

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Residencial

RBRS11

riobravo.com.br



**RIO
BRAVO**

fevereiro24

Informações do Fundo

Tese de Investimento

Principais Números

Mensagem do Gestor ao Investidor

Resultado e Distribuição

Detalhamento do Balanço

Desempenho da cota e Volume

Portfólio do Fundo

Glossário

Como Investir



Urbic Vila Mariana



Urbic Sabiá



Cyrela For You Paraíso

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\$ 162.157.778,00 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 1.734.299

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 1.213

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

*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	Patrimônio Líquido (R\$ milhões)	Valor negociado ² (R\$/m ²)
3	162,16	9.149,4
Cota Patrimonial (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	RevPar médio do portfólio (R\$) ³
93,47	85,24	116
Cota de Mercado Fechamento do mês (R\$)	Área Privativa (m ²)	Volume médio diário Negociado (mil)
49,41	12.793	24,56
Número de Cotas		Distribuição por cota (R\$)
1.734.299		—

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).

² 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.

³ Produto entre diária média e ocupação

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do mês e resultados operacionais



Desempenho Financeiro

Resultado por cota de R\$ 0,05 no mês, sem distribuição em fevereiro.



Impacto Fevereiro

Despesa financeira da nova estrutura de capital: - R\$ 0,15/cota.

Custo de vacância do For You Paraíso: - R\$ 0,05/cota.



Perspectivas Futuras

Previsão de normalização da demanda em março para os ativos em operação.

No mês, o Fundo obteve resultado de R\$ 0,05/cota e não obteve distribuição referente ao mês de fevereiro.

O resultado caixa do fundo em fevereiro é reflexo das operações do mês de janeiro, em que a operação dos empreendimentos foi mais lenta, o que já era esperado, uma vez que com as férias escolares e datas comemorativas como Ano Novo a demanda para *short stay* na cidade é mais baixa.

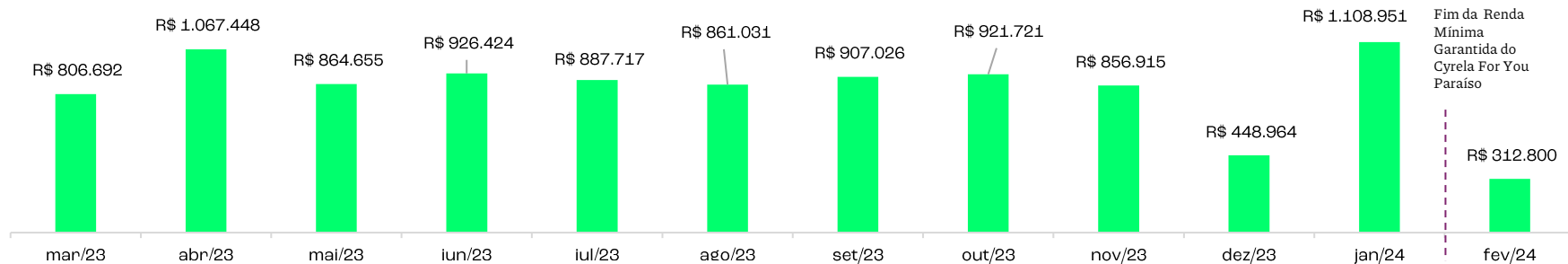
O resultado operacional de fevereiro, que será refletido no resultado do fundo em março, também foi impactado pela baixa demanda dessa época. Entretanto, é esperado que se regularize em março, mês em que historicamente a demanda volta para patamares normais.

Nesse mês de fevereiro, dois fatores afetaram o resultado da distribuição negativamente: a despesa financeira gerada pela nova estrutura de capital foi de - R\$ 0,15/cota e o custo de vacância do *For You Paraíso*, que ainda não está em operação, atualmente em processo de FF&E, foi de - R\$ 0,05/cota.

Mensagem do gestor ao Investidor

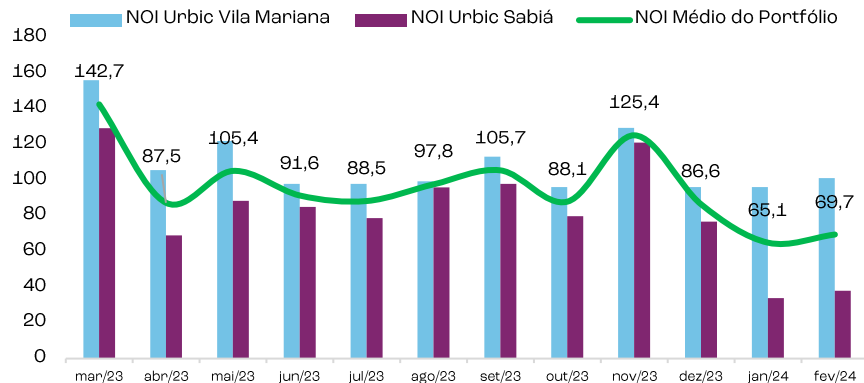
Desempenho do Portfólio

Receita do Fundo

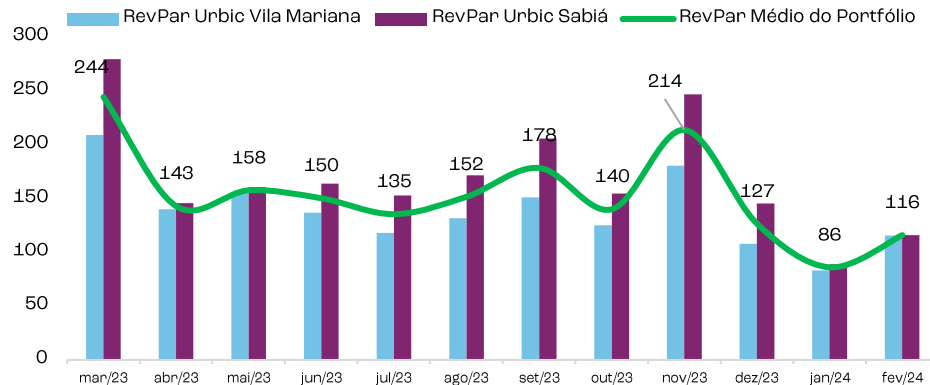


Fim da Renda
Mínima
Garantida do
Cyrela For You
Paraíso

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.

Fim do recebimento da Renda Mínima Garantida (RMG)

Com a recente entrega do 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

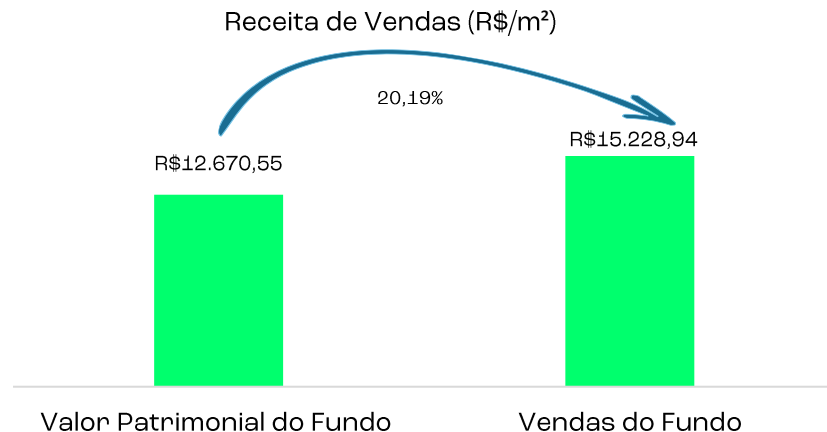
Estratégia de Alienações | Destaques do mês

Até o fechamento deste mês, foram realizadas as vendas de 37 unidades, com o valor total aproximado de R\$ 17,6 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	37 unidades
Capital levantado	R\$ 17,6 milhões
Propostas em andamento	4 tratativas em andamento
Unidades remanescentes sob propriedade do Fundo	360 unidades

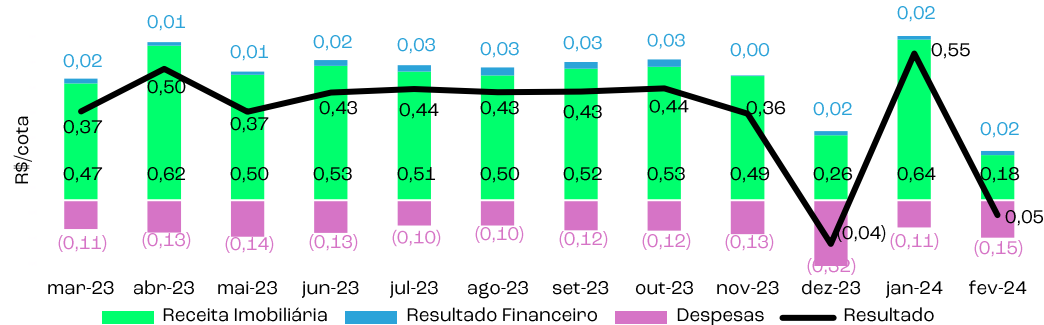


Resultados e distribuição

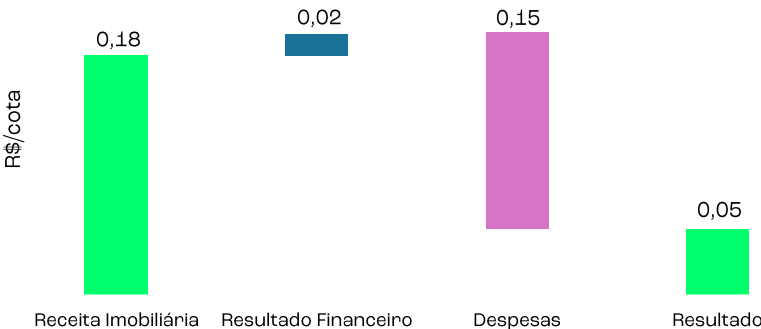
	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	907.026	921.721	856.915	448.964	1.108.951	312.800	1.421.751	1.421.751
Receita Financeira	46.731	50.332	5.190	29.449	29.149	27.807	56.956	56.956
Despesas	-206.941	-208.252	-233.248	-548.530	-187.056	-255.976	-443.031	-443.031
Taxa de administração e gestão	-136.954	-136.777	-137.458	-138.203	-123.581	-135.685	-259.266	-259.266
Outras Despesas	-69.987	-71.475	-95.790	-410.327	-63.475	-120.290	-183.765	-183.765
Resultado	746.816	763.801	628.857	-70.116	951.044	84.632	1.035.676	1.035.676
Rendimentos distribuídos	693.720	0	0	1.422.125	0	0	0	0
Resultado por cota	0,43	0,44	0,36	-0,04	0,55	0,05	0,60	0,60
Rendimento por cota	0,40	0,00	0,00	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Acumulado¹	0,03	0,44	0,36	-0,86	0,55	0,05	0,60	0,60
Proporção Distribuída²	93%	0%	0%	N/A	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).

Composição de Resultado nos Últimos 12 meses



Composição do Resultado no Mês

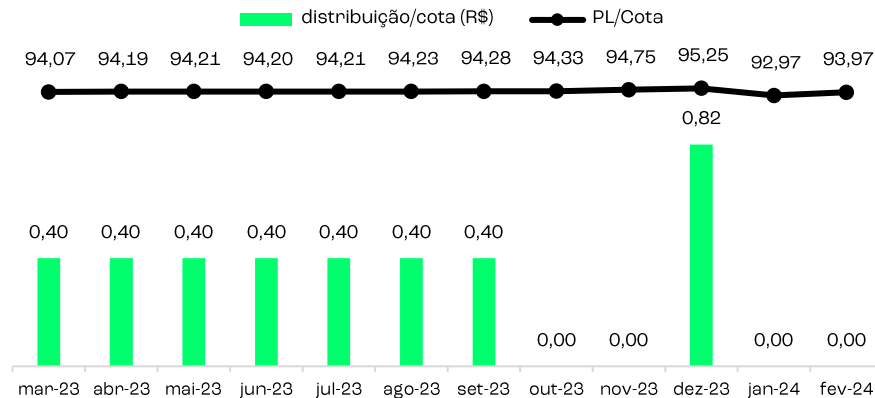


Resultados e distribuição

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										
Δ	-100,0%	-100,0%										

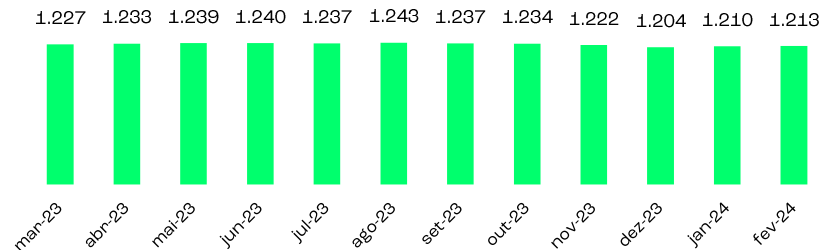
Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.



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.

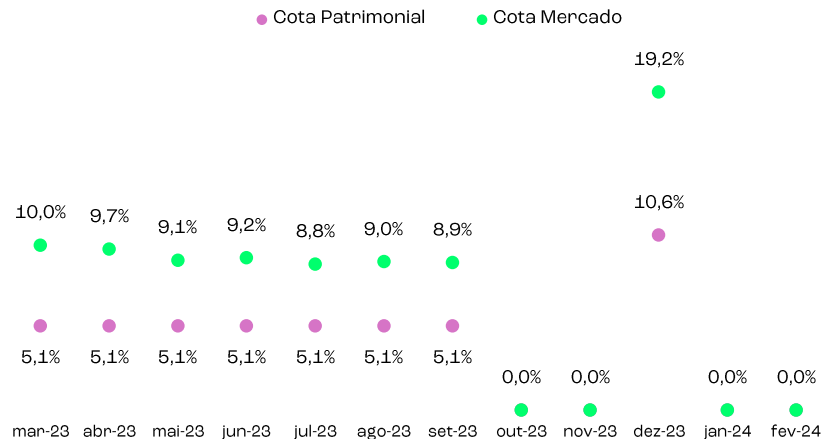
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Número de Cotistas



Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

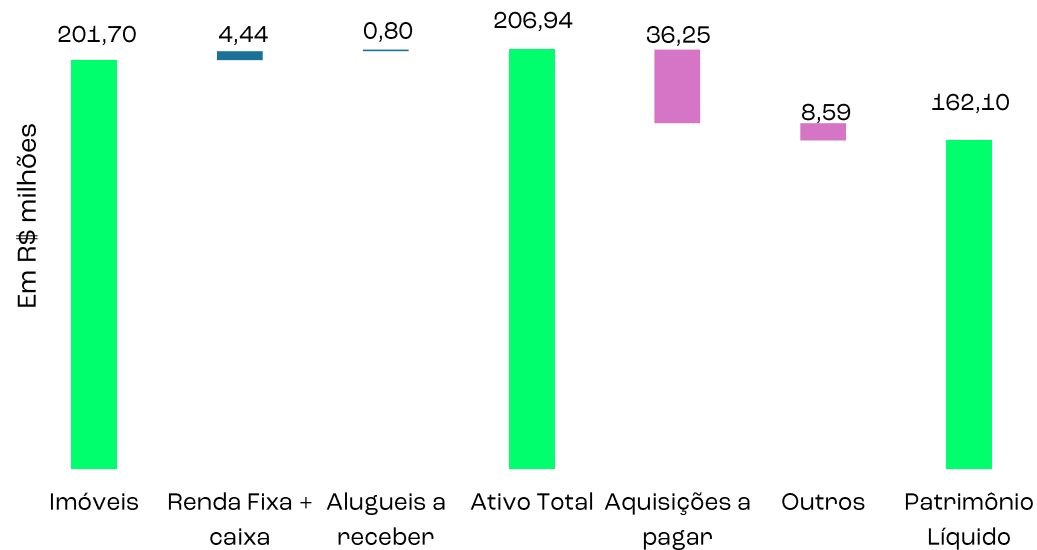




Detalhamento do balanço

Valores (em R\$ milhões)

Composição do Patrimônio Líquido



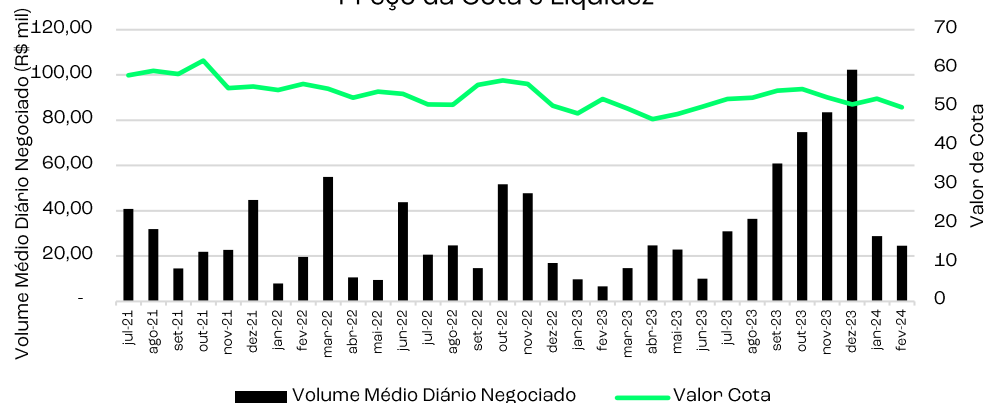
Ativo Total	206,94
Imóveis	201,70
FII's	-
Participações Societárias	-
Renda Fixa + Caixa	4,44
Alugueis a receber	0,80
Outros	-
Passivo Total	44,84
Aquisições a pagar	36,25
Outros	8,59
Patrimônio Líquido	162,10
Número de cotas	1.734.299
Cota Patrimonial	93,47

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



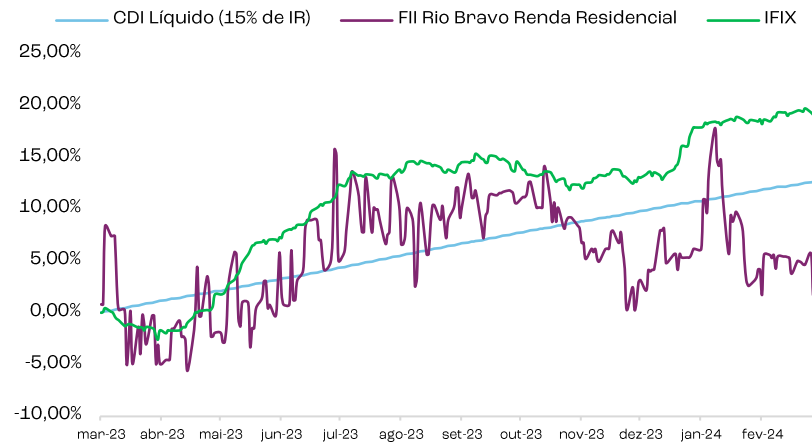
Desempenho da cota e volume

Preço da Cota e Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 491.262	R\$ 1.123.762	R\$ 11.052.989
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 24.563	R\$ 26.756	R\$ 42.841
Giro (% de cotas negociadas)	0,56%	1,27%	12,09%
Presença em Pregões	95%	95%	98%
	fev/24	dez/23	fev/23
Valor da Cota	R\$ 49,15	R\$ 49,41	R\$ 51,20
Quantidade de Cotas	1.734.299	1.734.299	1.734.299
Valor de Mercado	R\$ 85.240.796	R\$ 85.691.714	R\$ 88.796.109



Desempenho da cota

Rentabilidade	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	0,68%	1,47%	19,64%	1,47%	20,48%
IBOV	-0,40%	-3,85%	22,96%	-3,85%	32,61%
CDI líquido de IR (15%)	0,68%	1,51%	10,83%	1,51%	30,41%
RBRS11	-0,40%	-2,35%	3,67%	-2,35%	-49,05%

Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.



Urbic Vila Mariana



Urbic Sabiá



Cyrela For You Paraíso

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*



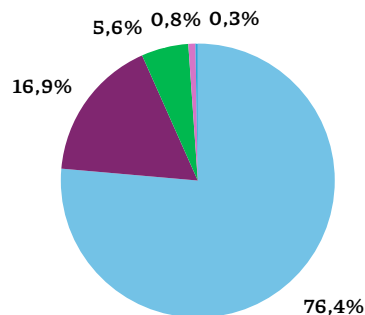
Localização

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

Portfólio do Fundo

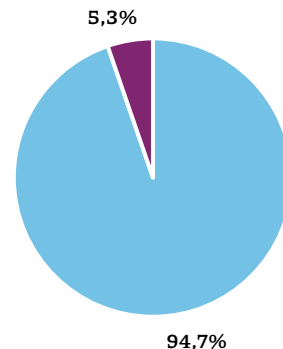
Ativo	Nº de Unidades	Aquisição/m² (com fit-out)*	Aquisição/m² (sem fit-out)**	Valor de mercado/m²***	Pendente de Pagamento****	Status
Urbic Vila Mariana	55	R\$ 15.904	R\$ 13.904	R\$ 11.065 - R\$ 18.295	-	Em operação
Urbic Sabiá	81+Loja	R\$ 17.438	R\$ 15.438	R\$ 15.625 - 24.204	-	Em operação
Cynela For You Paraíso	223	-	R\$ 11.437	R\$ 9.287 - R\$ 23.092	-	Em realização do FF&E

Total de Unidades: 360



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

Proporção de Unidades



■ Residenciais ■ Não Residenciais

* 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 Cynela 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. Cynela 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.

Comentários do gestor

Operação Urbic Vila Mariana

Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	19 a 25 m²	50
Garden	29 a 32 m²	5
Total	1.217 m²	55

Participação
51%

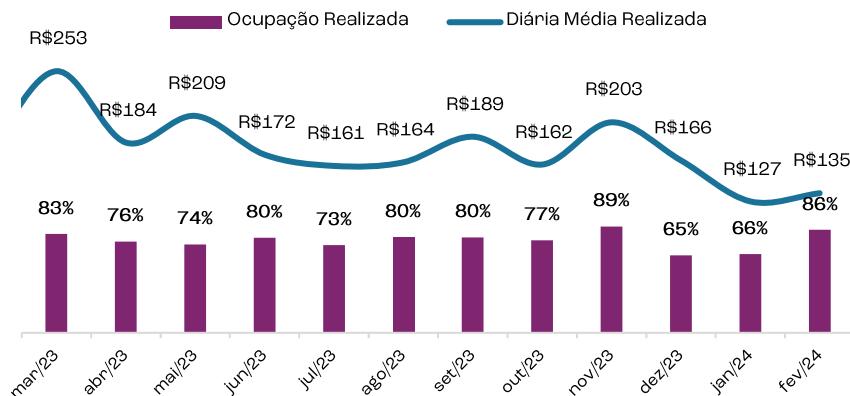
Ocupação
86%

NOI por m²
R\$101

RevPar
R\$116

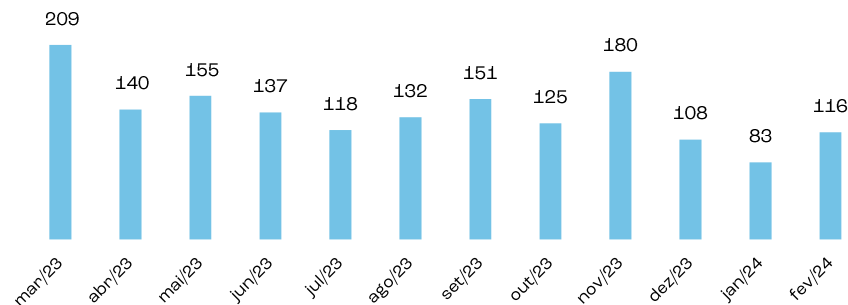
A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de fevereiro com 86% de ocupação. A performance ficou abaixo do realizado nos meses anteriores, mas a tendência é se normalizar no próximo mês. O operador conseguiu estabilizar a ocupação no patamar dos meses anteriores, mas para isso precisou diminuir a diária média, logo ainda não teve uma recuperação de NOI. Nesse mês, o fundo receberá o mínimo garantido, um NOI de 125 mil ou R\$ 101,25/m² e um RevPar de R\$116.

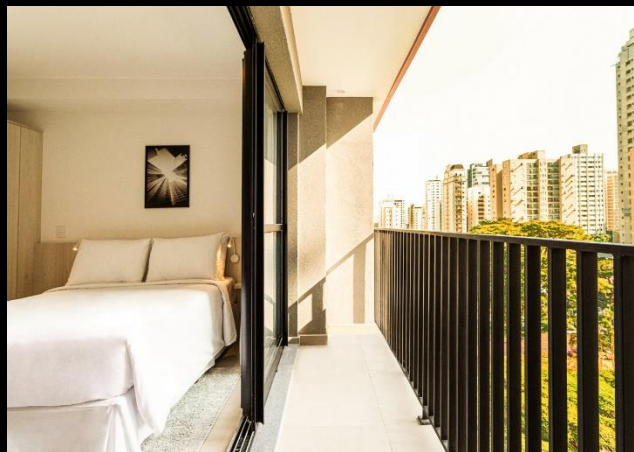
Ocupação (%) e Diária média (R\$)



RevPar (R\$)

(Produto entre diária média e ocupação)





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.

Comentários 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
70%

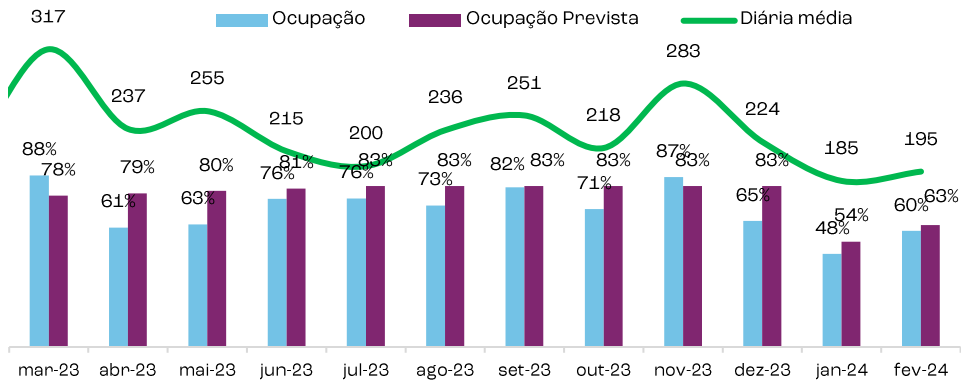
Ocupação
60%

NOI por m²
R\$38

RevPar
R\$116

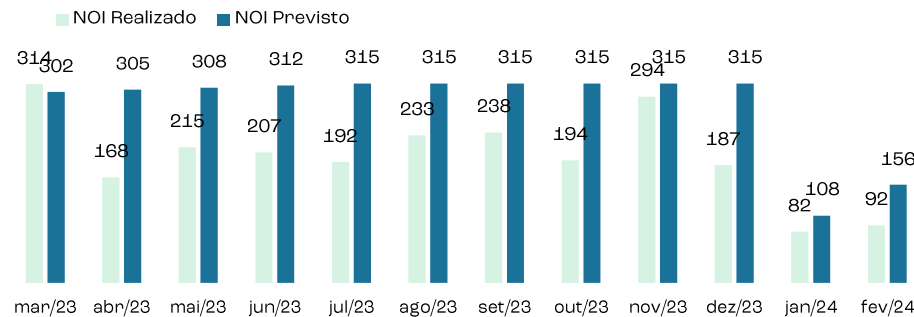
Na operação do Urbic Sabiá em janeiro, a ocupação ficou em 59,7%. O resultado mensal desse ativo também foi abaixo da média anual, em linha com a baixa demanda histórica do início do ano. O mês encerrou com R\$ 92 mil de NOI ou R\$ 38/m² e um RevPar de R\$116. O resultado ficou acima do mês anterior, mas ainda abaixo do esperado, 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.

Ocupação (%) e Diária Média (R\$)



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

NOI (R\$ mil)



Valores de diária média subtraídos da taxa de limpeza.



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





Portfólio do Fundo

Cyrela For You Paraíso – Rua Apeninos, 973 (Em fase de entrega)

Participação no
Empreendimento

85%

Processo de
Reforma

55% das unidades

Previsão Início
Operação

Abril

Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	24 a 34 m²	139
1 Dormitório	38 m²	61
2 Dormitórios	65 m²	20
Garden	47 a 69 m²	3
Total	7.938 m²	223

Em fevereiro, iniciamos o processo de reforma de aproximadamente metade das unidades para conseguir iniciar a operação do ativo, o que está prevista para o mês de abril. O time de gestão está direcionando esforços para que a primeira tranche seja entregue no final de 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, então somado a nova campanha, esperamos que as vendas continuem com a mesma ou maior liquidez

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.



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?



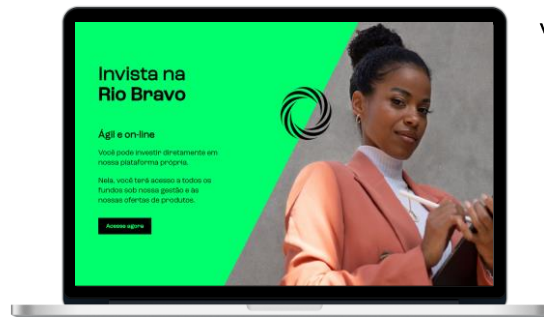
Via corretora:



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.