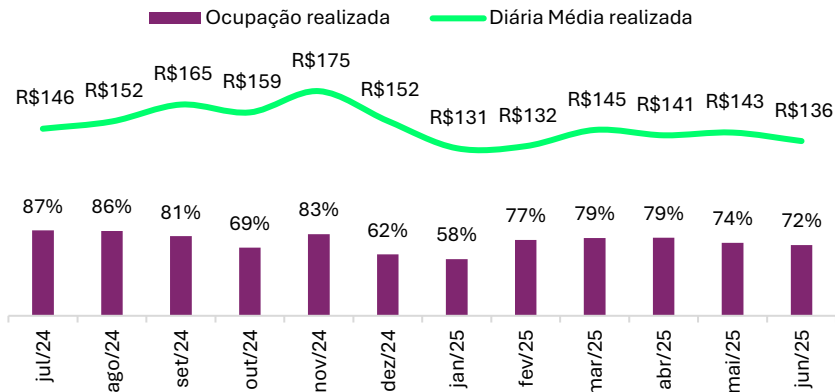
R\$71

RevPar

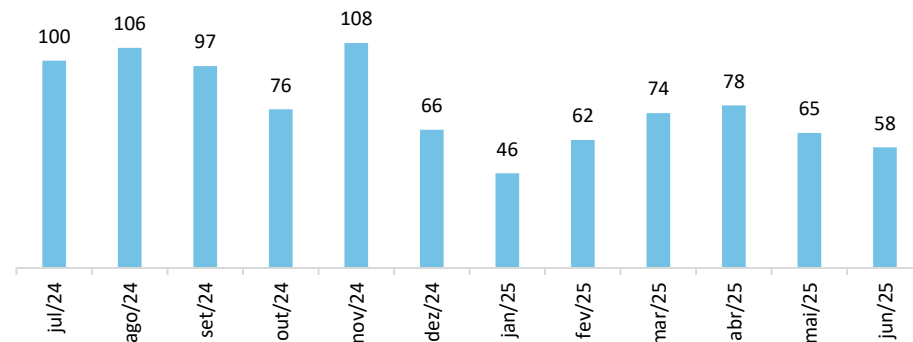
R\$98

A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de junho com 72% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 71 mil ou R\$ 58 / m<sup>2</sup> e um RevPar de R\$ 98.

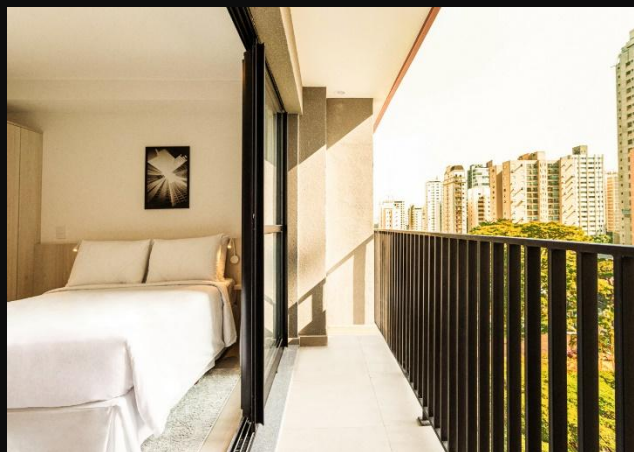
Ocupação (%) e Diária média (R\$)



NOI/m<sup>2</sup>



# 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

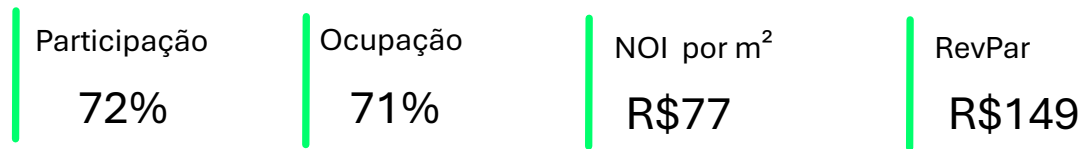
*Possui bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, locker e coworking em suas áreas comuns.*



# Comentário do Gestor

## Operação Urbic Sabiá

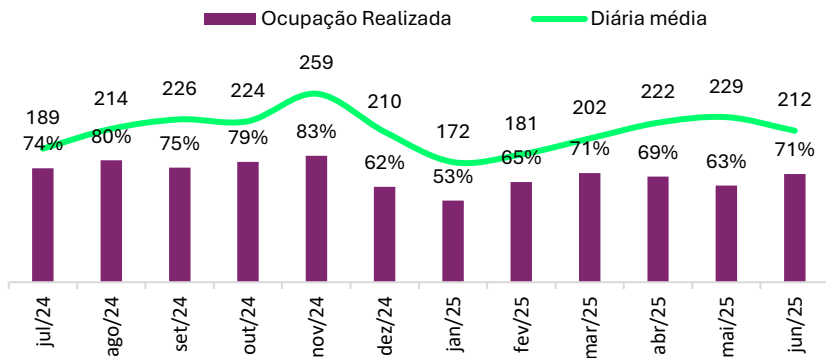
Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	23 a 31 m <sup>2</sup>	64
Studio	32 a 44 m <sup>2</sup>	17
Loja	240 m <sup>2</sup>	1
Total	2.427 m <sup>2</sup>	82



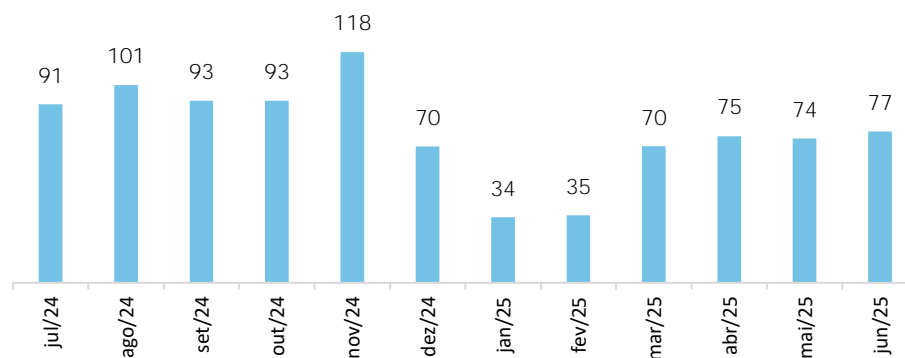
Endereço	Av. Sabiá, 641	<a href="#">Clique Aqui</a>
----------	----------------	-----------------------------

A operação no Urbic Sabiá encerrou o mês de junho com 71% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 169 mil ou R\$ 77 /m<sup>2</sup> e um RevPar de R\$ 149.

Ocupação (%) e Diária Média (R\$)



NOI/m<sup>2</sup>



# 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

Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	24 a 34 m <sup>2</sup>	78
1 Dormitório	38 m <sup>2</sup>	34
2 Dormitórios	65 m <sup>2</sup>	10
Total	4.248 m <sup>2</sup>	122

Participação

75%

Ocupação

73%

NOI por m<sup>2</sup>

R\$73

RevPar

R\$160

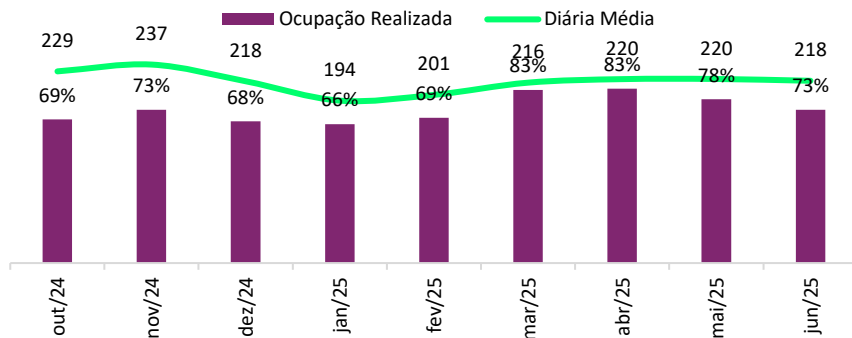
Endereço

Rua Apeninos, 973

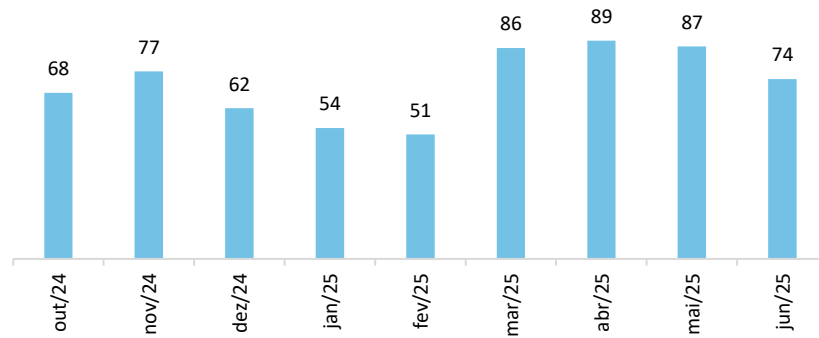
[Clique Aqui](#)

A operação do For You paraíso, encerrou o mês de junho com 73% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 312 mil ou R\$ 73 /m<sup>2</sup> e um RevPar de R\$ 160.

Ocupação (%) e Diária Média (R\$)



NOI/m<sup>2</sup>



# Cyrela For You Paraíso | Estratégia de Alienações

No mês de junho, o processo de escrituração das vendas das unidades foi continuado. Como resultado, o Fundo reportou um lucro de R\$ 115.882,41 (R\$ 0,07/cota).

Até o momento, foram assinados Compromisso de Compra e Venda (CCV) de 82 unidades, conforme lista abaixo:

<b>1. Unidades para Venda</b>	<b>137</b>
1.1. Unidades em Negociação	2
1.2. Unidades Vendidas (CVV)	82
1.2.1. Unidades Escrituradas	66
1.2.2 Em Escrituração/Financiamento	16

<b>Valor total de Vendas (CCV)</b>	R\$ 44,3 milhões
<b>Capital Levantado</b>	R\$ 40,7 milhões
<b>Capital a Receber</b>	R\$ 3,6 milhões



# Alavancagem do Fundo e Cronograma de Amortização

Em junho 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:	Junho/2024
Vencimento	Junho/2028
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\$ 2.837.022,28
Saldo Devedor Atualizado:	R\$ 24.770.774,00
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	14,90%



# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.





riobravo.com.br

Fale com o RI  
[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)  
[riobravo.com.br/chat](https://riobravo.com.br/chat)  
3509-6500

Ouvidoria  
[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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, conseqüentemente, 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 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.