



Relatório Gerencial

RBRS11

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada

OUTUBRO 2025



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	05
Mensagem do Gestor ao Investidor	06
Resultado e Distribuição	08
Detalhamento do Balanço	10
Portfólio do Fundo	12
Desempenho do Portfólio	12
Urbic Vila Mariana	15
Urbic Sabiá	17

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

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

SITE

AVALIE O
RELATÓRIO

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

DADOS CADASTRAIS

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\$

73.329.930,42 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 764.452

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 922

Tese de Investimento

O RBRS 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.

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.

UM MUNDO DE INVESTIMENTOS PARA VOCÊ EXPLORAR

Corporativo

Rio Bravo
Renda Corporativa
RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Varejo

Rio Bravo
Renda Varejo
RBVA11

Fundo imobiliário de varejo de rua com diversificação nacional.

Residencial

Rio Bravo
Renda Residencial
RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Logístico

FII Tellus Rio Bravo
Renda Logística
TRBL11

Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

FOF

Rio Bravo
Fundo de Fundos
RBFF11

Fundo de Fundos imobiliários focado em geração de renda de longo prazo.

IMOBILIÁRIO

CRÉDITO

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield
RBHY11

Portfólio de CRIs com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade
RBHG11

Portfólio de CRIs com foco em papéis de menor risco de crédito.

Rio Bravo Hedge Fund (Cetipado)

Portfólio de CRIs e FIDCs com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Crédito para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra
RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

PRINCIPAIS NÚMEROS

R\$ 95,92
Cota Patrimonial

R\$ 73,33 milhões
Patrimônio Líquido

30,85
Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

R\$ 42,50
Fechamento do Mês

R\$ 32,49 milhões
Valor de Mercado

R\$ 0,34
por cota de distribuição
de proventos no mês

764.452
Número de Cotas

2
Ativos

3.645
Área privativa (m²)



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Fundo I Pós-Cisão

Com a cisão concluída em outubro, os relatórios passaram a ser publicados de forma independente:

- **RBR11**: mantém os empreendimentos Urbic Vila Mariana e Urbic Sabiá.
- **RBFY11**: concentra-se no empreendimento For You Paraíso.

Quantidade de Cotistas

Após a Cisão o RBR11 ficou com 922 cotistas, conforme Informe Mensal de 31/10/25. O Fundo permanece enquadrado nos critérios de isenção para pessoa física.

Resumo da Cisão I Implementada em 01/10/2025

RBR11

- Fundo de renda, sem alavancagem.
- Dois ativos operacionais.
- Foco em previsibilidade de distribuição.
- Melhora gradual das margens operacionais.
- Potencial de crescimento do portfólio.

RBFY11

- Fundo de ganho de capital, com prazo determinado.
- Estratégia concentrada na venda das unidades do For You Paraíso e no CRI.
- Retorno diretamente vinculado ao ritmo das alienações.

Perspectivas para o 4º Trimestre

No quarto trimestre, o cenário em São Paulo mostra-se mais promissor, impulsionado por um calendário robusto de eventos e pela retomada consistente do segmento corporativo, fatores que sustentam tanto a taxa de ocupação quanto a diária média.

O RBR11 mantém o foco estratégico na diversificação do portfólio de contratos e na execução de iniciativas nos empreendimentos, conforme detalhado nas páginas seguintes.

Destaques do mês

- Receita de locação **de R\$ 589.677,75**, equivalente a **R\$ 0,77** por cota.
- Resultado de **R\$ 408.126,82**, equivalente a **R\$ 0,53** por cota.
- Normalização dos pagamentos da 360 Suítes no Vila Mariana, com quitação integral dos atrasados.
- Juros e multa de R\$ 33,8 mil serão repassados integralmente em quatro parcelas entre novembro e fevereiro.
- Após a cisão, os resultados do Fundo voltam a refletir o mês imediatamente anterior, sem a defasagem de dois meses ligada ao CRI.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desempenho do Mês

No mês de outubro, o Fundo registrou R\$ 589.677,75 em receitas de locação (R\$ 0,77 por cota), refletindo o desempenho operacional e o recebimento de valores em atraso da 360 Suítes. As despesas operacionais totalizaram 177.057,89 (R\$ 0,10/cota. Com isso, o Fundo encerrou o mês com um resultado de R\$ 408.126,82 (R\$ 0,53/cota).

360 Suítes I Pagamentos normalizados

O resultado de outubro ficou acima do nível recorrente porque incluiu recebimentos em atraso da 360 Suítes no Vila Mariana. A operadora quitou integralmente os atrasos e os R\$ 33,8 mil de juros e multa serão repassados em quatro parcelas entre novembro/25 e fevereiro/25.

Distribuição de Dividendos

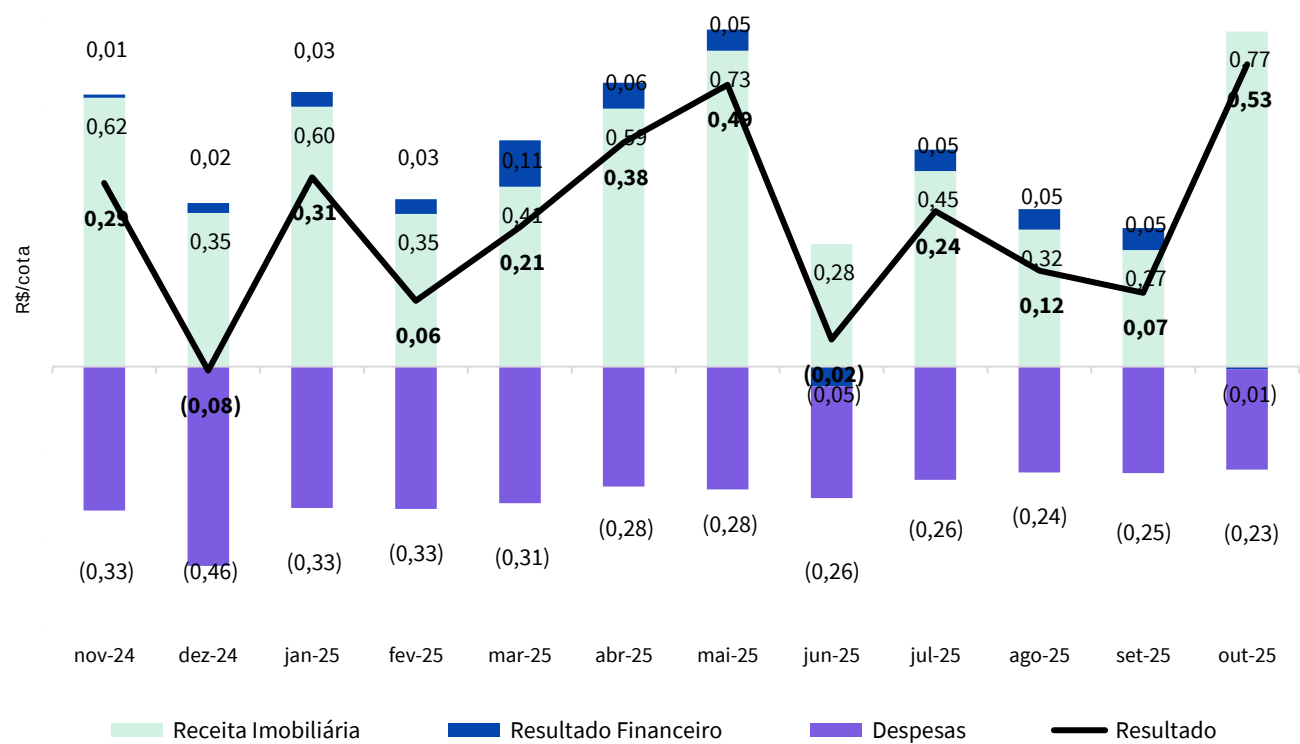
Foi anunciado o pagamento de R\$ 0,34 por cota, efetivado em 14 de novembro de 2025. Considerando a cotação de R\$ 42,50 no último dia útil de outubro, a *dividend yield* anualizado é de 9,6%.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	ago/25	set/25	out/25	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	546.589	465.693	589.678	2.383.482	7.528.773
Receita de Locação	427.371	435.268	589.678	2.088.138	5.139.623
Receita de Venda de Imóveis	119.219	30.425	0	295.344	2.389.151
Receita Financeira	81.930	87.947	-4.493	250.157	543.872
Despesas	-423.839	-425.626	-177.058	-1.479.791	-4.577.102
Taxa de Administração e Gestão	-139.236	-139.131	-139.104	-556.533	-1.385.916
Despesas CRI	-164.508	-157.727	0	-510.772	-1.978.199
Outras Despesas	-120.094	-128.768	-37.954	-412.485	-1.212.988
Resultado¹	204.681	128.014	408.127	1.153.848	3.613.976
Rendimentos Distribuídos	121.401	589.662	259.914	1.092.377	3.433.681
Resultado por Cota	0,12	0,07	0,24	0,67	2,08
Rendimento por Cota	0,07	0,34	0,15	0,63	1,98
Resultado Acumulado²				0,04	0,10

Composição de Resultado nos Últimos 12 meses

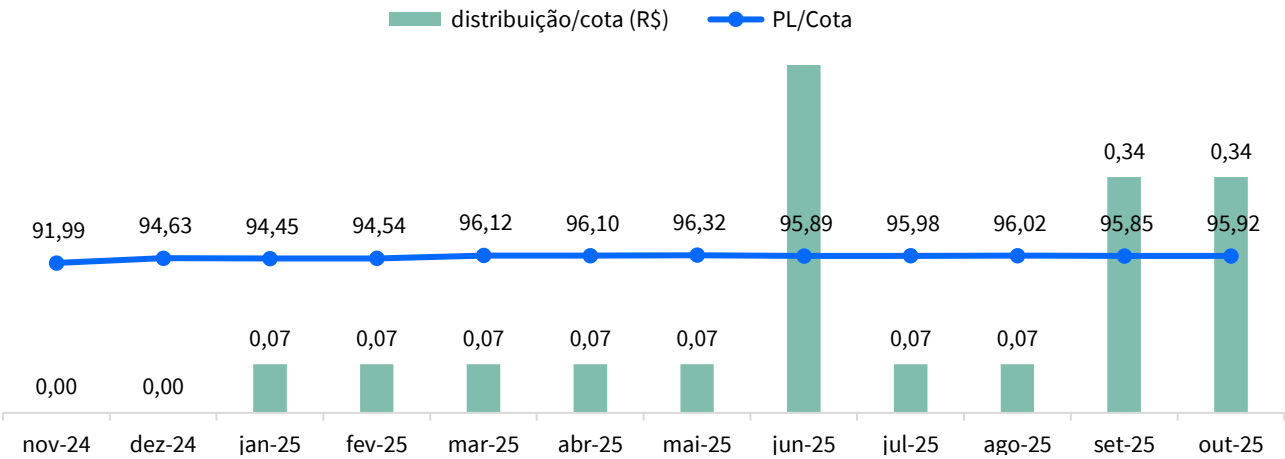


¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Resultado acumulado do período.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO



Distribuição por cota

R\$ 0,34

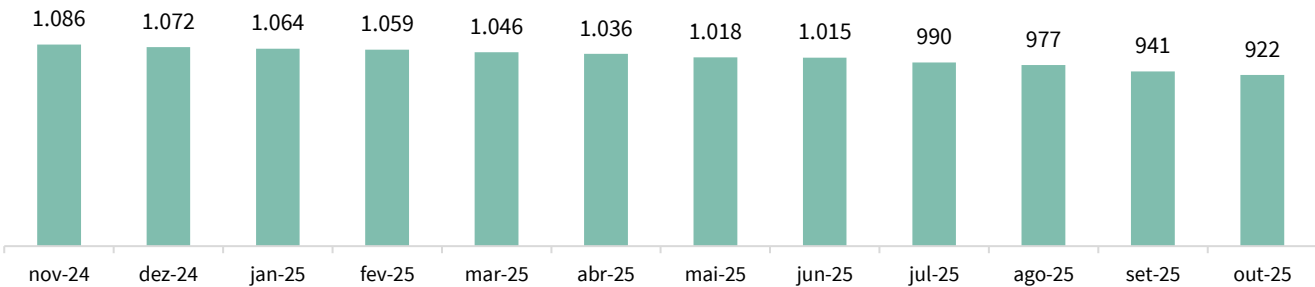
(Anunciado: 31/10 Pago: 14/11)

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	0,07	0,07	0,34	0,34		
Δ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		

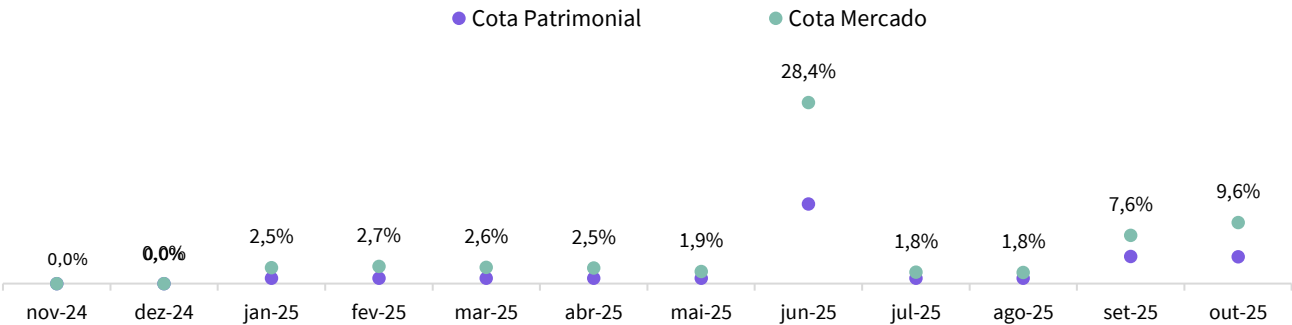
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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 10º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. 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

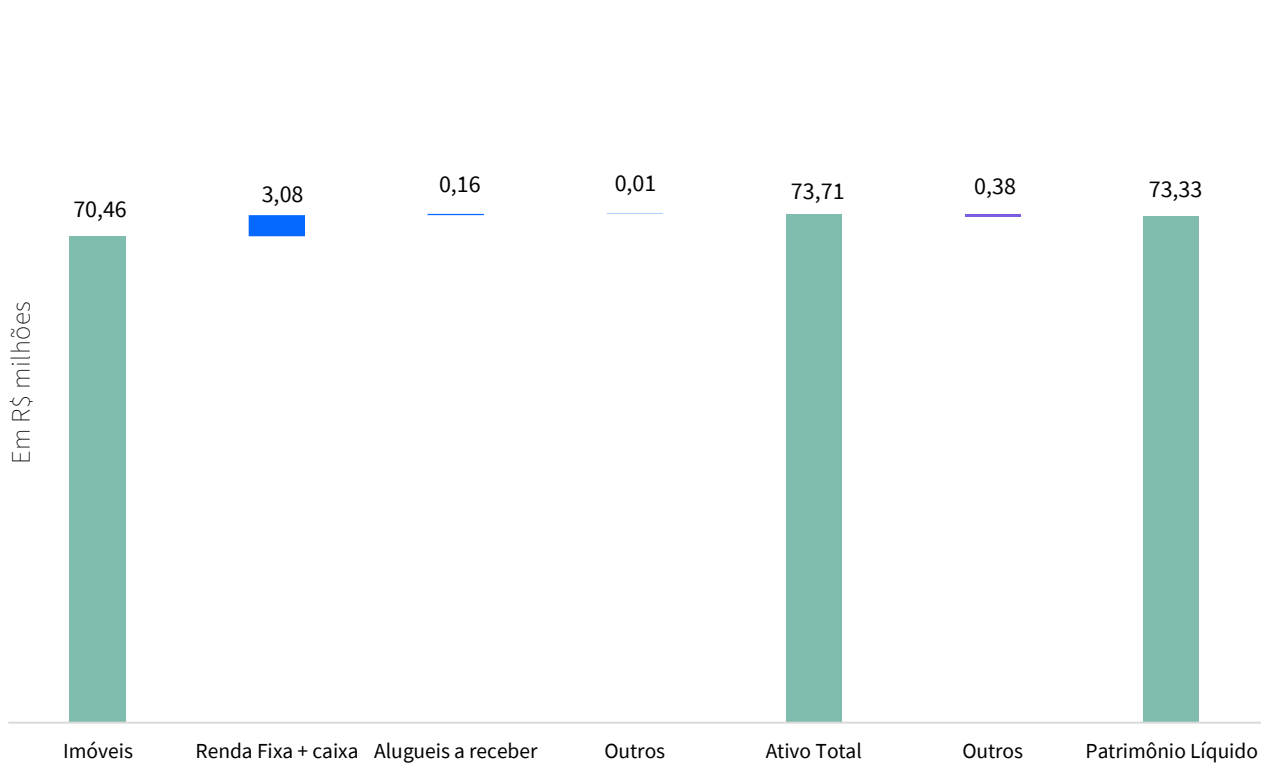


Dividend Yield (Últimos 12 meses)



DETALHAMENTO DO BALANÇO

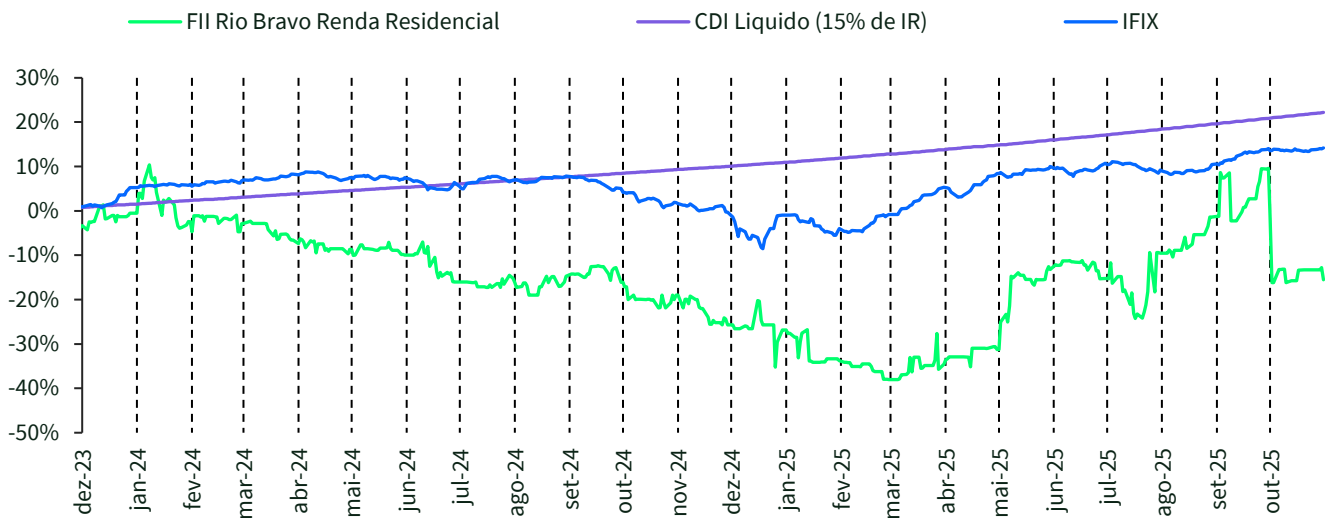
Composição do Patrimônio Líquido



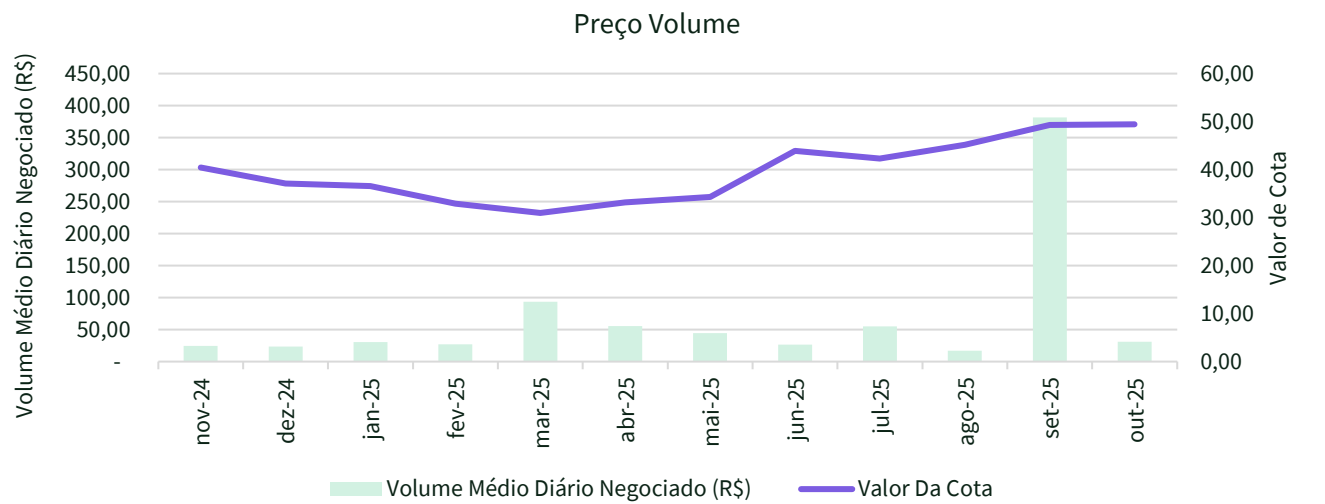
Ativo Total	73,71
Imóveis	70,46
Renda Fixa + Caixa	3,08
Aluguéis a receber	0,16
Outros	0,01
Passivo Total	0,38
Patrimônio Líquido	73,33
Números de cotas	1.734.299
Cota Patrimonial	95,92



DESEMPENHO DA COTA E VOLUME



Rentabilidade	Mês	Ano	12 Meses	desde o início
IFIX	-0,39%	14,65%	11,49%	28,12%
IBOV	-8,23%	20,98%	12,18%	49,57%
CDI líquido de IR (15%)	0,05%	8,85%	10,47%	53,82%
RBR511	-8,23%	35,28%	22,20%	-50,59%



	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 555.365	R\$ 14.797.064	R\$ 15.751.166
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 30.854	R\$ 77.472	R\$ 68.187
Giro (% de cotas negociadas)	1,70%	19,91%	21,31%
Presença em Pregões	72%	86%	87%
	out/25	dez/24	out/24
Valor da Cota	R\$ 42,50	R\$ 32,95	R\$ 40,70
Quantidade de Cotas	764.452	1.734.299	1.734.299
Valor de Mercado	R\$ 32.489.210	R\$ 57.145.152	R\$ 70.585.969



PORTFÓLIO DO FUNDO



Urbic Vila Mariana



Urbic Sabiá

ESTRATÉGIA

FLEXIBILIDADE NA OPERAÇÃO

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

AQUISIÇÕES COMPETITIVAS

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

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

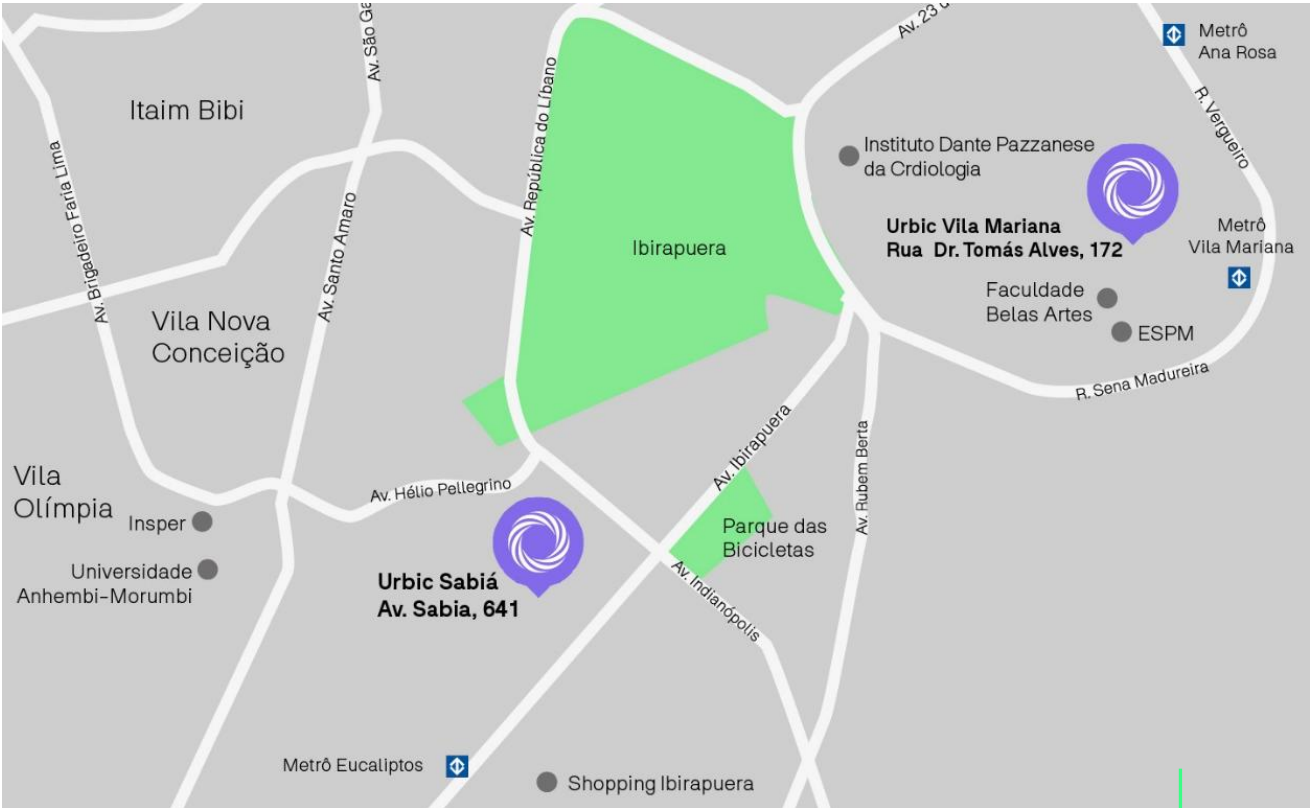
Bairros Moema e Vila Mariana. Regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.

CONTROLE DO PRÉDIO

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



LOCALIZAÇÃO

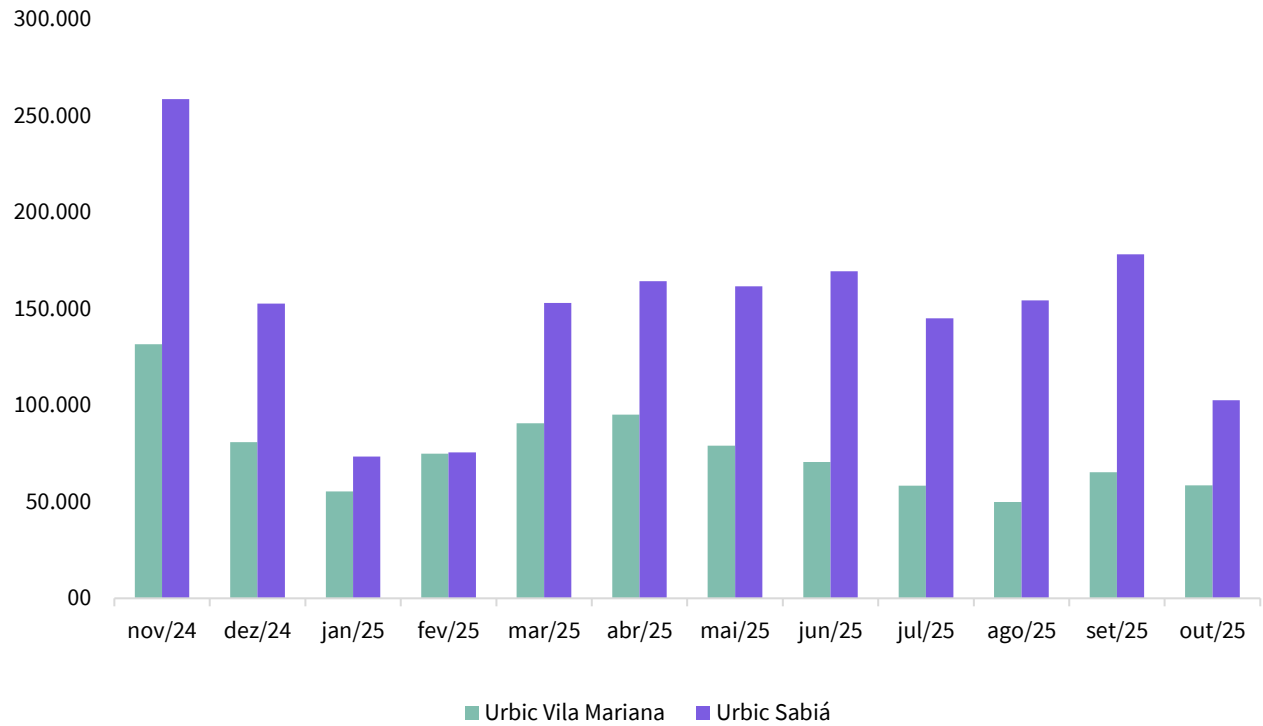


Mapa dos ativos do Fundo,
localizados na cidade de
São Paulo



DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

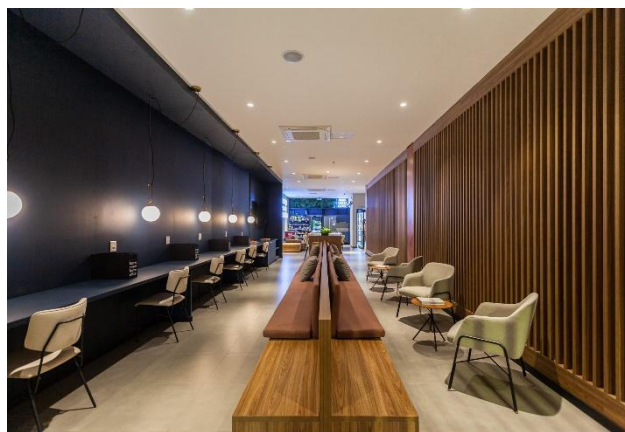
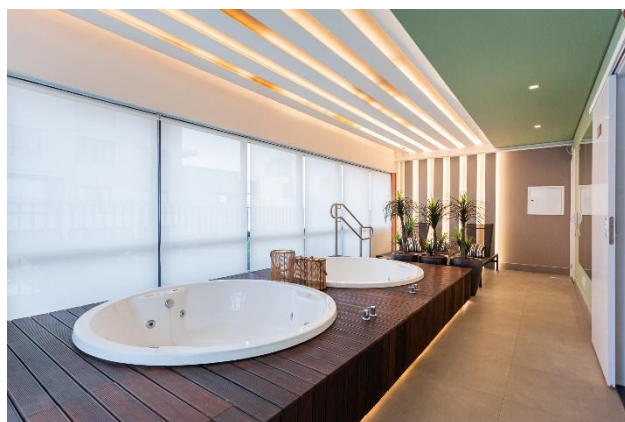
NOI Portfólio (mil)



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

A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de outubro com 67% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 59 mil ou R\$ 48 / m² e um RevPar de R\$ 82.

O mês ficou abaixo do potencial do short stay na região. A estratégia está sendo migrar parte do inventário para locação tradicional para aumentar previsibilidade de receita, com meta de cerca de 20 unidades em long stay. Com isso, as 35 unidades remanescentes no short stay terão menos concorrência interna, permitindo reprecificação e ganho de diária, para voltar a rotinas de ocupação entre 75% e 80% e maior NOI por m².

Participação no empreendimento

51%

Ocupação

67%

NOI/m²

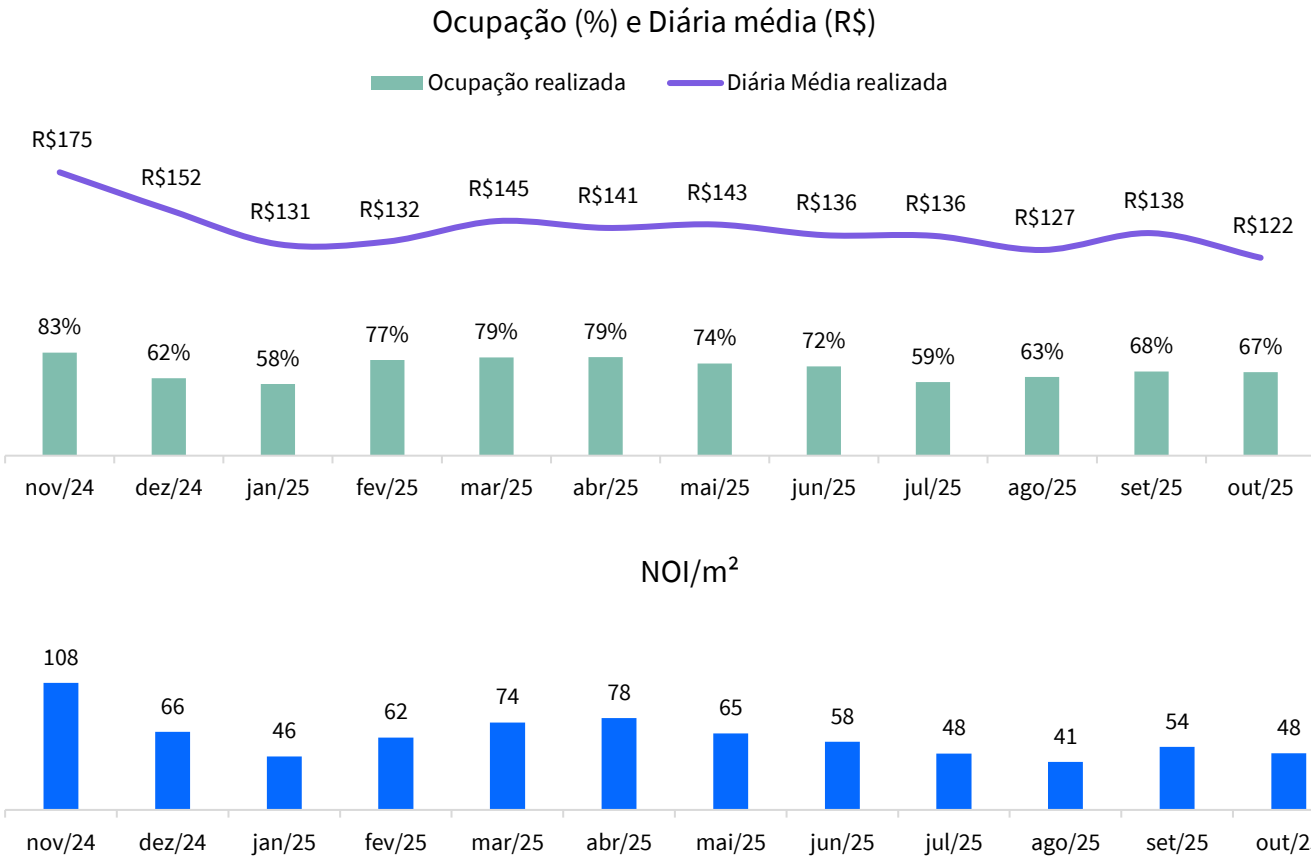
R\$ 48/m²

RevPar

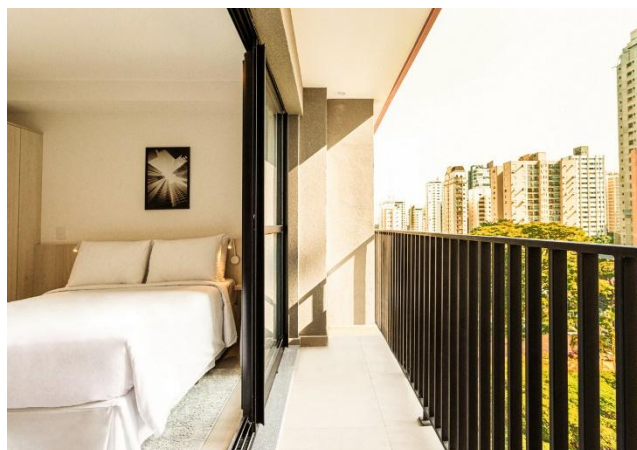
R\$ 82

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

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



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

A operação no Urbic Sabiá encerrou o mês de setembro com 75% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 178 mil ou R\$ 81 /m² e um RevPar de R\$ 159.

Em linha com o Vila Mariana, ajustamos o modelo de remuneração da Charlie para alinhar incentivos e acelerar a migração para long stay. Hoje são 3 unidades nesse formato, com objetivo de chegar perto de 30% do inventário. A maior parcela em contratos longos aumenta a previsibilidade de receita, sustenta ocupação a partir de 75% e abre espaço para reprecificar o short stay remanescente, elevando o NOI por m².

Participação no empreendimento
72%

Ocupação
75%

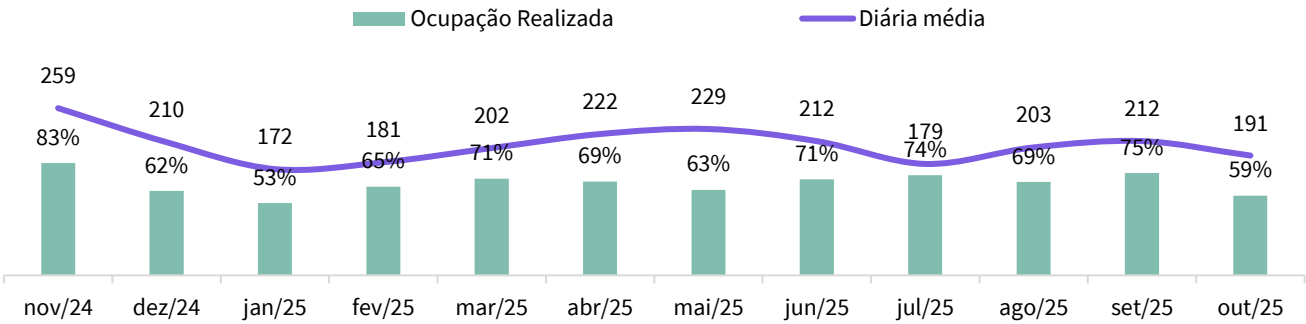
NOI /m²
R\$ 81/m²

RevPar
R\$ 159

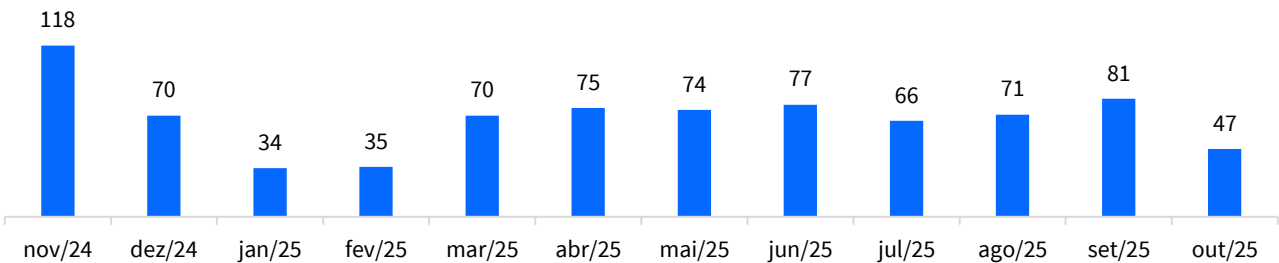
Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	23 a 31 m²	64
Studio	32 a 44 m²	17
Loja	240 m²	1
Total	2.427 m²	82

Endereço	Av. Sabiá, 641	Clique Aqui
----------	----------------	-----------------------------

Ocupação (%) e Diária Média (R\$)



NOI/m²



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.

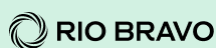
Operadora é a empresa responsável pela gestão da locação por temporada, como vistoria das unidades, segurança e check-ins e check-outs das locações.



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.





Aqui, o futuro é concreto.



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. • 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.

SAC / Ouvidoria: 0800 722 9910 | ouvidoria@riobravo.com.br.

