



# Relatório Gerencial RBRS11

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de  
Investimento Imobiliário de Responsabilidade  
Limitada

JANEIRO 2026



# ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	05
Mensagem do Gestor ao Investidor	06
Resultado e Distribuição	07
Detalhamento do Balanço	09
Portfólio do Fundo	11
Desempenho do Portfólio	11
Urbic Vila Mariana	14
Urbic Sabiá	16



# 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\$

73.075.666,34 (ref. janeiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 22/09/2020

**QUANTIDADE DE COTAS** • 764.452

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

**REALIZADAS** • 3

**NÚMERO DE COTISTAS** • 908

## 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.

## Multiestratégia

Rio Bravo  
Multiestratégia Imobiliária  
RBFM11

Fundo de Multiestratégia imobiliária 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\$ 95,59  
Cota Patrimonial

R\$ 73,08 milhões  
Patrimônio Líquido

18,81  
Volume médio diário  
negociado (R\$ mil)

R\$ 33,00  
Fechamento do Mês

R\$ 25,23 milhões  
Valor de Mercado

R\$ 0,11  
por cota de distribuição  
de rendimentos no mês

764.452  
Número de Cotas

2  
Ativos

3.645  
Área privativa (m<sup>2</sup>)



# 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.

## Desempenho do Mês

No mês de janeiro, o Fundo registrou R\$ 143 mil em receitas de locação (R\$ 0,19 por cota). As despesas operacionais totalizaram R\$ 83 mil (R\$ 0,11 por cota). Somadas as receitas financeiras, o Fundo encerrou o mês com resultado de R\$ 91 mil (R\$ 0,12 por cota).

Lembrando que o resultado reflete a operação do mês anterior.

## Distribuição de Rendimentos

Foi anunciado o pagamento de R\$ 0,11 por cota, com pagamento realizado em 13 de fevereiro de 2026.

## Atualizações

Visando à otimização da performance operacional e financeira do portfólio, o Fundo comunicou, ao final de novembro de 2025, à operadora 360 Suítes o interesse na rescisão do contrato de prestação de serviços referente ao Edifício Urbic Vila Mariana, dando início ao processo de transição operacional para a Viva, operadora que já atua no empreendimento For You Paraíso, ativo que integrou o portfólio do Fundo até recentemente, quando foi cindido para o RBFY11.

O processo de transição impactou o resultado operacional do mês de janeiro de 2026 conforme fato relevante. Até o fim do mês, o Fundo ainda não havia recebido todas as unidades do Urbic Vila Mariana em condições adequadas de operação, o que resultou em muitas unidades sem funcionamento durante o mês, dessa forma, os custos fixos como IPTU e condomínio pressionaram de forma relevante a receita do Fundo.

Paralelamente, o Fundo mantém sua estratégia de ampliação gradual da exposição a contratos de long stay, com foco no aumento da previsibilidade das receitas e na redução da volatilidade operacional. A maior participação de contratos de maior prazo tende a reduzir a dependência do inventário de short stay, criando condições para reprecificação, ganho de diária média e expansão do NOI ao longo dos próximos ciclos operacionais.

A partir do relatório de janeiro, a organização das informações passará a seguir uma nova estrutura, conforme detalhado abaixo:

- Referentes ao mês de publicação: dados relacionados aos resultados do Fundo;
- Referentes ao mês anterior ao mês de publicação: dados referentes ao desempenho do empreendimento.

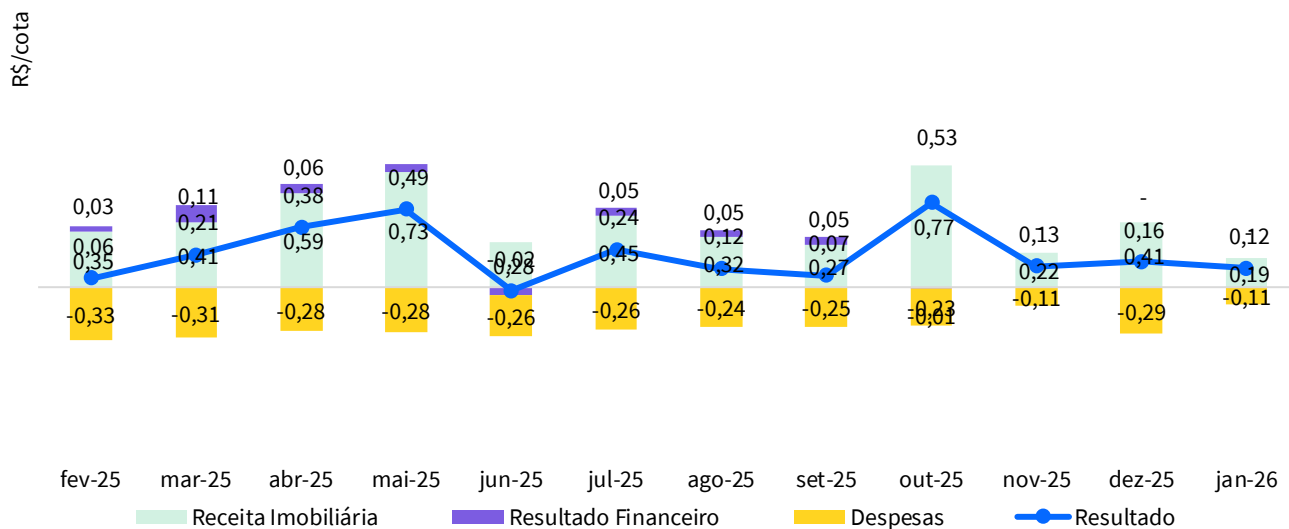
Devido as alterações, o relatório de janeiro não incluirá os dados atualizados do empreendimento.



# RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	nov25	dez25	jan26	Acumulado no 1º Semestre	Acumulado no ano
<b>Resultado Imobiliário</b>	<b>169.584</b>	<b>311.008</b>	<b>143.118</b>	<b>143.118</b>	<b>143.118</b>
Receita de Locação	169.584	311.008	143.118	143.118	143.118
Receita de Venda de Imóveis	0	0	0	0	0
<b>Receita Financeira</b>	<b>17.778</b>	<b>33.977</b>	<b>31.537</b>	<b>31.537</b>	<b>31.537</b>
<b>Despesas</b>	<b>-85.649</b>	<b>-221.624</b>	<b>-82.687</b>	<b>-82.687</b>	<b>-82.687</b>
Taxa de Administração e Gestão	-61.585	-61.548	-54.254	-54.254	-54.254
Despesas CRI	0	0	0	0	0
Outras Despesas	-24.064	-160.076	-28.433	-28.433	-28.433
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>101.713</b>	<b>123.360</b>	<b>91.969</b>	<b>91.969</b>	<b>91.969</b>
<b>Rendimentos Distribuídos</b>	<b>114.668</b>	<b>129.957</b>	<b>84.090</b>	<b>84.090</b>	<b>84.090</b>
<b>Resultado por Cota</b>	<b>0,13</b>	<b>0,16</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>
<b>Rendimento por Cota</b>	<b>0,15</b>	<b>0,17</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>				<b>0,01</b>	<b>0,01</b>

## Composição de resultado nos últimos 12 meses



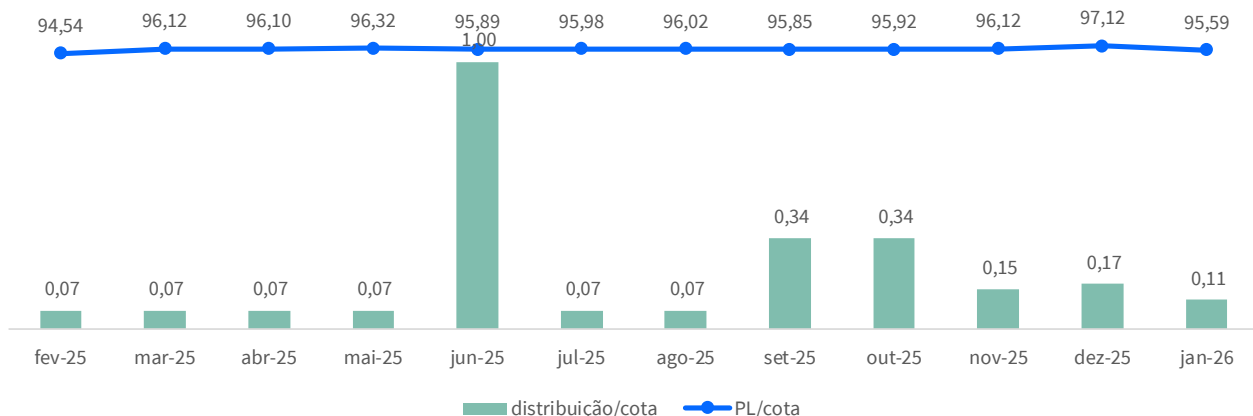
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<sup>2</sup> Resultado acumulado do período.



# RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Distribuição e PL/Cota



## Distribuição por cota

# R\$ 0,11

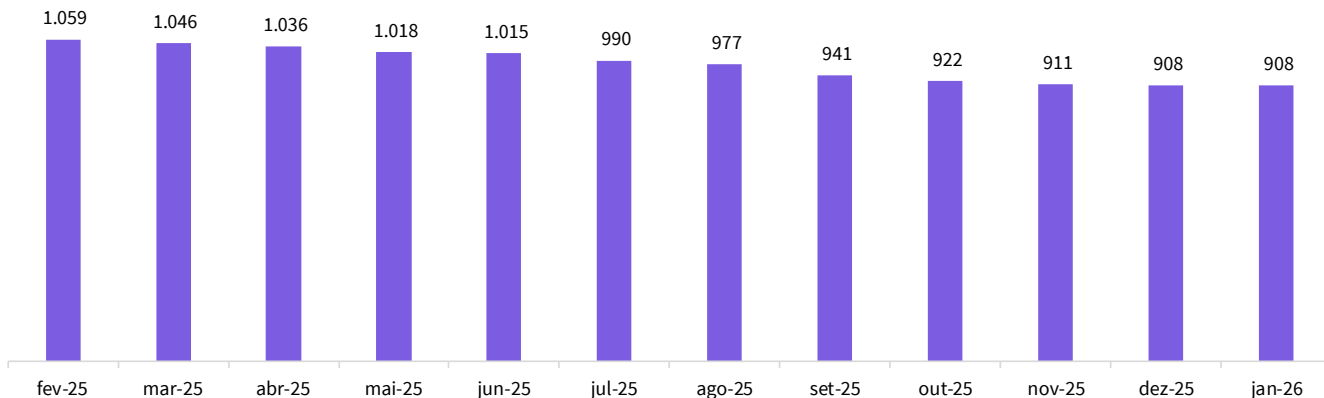
(Anunciado: 30/01 Pago: 13/02)

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,15	0,17
2026	0,11											

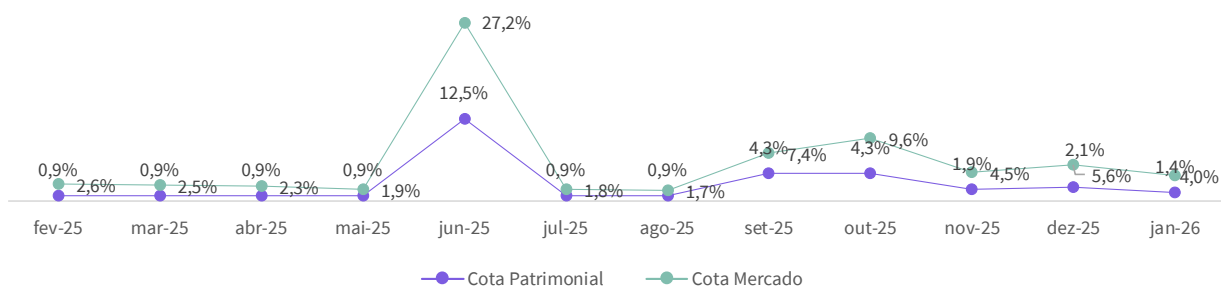
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

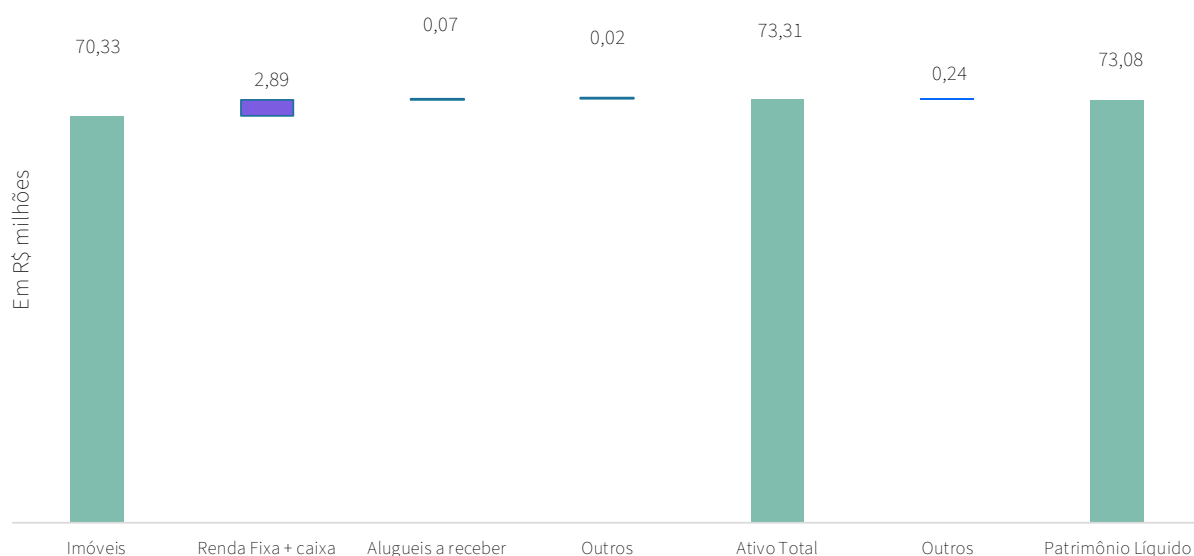


Dividend Yield (Últimos 12 meses)



# DETALHAMENTO DO BALANÇO

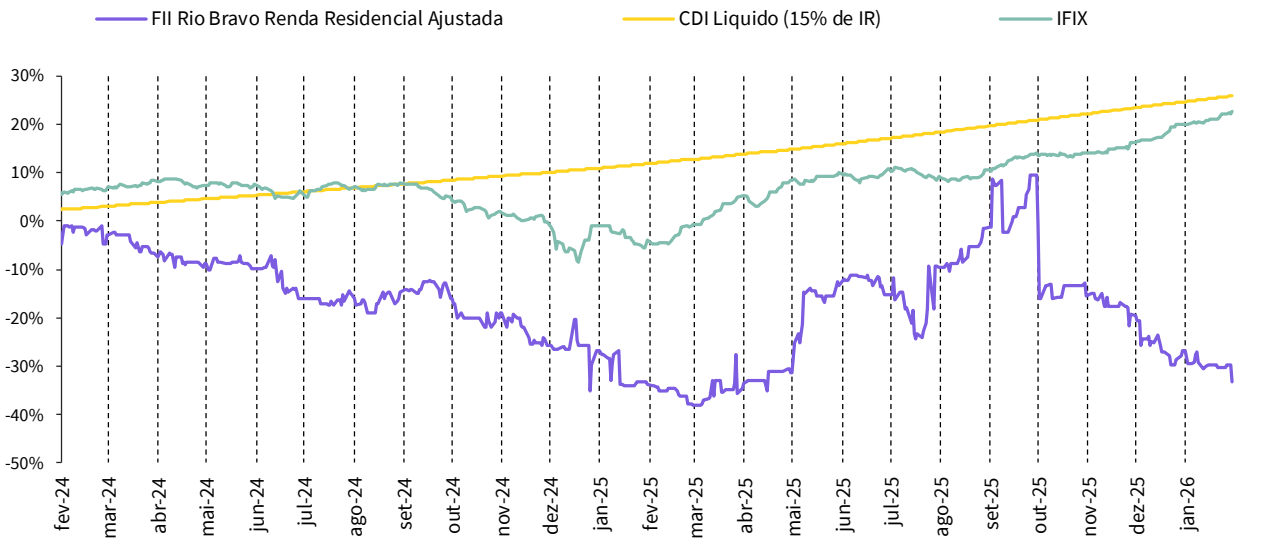
## Composição do Patrimônio Líquido



<b>Ativo Total</b>	<b>73,31</b>
Imóveis	70,33
Renda Fixa + Caixa	2,89
Aluguéis a receber	0,07
Outros	0,02
<b>Passivo Total</b>	<b>0,24</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>73,08</b>
Números de cotas	764.452
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>95,59</b>

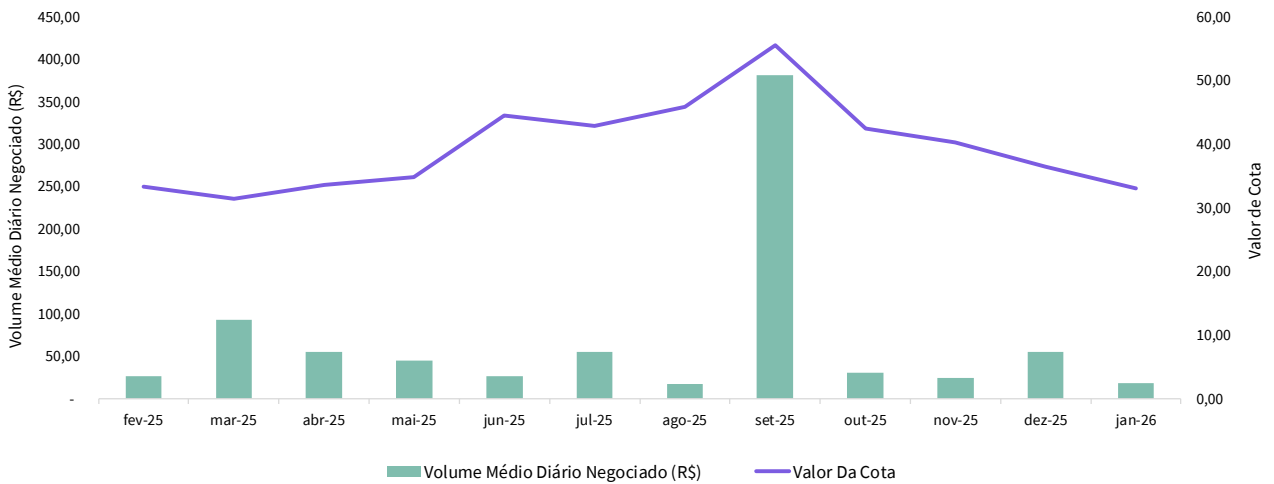


# DESEMPENHO DA COTA E VOLUME



Rentabilidade	Mês	Ano	12 Meses	desde o início
<b>IFIX</b>	2,27%	2,27%	27,82%	38,45%
<b>IBOV</b>	12,56%	12,56%	43,79%	86,41%
<b>CDI líquido de IR (15%)</b>	1,15%	1,15%	12,65%	41,49%
<b>RBR511</b>	-9,34%	-9,34%	-5,04%	-67,00%

## Preço Volume



	mês	YTD	12 meses
Giro	1,85%	1,85%	25,73%
Volume Negociado	R\$ 489.066	R\$ 489.066	R\$ 16.107.216
Presença em Pregões	81%	81%	86%
Volume Médio Diário Negociado (R\$)	R\$ 18.810	R\$ 18.810	R\$ 69.428
	jan/26	dez/25	jan/25
Valor da Cota	R\$ 33,00	R\$ 36,40	R\$ 34,75
Quantidade de Cotas	764.452	764.452	1.734.299
<b>Valor de Mercado</b>	<b>R\$ 25.226.916</b>	<b>R\$ 27.826.053</b>	<b>R\$ 60.266.890</b>



## 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**

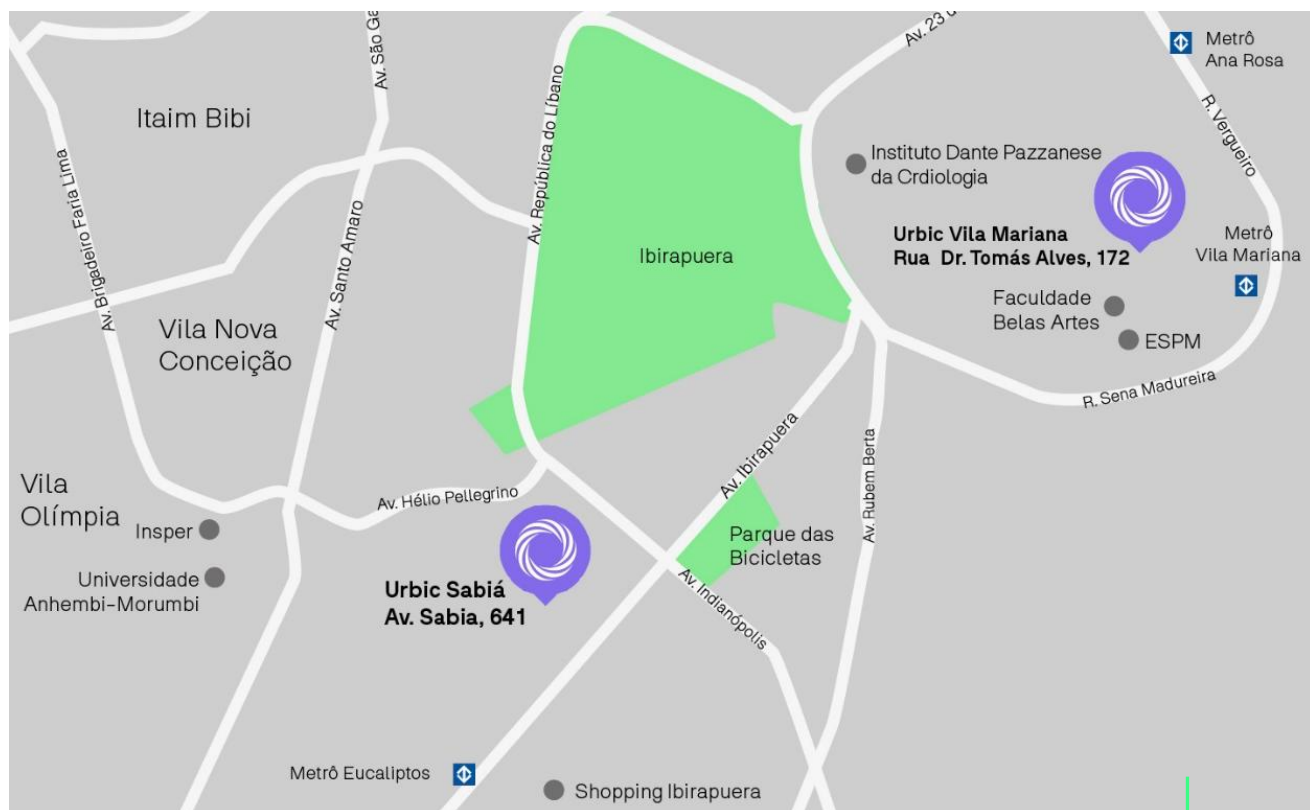
Bairros Moema e Vila Mariana. Regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.

### **CONTROLE DO PRÉDIO**

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



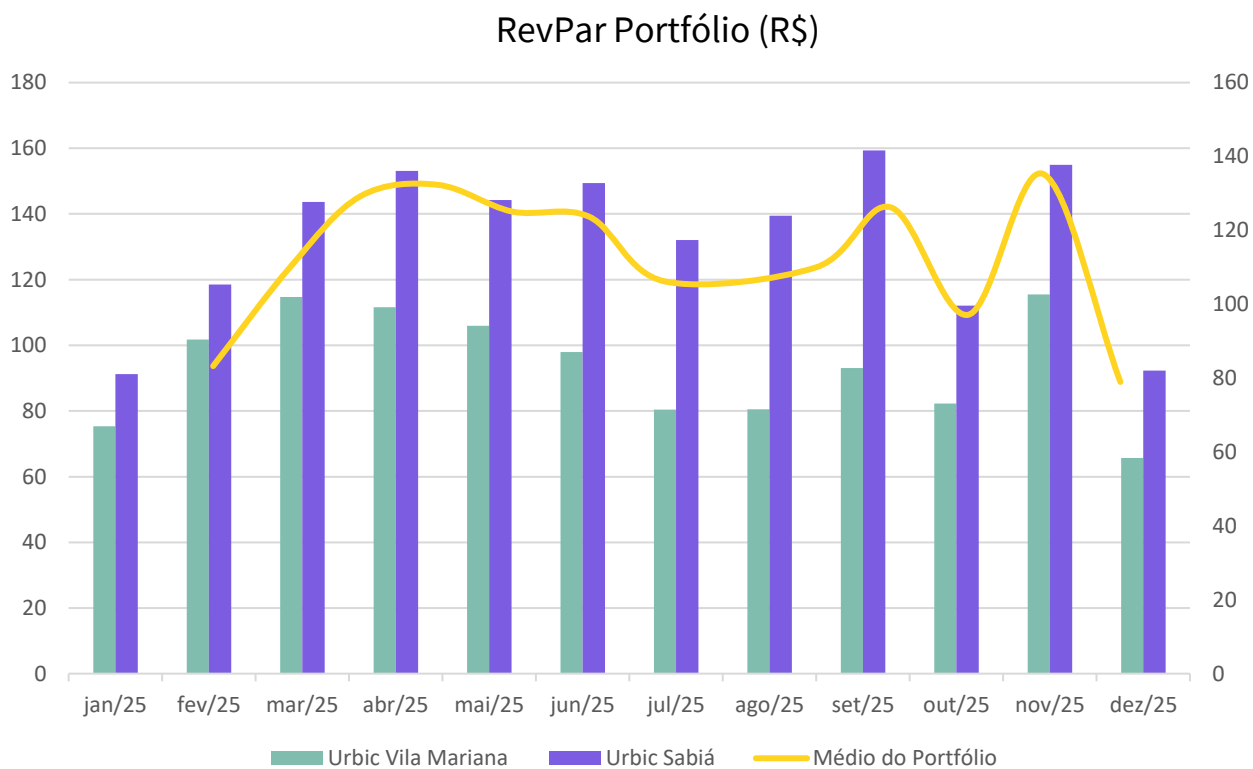
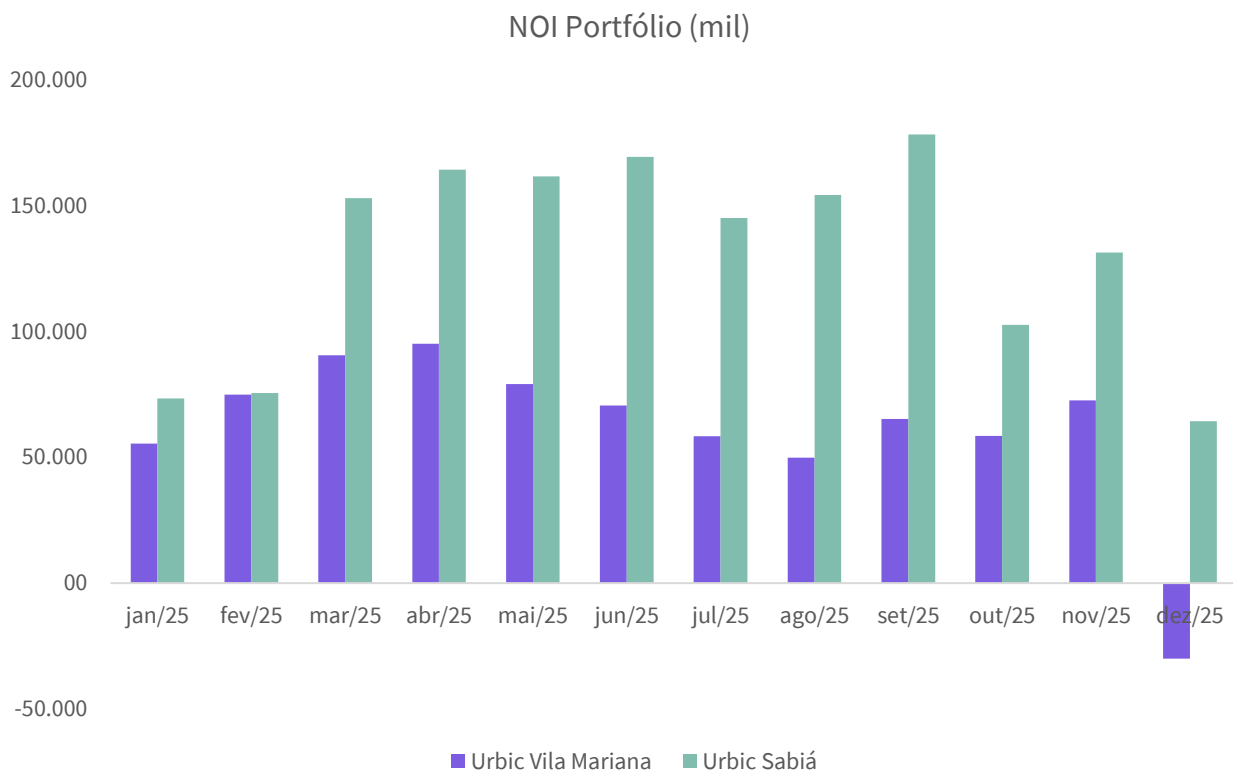
# LOCALIZAÇÃO



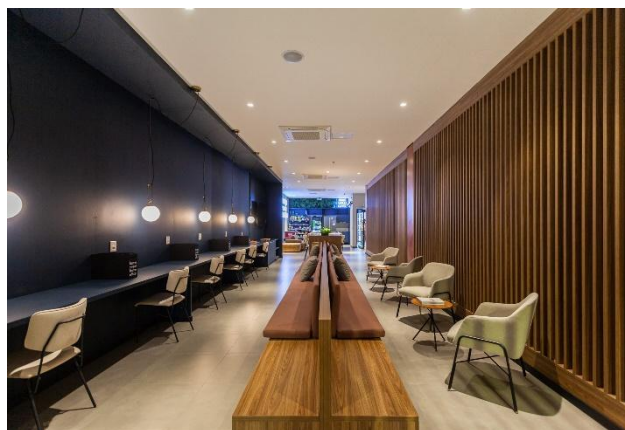
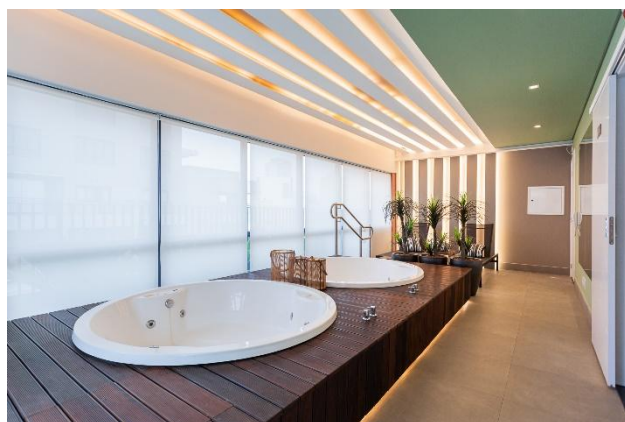
Mapa dos ativos do Fundo,  
localizados na cidade de  
São Paulo



# DESEMPENHO DO PORTFÓLIO



## 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 estratégia permanece focada em aumentar a previsibilidade do fluxo de receitas por meio da conversão gradual de parte do inventário para locação tradicional (long stay), com meta de aproximadamente 20 unidades (atualmente está com 8 unidades). As 35 unidades remanescentes no short stay deverão se beneficiar da redução da oferta interna, abrindo espaço para reprecificação, incremento de diária e, conseqüentemente, retomada dos níveis de ocupação e NOI em patamares mais elevados.

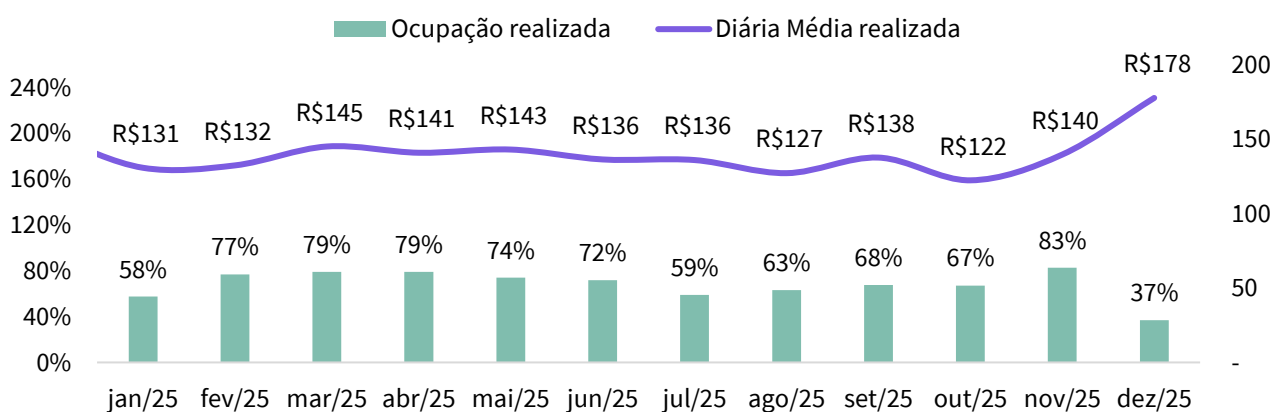
A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de dezembro com aproximadamente 37% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento não registrou NOI positivo, devido a ter poucas unidades em operação e um alto gasto no reparo das unidades devolvidas durante a troca de operadoras, o RevPar ficou em R\$ 66.



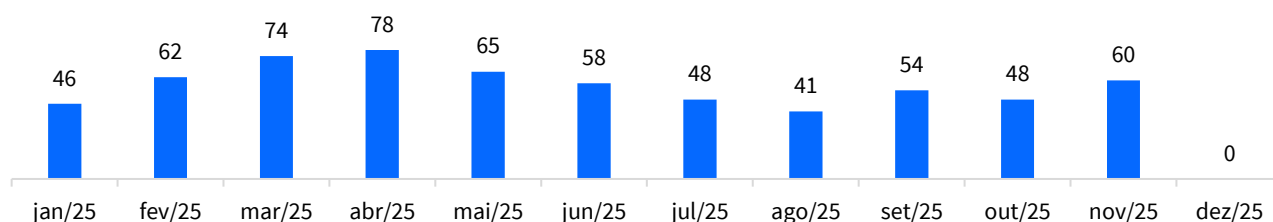
Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	19 a 25 m <sup>2</sup>	50
Garden	29 a 32 m <sup>2</sup>	5
Total	1.217 m <sup>2</sup>	55

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

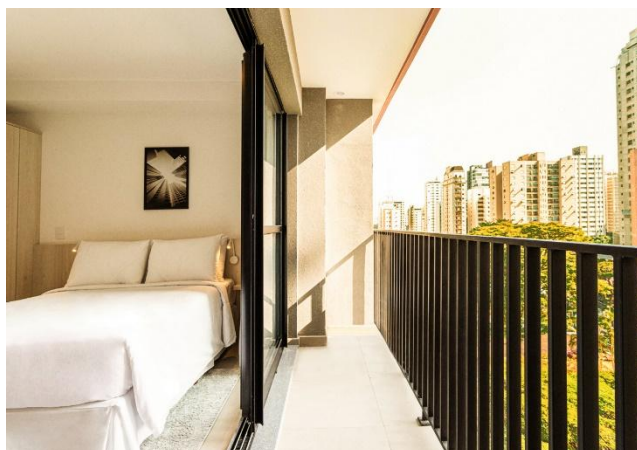
### Ocupação (%) e Diária média (R\$)



### 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

A operação no Urbic Sabiá encerrou o mês de dezembro com 69% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 134 mil ou R\$ 62 /m<sup>2</sup> e um RevPar de R\$ 120.

Em linha com a estratégia adotada para o ativo da Vila Mariana, o plano para o Urbic Sabiá prevê a ampliação gradual da exposição a contratos de long stay, com meta de alcançar aproximadamente 30% do portfólio. Atualmente, três unidades já operam nesse formato. O aumento da participação de contratos de maior prazo tende a elevar a previsibilidade das receitas e a reduzir a pressão sobre o inventário remanescente de short stay, criando espaço para reprecificação, incremento de diária e consequente expansão do NOI.

Participação no empreendimento

**72%**

Ocupação

**69%**

NOI/m<sup>2</sup>

**R\$ 62/m<sup>2</sup>**

RevPar

**R\$ 120**

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

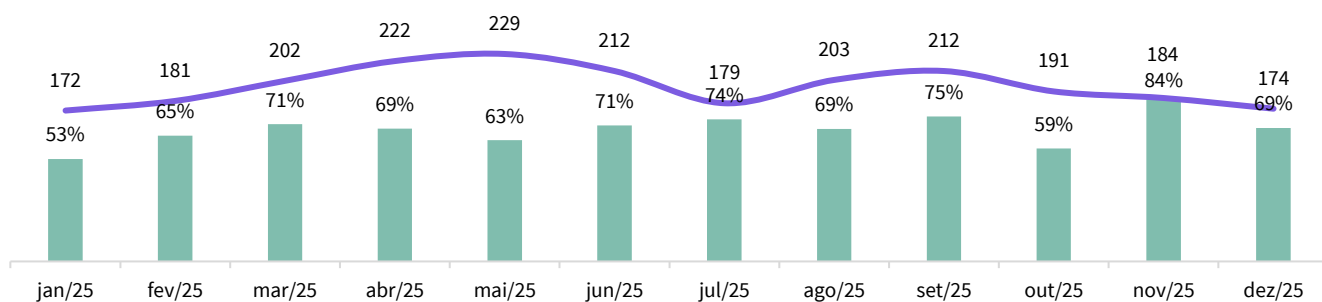
Endereço

Av. Sabiá, 641

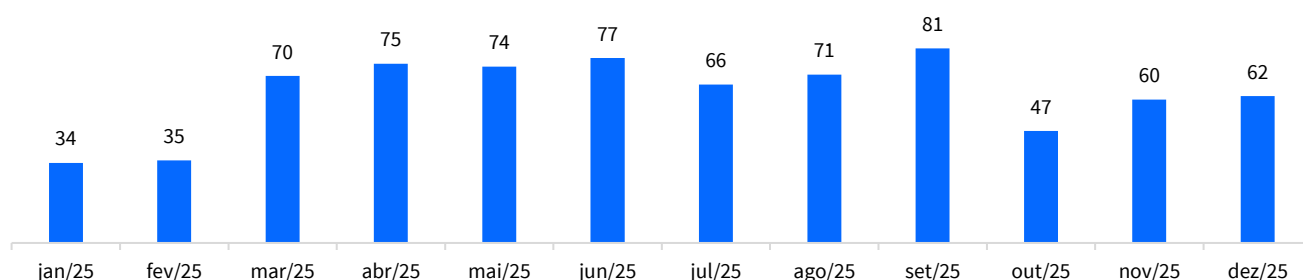
[Clique Aqui](#)

Ocupação (%) e Diária Média (R\$)

— Ocupação Realizada — Diária média



NOI/m<sup>2</sup>



# 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.





 RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

 **RIO BRAVO**

[riobravo.com.br](http://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 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.

SAC / Ouvidoria: 0800 722 9910 | [ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br).

