



Relatório Gerencial

RBRS11

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada

JULHO 2025



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

CADASTRE-SE
NO MAILING

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\$

166.302.565,93 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 1.734.299

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 990

Tese de Investimento

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

Cota Patrimonial R\$)

95,89

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

166,30

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil

54,86

Fechamento do Mês
(R\$)

45,95

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

117,65

Distribuição por
cota (R\$)

0,07

Números de Cotas

1.734.299

Ativos

3

Área Privativa (m²)

9.889

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desempenho do Mês

No mês de julho, o Fundo registrou R\$ 635.821,59 em receitas de locação (R\$ 0,37 por cota), refletindo o desempenho das operações de maio.

Destacamos também um resultado positivo não recorrente, proveniente da venda de unidades no empreendimento For You Paraíso, com lucro de R\$ 145.700,49 (R\$ 0,08/cota) incorporado à receita do mês.

As despesas operacionais totalizaram R\$ 453.267,83 (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 de R\$ R\$ 413.026,46 (R\$ 0,24/cota).

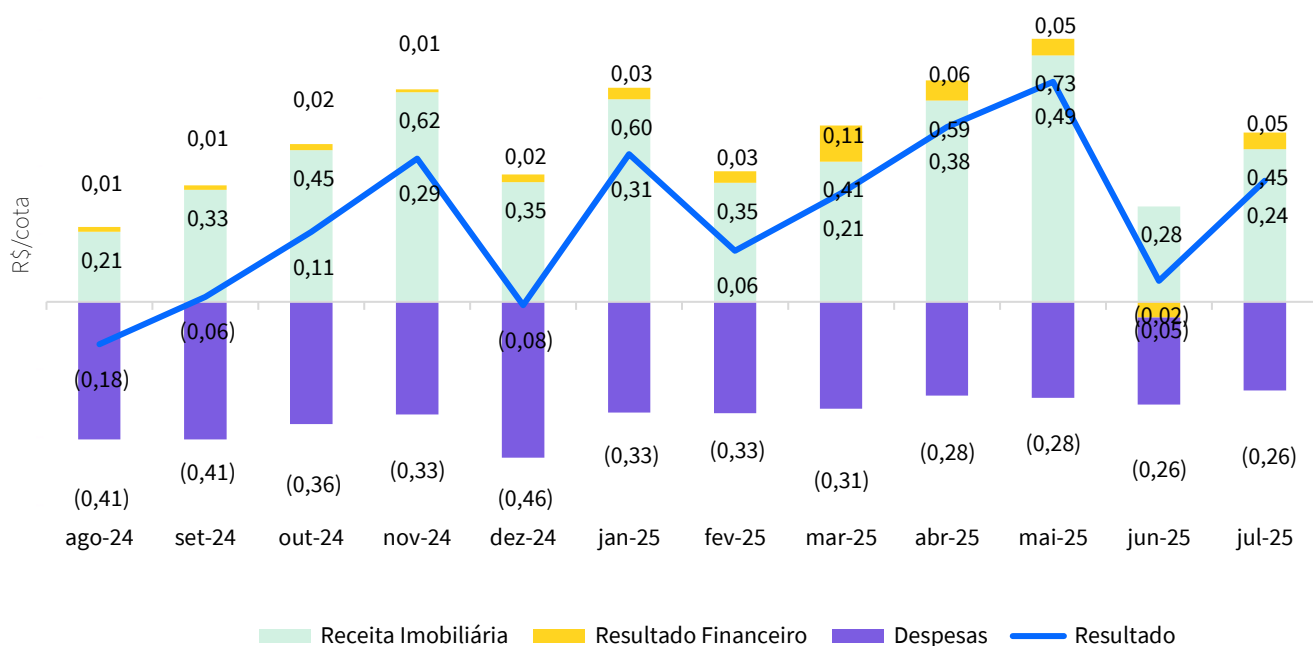
Distribuição de Dividendos

Em linha com o *Guidance* do 2º semestre, foi anunciado o pagamento de R\$ 0,07 por cota, com data prevista para 15 de agosto de 2025. O valor reflete a projeção de renda recorrente proveniente das locações, conforme já divulgado pela gestão. Os ganhos decorrentes da venda de unidades serão distribuídos de forma consolidada ao final do semestre.

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	Acumulado no 2º semestre	Acumulado no ano
Receita Imobiliária	609.318,81	718.244,89	1.029.913,17	1.261.308,40	489.046,38	781.522,08	781.522,08	5.926.813,75
Receita de Locação	468.709	507.394	380.490	610.230	373.164	635.822	635.822	3.687.306
Receita de Vendas	140.610	210.851	649.423	651.078	115.882	145.700	145.700	2.239.507
Receita Financeira	59.628,65	185.099,80	103.509,36	84.872,29	79.766,22	84.772,21	84.772,21	496.920,50
Despesas	569.599,40	546.246,96	479.937,95	491.077,28	445.304,12	453.267,83	453.267,83	3.550.579,82
Taxa de administração e gestão	-137.194	-136.981	-139.236	-139.256	-139.675	-139.062	-139.062	-968.445
Despesas CRI	-256.199	-246.144	-244.462	-230.177	-209.586	-188.537	-188.537	-3.550.580
Outras Despesas	-176.207	-163.123	-96.240	-121.644	-96.044	-125.669	-125.669	-926.171
Resultado	708.666,87	1.075.342,61	1.683.397,75	2.116.411,81	453.022,42	1.194.548,54	413.026,46	2.873.154,42
Rendimentos distribuídos	121.400,93	121.400,93	121.400,93	121.400,93	1.734.299,00	121.400,93	121.400,93	2.462.704,58
Resultado por cota	0,41	0,62	0,97	1,22	0,26	0,69	0,69	5,07
Rendimento por cota	0,07	0,07	0,07	0,07	1,00	0,07	0,07	1,42
							Resultado Acumulado ¹	0,62
								3,65

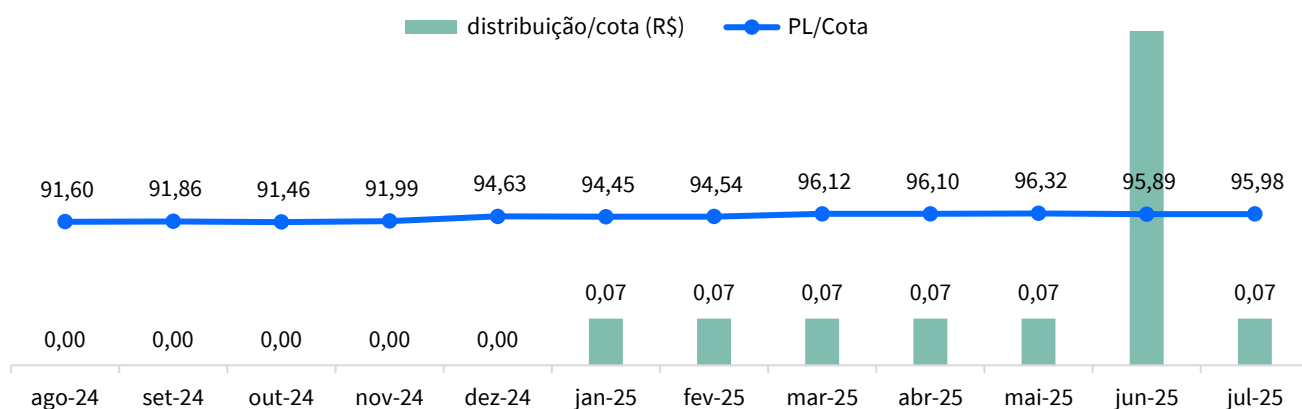
Composição de Resultado nos Últimos 12 meses



¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO



Distribuição por cota

R\$ 0,07

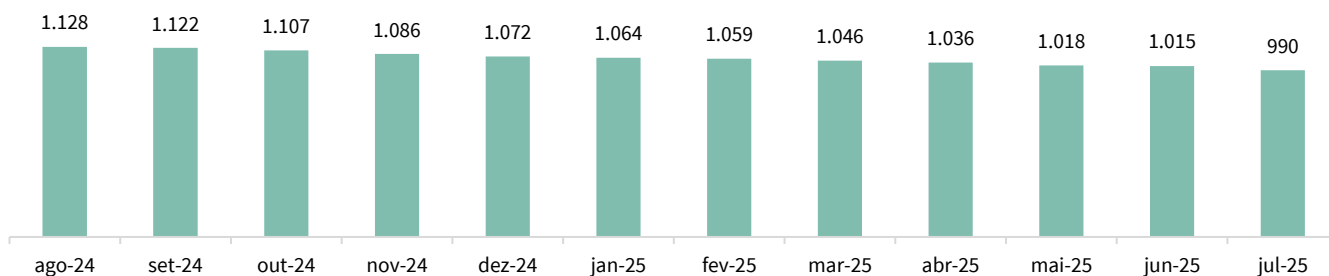
(Anunciado: 31/07 Pago: 15/08)

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					
Δ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A					

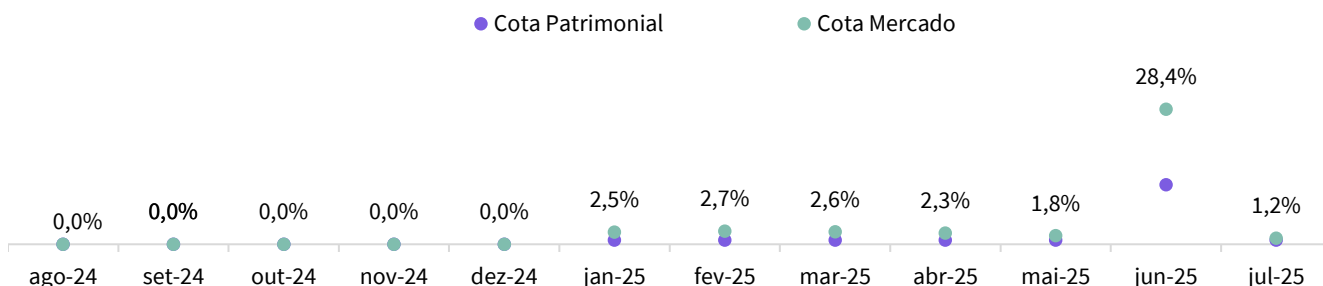
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

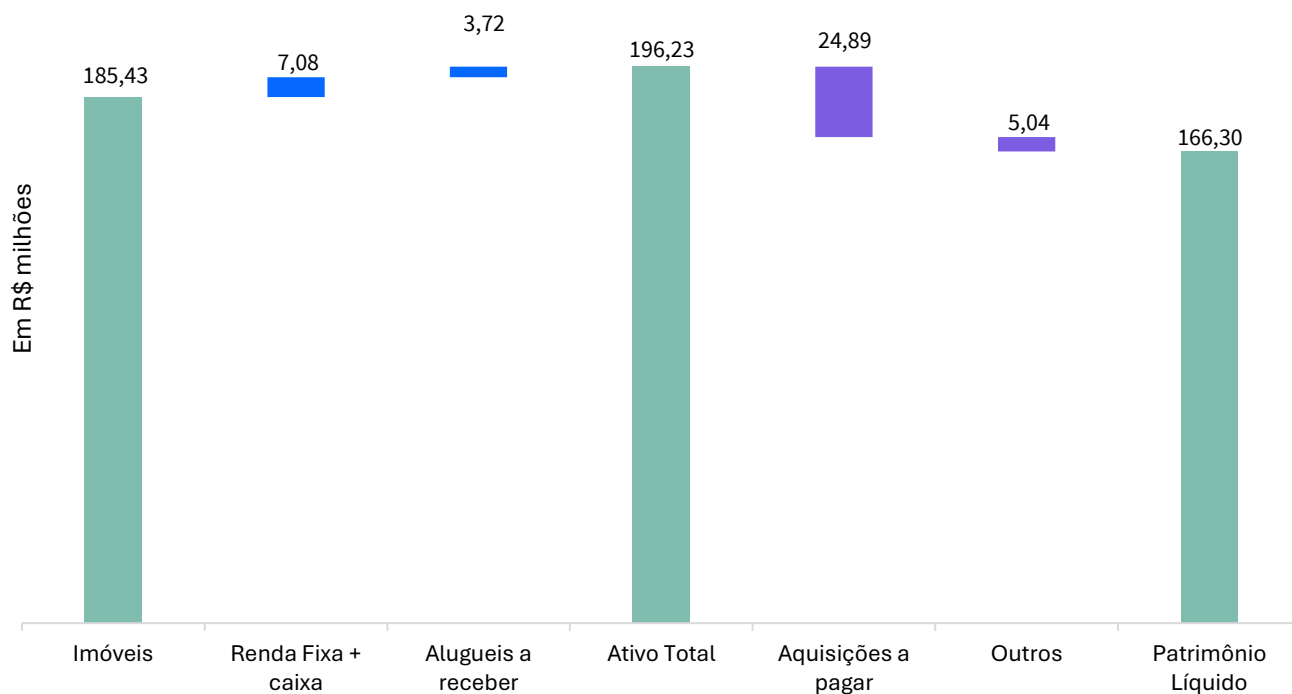


Dividend Yield (Últimos 12 meses)



DETALHAMENTO DO BALANÇO

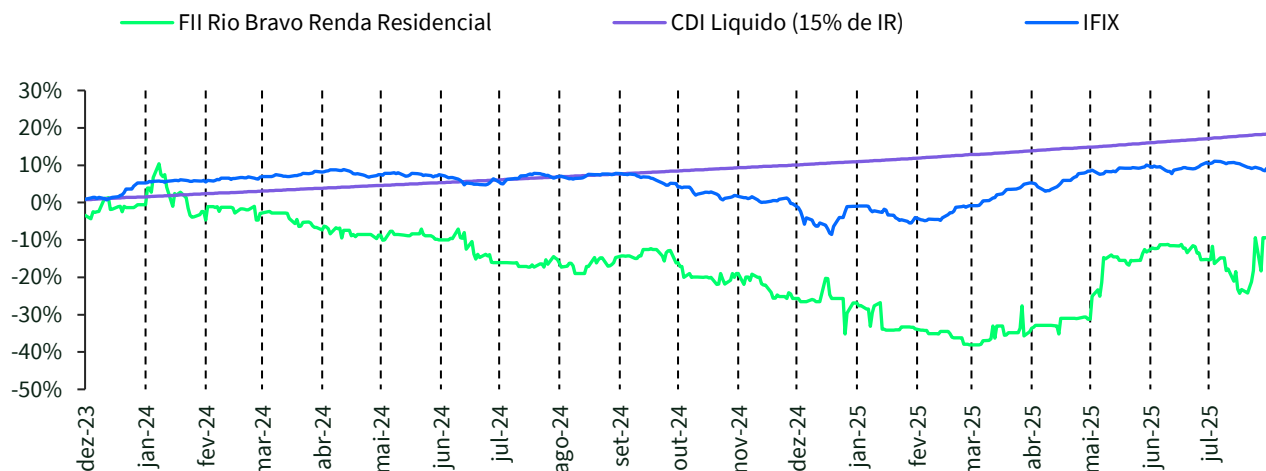
Composição do Patrimônio Líquido



Ativo Total	196,23
Imóveis	185,43
FIIs	-
Renda Fixa + Caixa	7,08
Alugueis a receber	3,72
Outros	-
Passivo Total	29,93
Aquisições/CRI a pagar	24,89
Outros	5,04
Patrimônio Líquido	166,30
Números de cotas	1.734.299
Cota Patrimonial	95,89

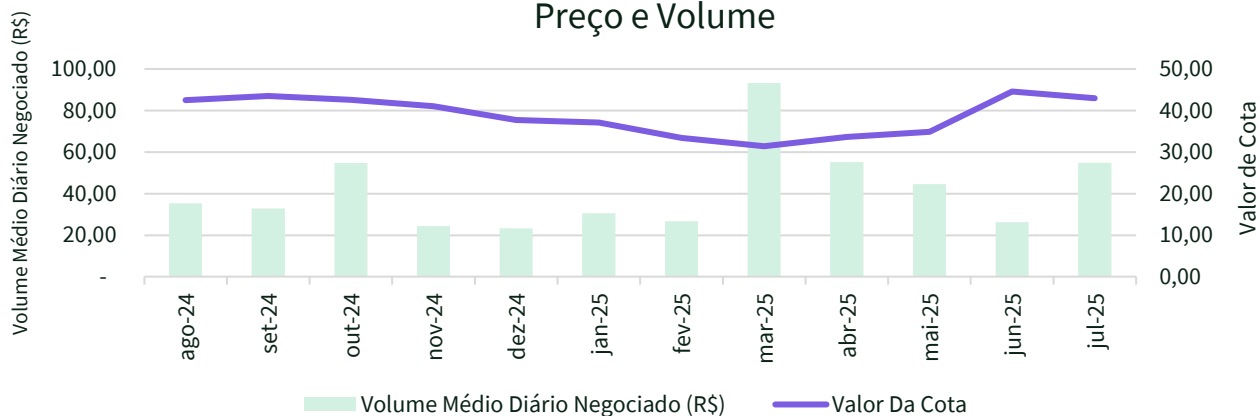
Data-base junho/2025

DESEMPENHO DA COTA E VOLUME



Rentabilidade	Mês	Ano	12 Meses	desde o início
IFIX	-11,30%	-3,07%	-10,23%	8,31%
IBOV	-18,58%	4,86%	-1,19%	29,64%
CDI líquido de IR (15%)	-4,31%	0,86%	4,66%	42,00%
RBR511	-18,58%	-9,48%	-21,91%	-66,42%

Preço e Volume



	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.152.136	R\$ 6.289.231	R\$ 9.778.003
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 54.864	R\$ 46.935	R\$ 41.609
Giro (% de cotas negociadas)	1,60%	9,75%	14,53%
Presença em Pregões	90%	87%	89%
	jul/25	dez/24	jul/24
Valor da Cota	R\$ 45,95	R\$ 32,95	R\$ 42,70
Quantidade de Cotas	1.734.299	1.734.299	1.734.299
Valor de Mercado	R\$ 79.691.039	R\$ 57.145.152	R\$ 74.054.567

PORTFÓLIO DO FUNDO



Urbic Vila Mariana



Urbic Sabiá



Cyrela For You
Paraíso

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.

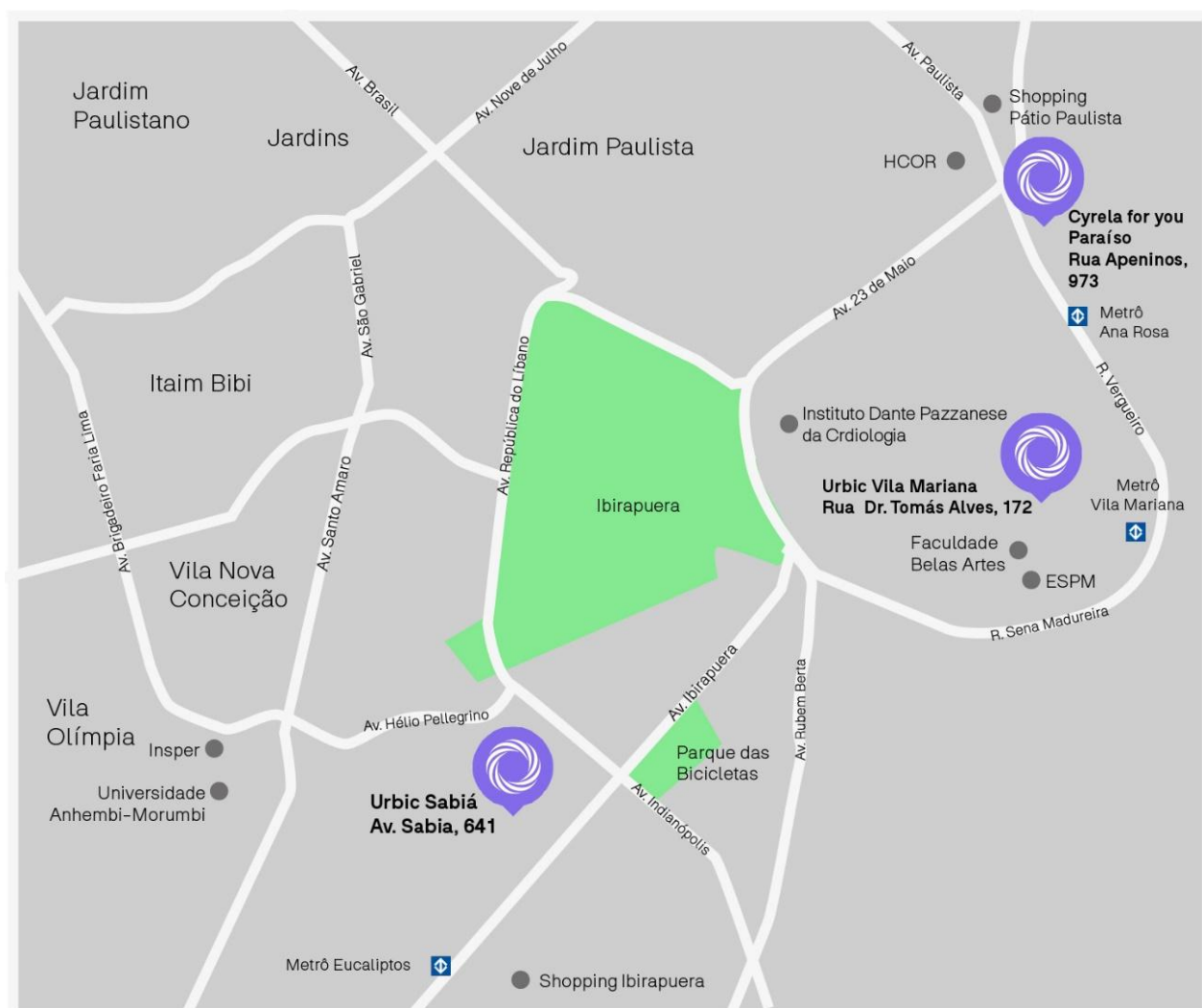
LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

Bairros Moema, Vila Mariana e Paraíso. 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

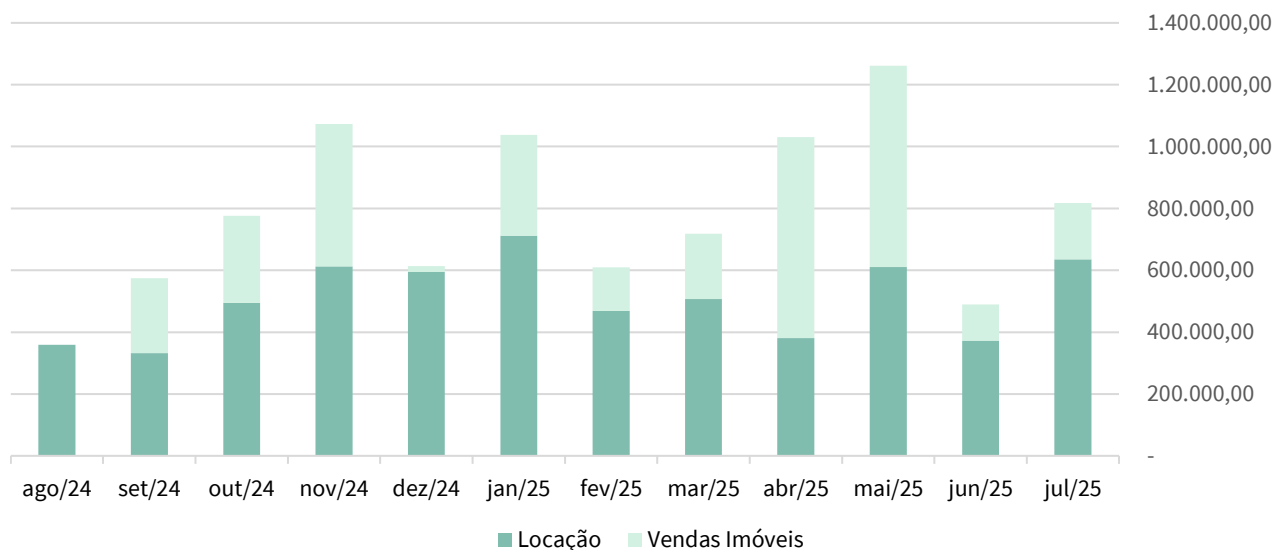
LOCALIZAÇÃO



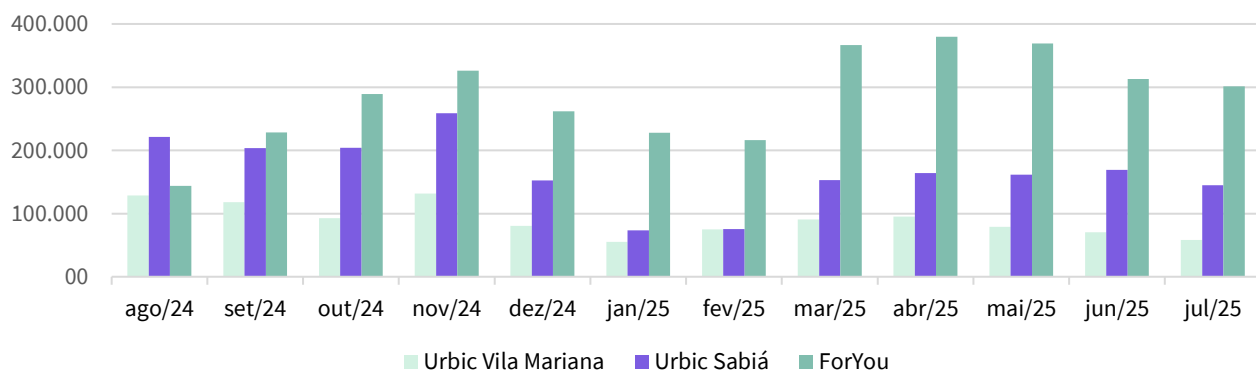
Mapa dos ativos do Fundo,
localizados na cidade de
São Paulo

DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

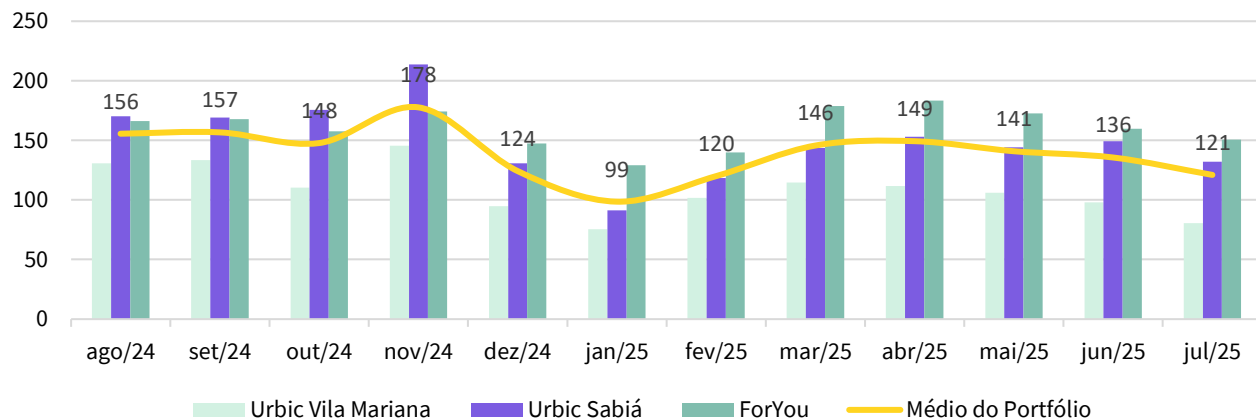
Receita do Fundo



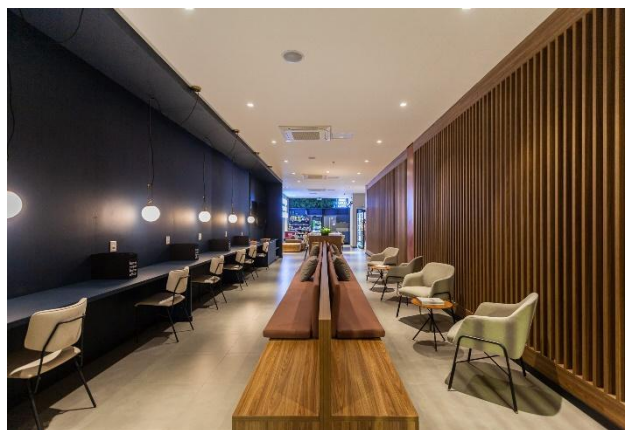
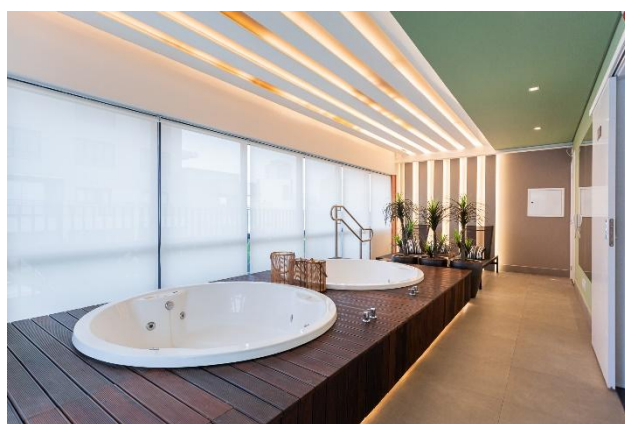
NOI Portfólio (mil)



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

A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de julho com 59% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 58 mil ou R\$ 48 / m² e um RevPar de R\$ 80.

Participação no empreendimento

51%

Ocupação

59%

NOI/m²

R\$ 48/m²

RevPar

R\$ 80

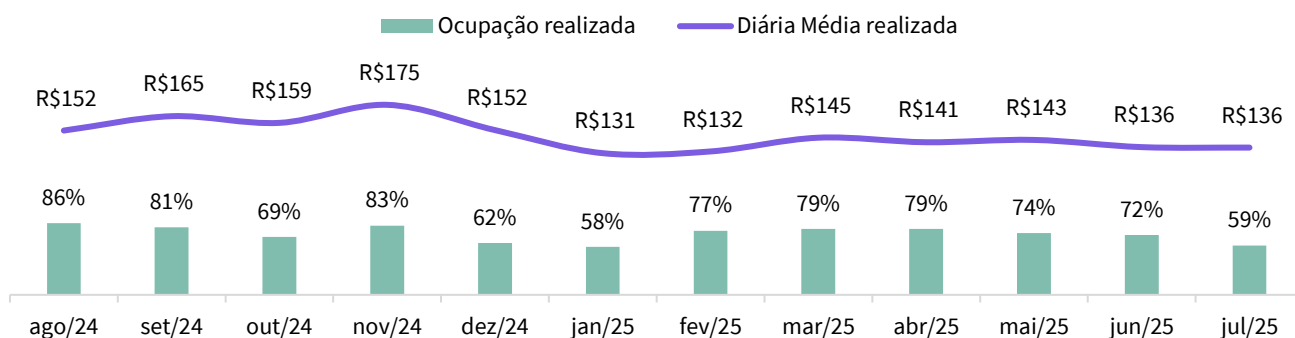
Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	19 a 25 m ²	50
Garden	29 a 32 m ²	5
Total	1.217 m ²	55

Endereço

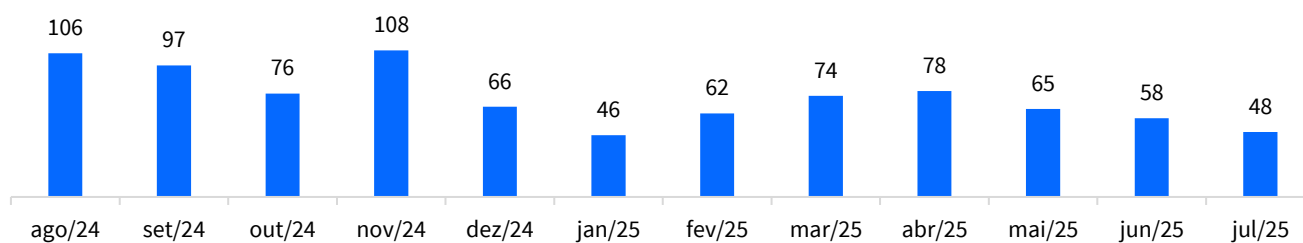
R. Dr. Tomas Alves, 172.

[Clique Aqui](#)

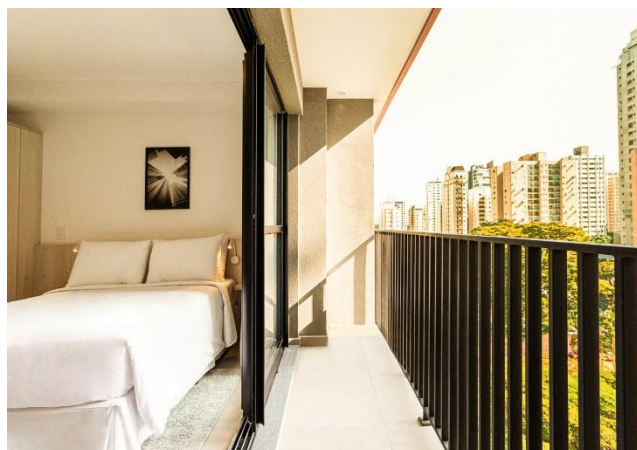
Ocupação (%) e Diária média (R\$)



NOI/m²



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 julho com 74% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 145 mil ou R\$ 66 /m² e um RevPar de R\$ 132.

Participação no empreendimento
72%

Ocupação
74%

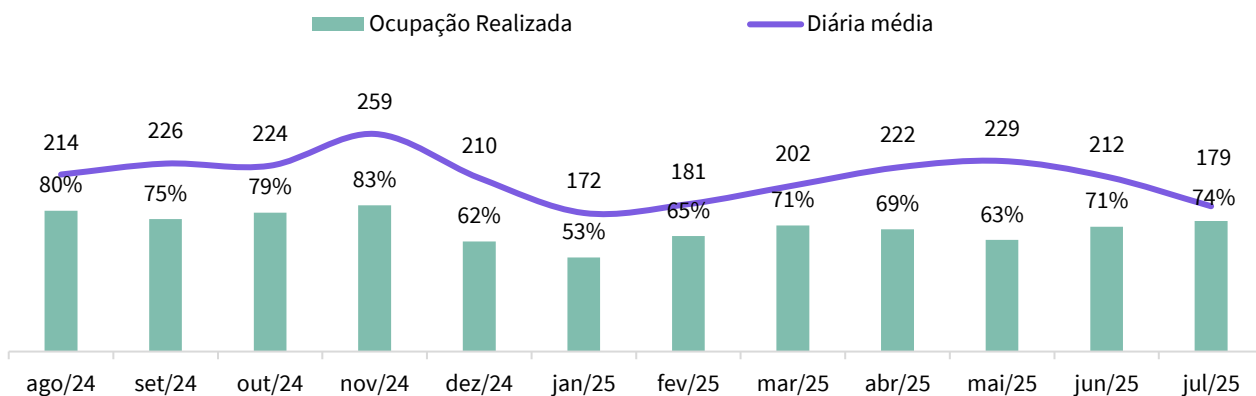
NOI /m²
R\$ 66/m²

RevPar
R\$ 132

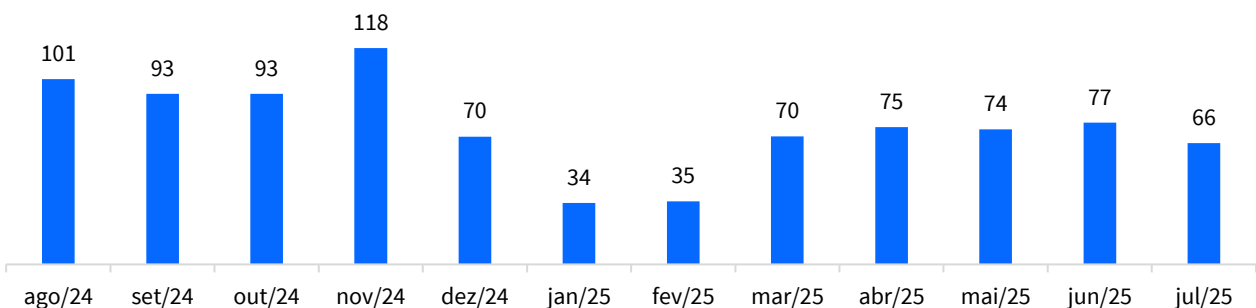
Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	23 a 31 m ²	64
Studio	32 a 44 m ²	17
Loja	240 m ²	1
Total	2.427 m ²	82

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

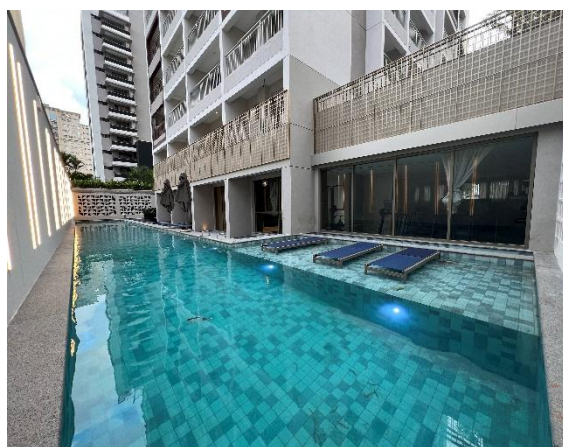
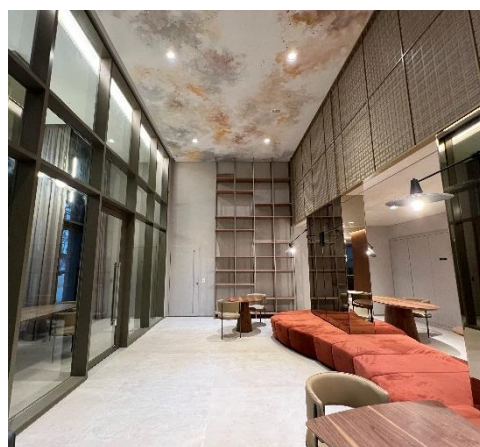
Ocupação (%) e Diária Média (R\$)



NOI/m²



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

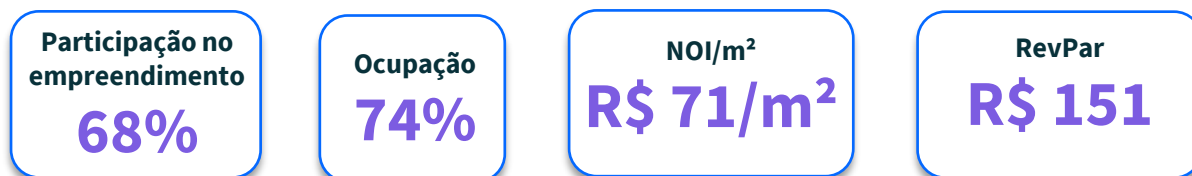
Diferenciais

Conta com lounge externo com gramado, piscina, spa, solarium, lobby-coworking, delivery room, bicicletário, fitness e lavanderia

COMENTÁRIO DO GESTOR

Cyrela For You Paraíso

A operação do For You paraíso, encerrou o mês de julho com 74% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 301 mil ou R\$ 71 /m² e um RevPar de R\$ 151.

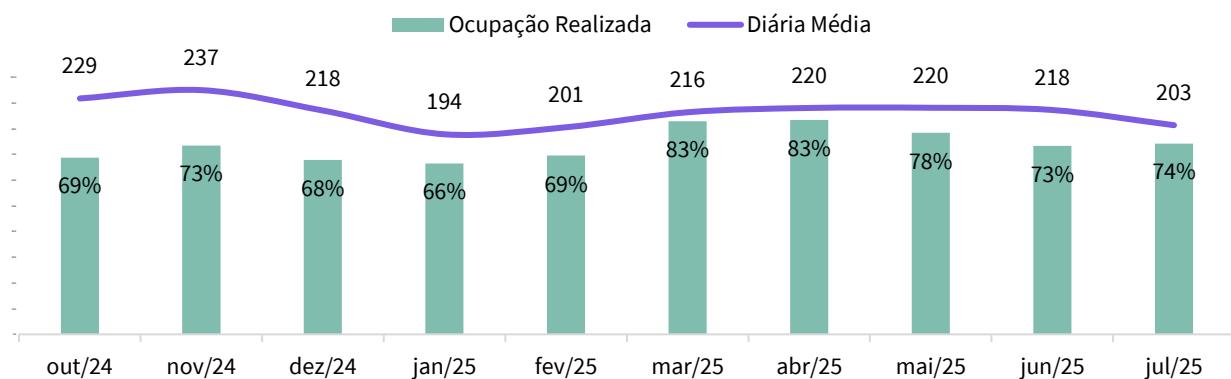


Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	24 a 34 m ²	78
1 Dormitório	38 m ²	34
2 Dormitórios	65 m ²	10
Total	4.248 m ²	122

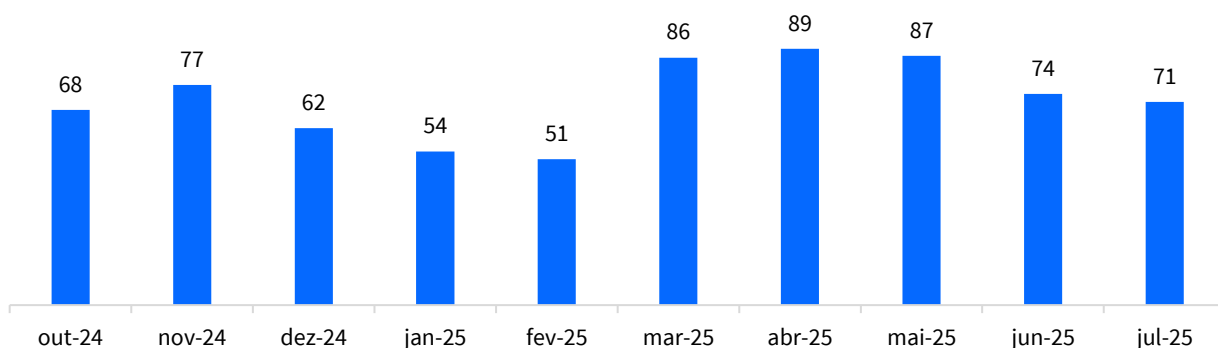
Endereço	R. Apeninos, 973	Clique Aqui
-----------------	-------------------------	-----------------------------

Considera as unidades performadas, ou seja, disponíveis para locação.

Ocupação (%) e Diária Média (R\$)



NOI/m²



CYRELA FOR YOU PARAÍSO

Estratégias de Alienações

No mês de julho, o processo de escrituração das vendas das unidades foi continuado. Como resultado, o Fundo reportou um lucro de R\$ 145.700,49 (R\$ 0,08/cota).

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

Unidades para Venda – Estoque Inicial	137
Unidades em Negociação	2
Unidades Vendidas (CCV) (a+b)	82
(a) Unidades Escrituradas	70
(b) Em escrituração/Financiamento	12
Unidades para Venda – Estoque atual	55
Unidades para Venda – Estoque atual desconsiderando vendas não concluídas (b)	67

Valor total de Vendas (CCV)	R\$ 45,3 milhões
Capital Levantado	R\$ 42,6 milhões
Capital a Receber	R\$ 2,7 milhões

Considera as unidades não performadas, ou seja, disponíveis para venda.

Alavancagem do Fundo e Cronograma de Amortização

Em julho 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.

INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO DE ALAVANCAGEM	
Tipo de Alavancagem:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Início da Operação:	Julho/2024
Vencimento	Julho/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\$ 3.217.139,35
Saldo Devedor Atualizado:	R\$ 21.618.041,00
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	13,00%

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.



 RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

 **RIO BRAVO**

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.