



Relatório Gerencial

RBRS11

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada

DEZEMBRO 2025



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	16
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\$

73.177.011,37 (ref. dezembro)

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\$ 95,7
Cota Patrimonial

R\$ 73,2 milhões
Patrimônio Líquido

55,3
Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

R\$ 36,4
Fechamento do Mês

R\$ 27,8 milhões
Valor de Mercado

R\$ 0,17
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.

Desempenho do Mês

No mês de dezembro, o Fundo registrou R\$ 311 mil em receitas de locação (R\$ 0,40 por cota). As despesas operacionais totalizaram R\$ 221 mil (R\$ 0,29 por cota). Somadas as receitas financeiras, o Fundo encerrou o mês com resultado de R\$ 123 mil (R\$ 0,16 por cota).

Lembrando que o resultado reflete a operação do mês anterior.

Distribuição de Dividendos

Foi anunciado o pagamento de R\$ 0,17 por cota, com data prevista para 15 de janeiro 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 em rescindir o contrato de prestação de serviços referente ao Edifício Urbic Vila Mariana. Com isso, foi dado 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.

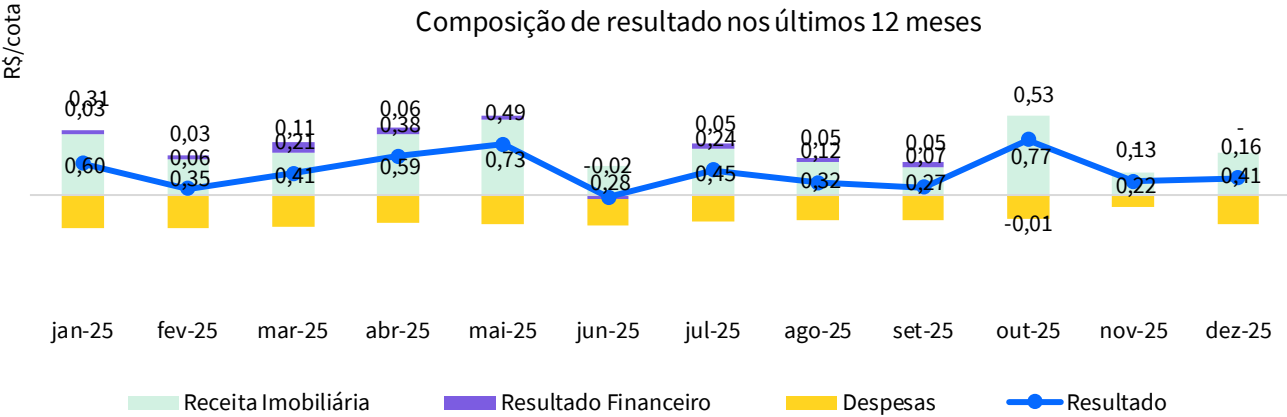
O processo de transição trouxe alguns impactos pontuais nos resultados de dezembro de 2025 e janeiro de 2026, decorrentes de ajustes necessários na devolução das unidades anteriormente administradas pela operadora. Esses fatores limitaram temporariamente o pleno funcionamento do ativo e, por consequência, a geração de receitas de locação.

Paralelamente, o Fundo segue implementando de forma gradual a sua estratégia de aumento da exposição a contratos de long stay, com foco em ampliar a previsibilidade das receitas e reduzir a volatilidade operacional. Uma participação maior em contratos com prazos mais longos, tende a diminuir a pressão competitiva sobre o inventário remanescente de short stay, criando condições favoráveis para reprecificação, aumento de diária e consequente expansão do NOI ao longo dos próximos ciclos operacionais.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	out/25	nov25	dez25	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	589.678	169.584	311.008	2.864.073	8.009.365
Receita de Locação	589.678	169.584	311.008	2.568.730	5.620.214
Receita de Venda de Imóveis	0	0	0	295.344	2.389.151
Receita Financeira	-4.493	17.778	33.977	301.911	595.626
Despesas	-177.058	-85.649	-221.624	-1.787.064	-4.884.376
Taxa de Administração e Gestão	-139.104	-61.585	-61.548	-679.667	-1.509.049
Despesas CRI	0	0	0	-510.772	-1.978.199
Outras Despesas	-37.954	-24.064	-160.076	-596.624	-1.397.127
Resultado¹	408.127	101.713	123.360	1.378.921	3.839.049
Rendimentos Distribuídos	259.914	114.668	129.957	1.337.002	3.678.305
Resultado por Cota	0,53	0,13	0,16	1,26	2,68
Rendimento por Cota	0,34	0,15	0,17	1,14	2,49
Resultado Acumulado²				0,12	0,19

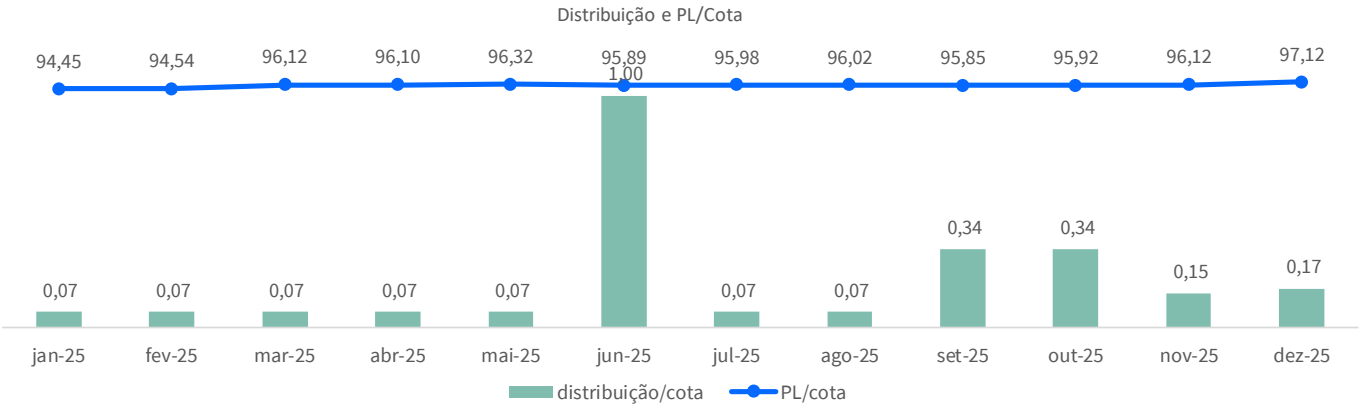


¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Resultado acumulado do período.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO



Distribuição por cota

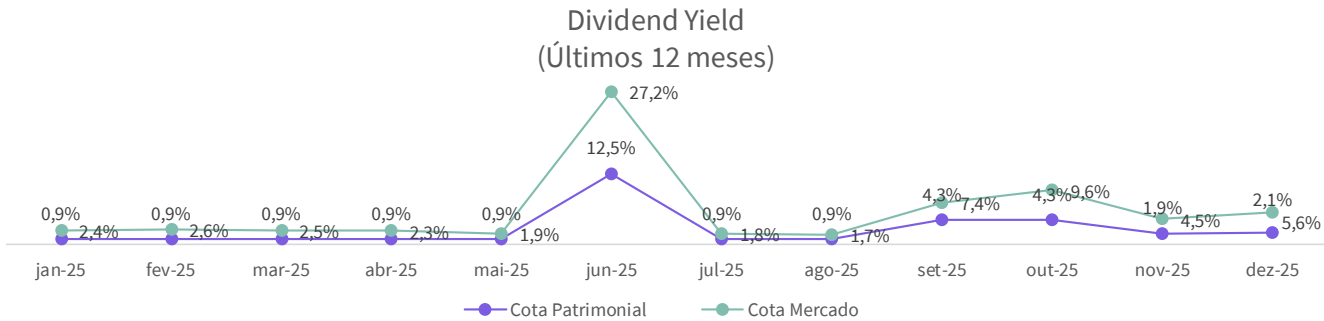
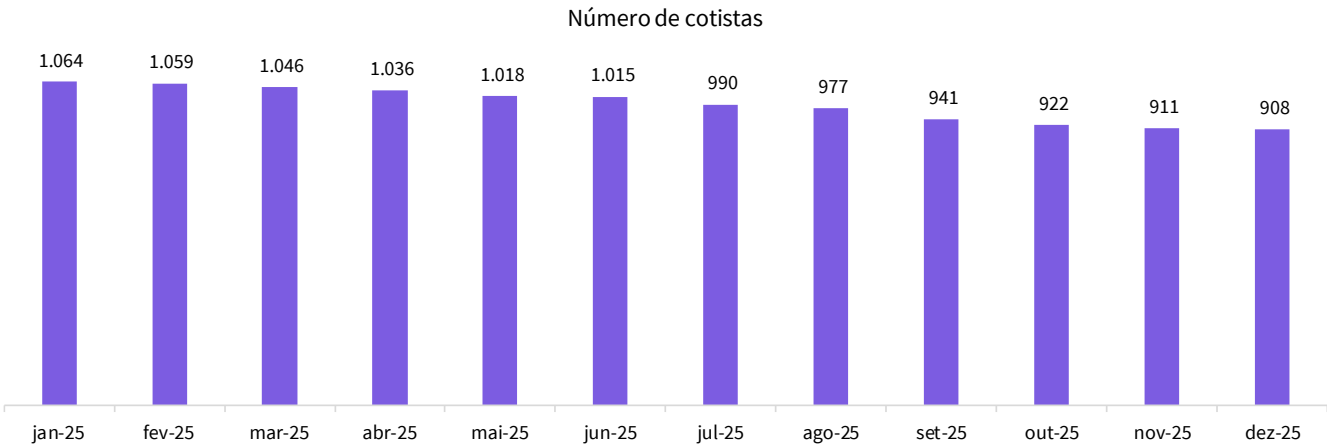
R\$ 0,17

(Anunciado: 30/12 Pago: 15/01)

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	0,15	0,17

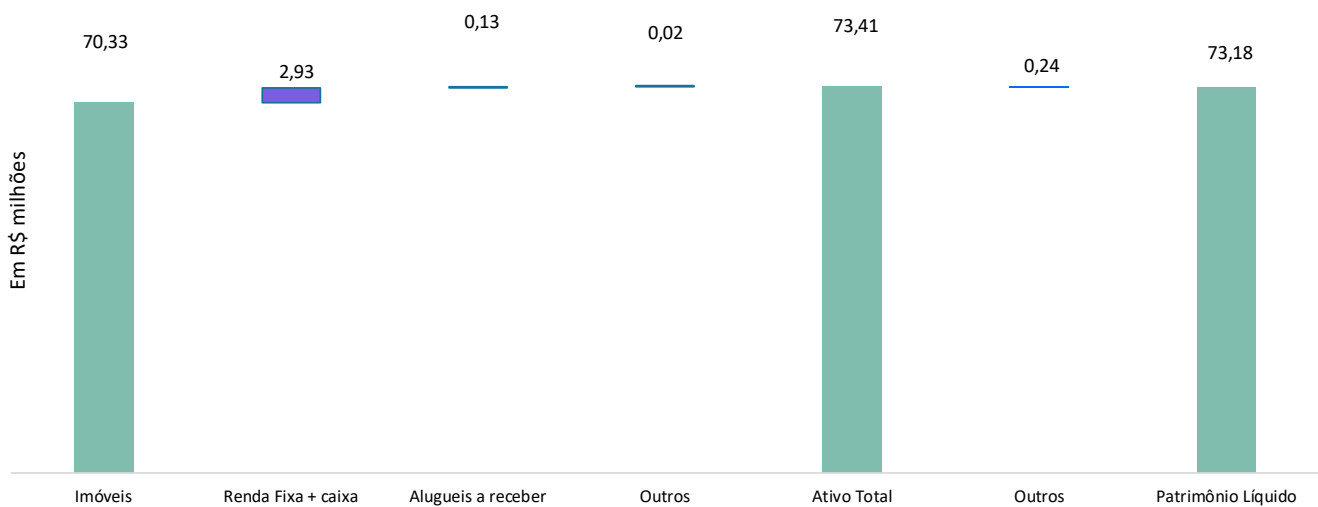
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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



DETALHAMENTO DO BALANÇO

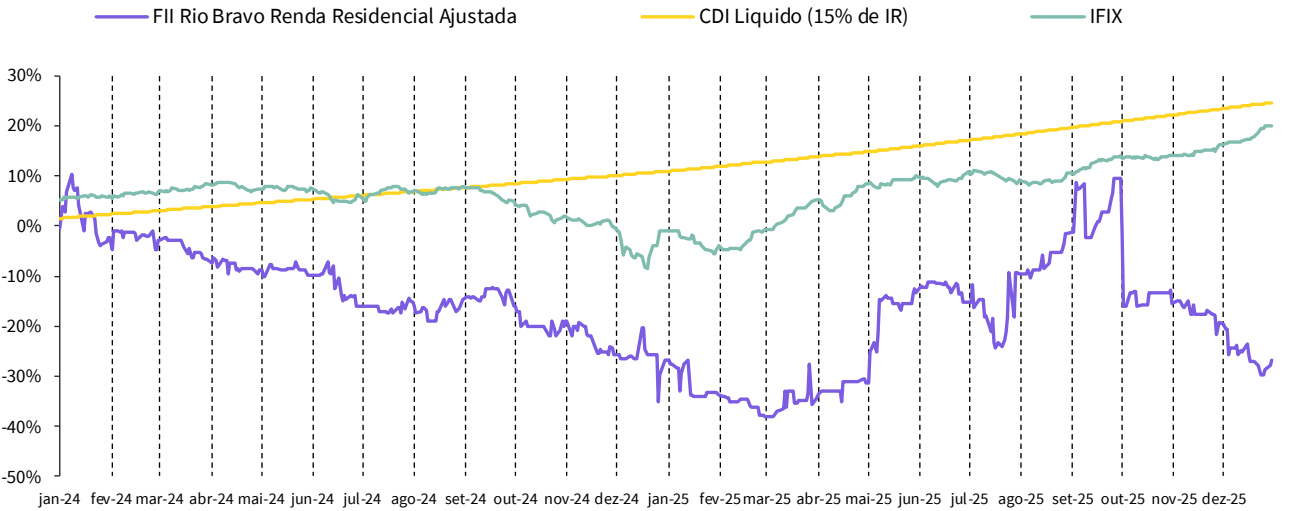
Composição do Patrimônio Líquido



Ativo Total	73,41
Imóveis	70,33
Renda Fixa + Caixa	2,93
Alugueis a receber	0,13
Outros	0,02
Passivo Total	0,24
Patrimônio Líquido	73,18
Números de cotas	764.452
Cota Patrimonial	95,72

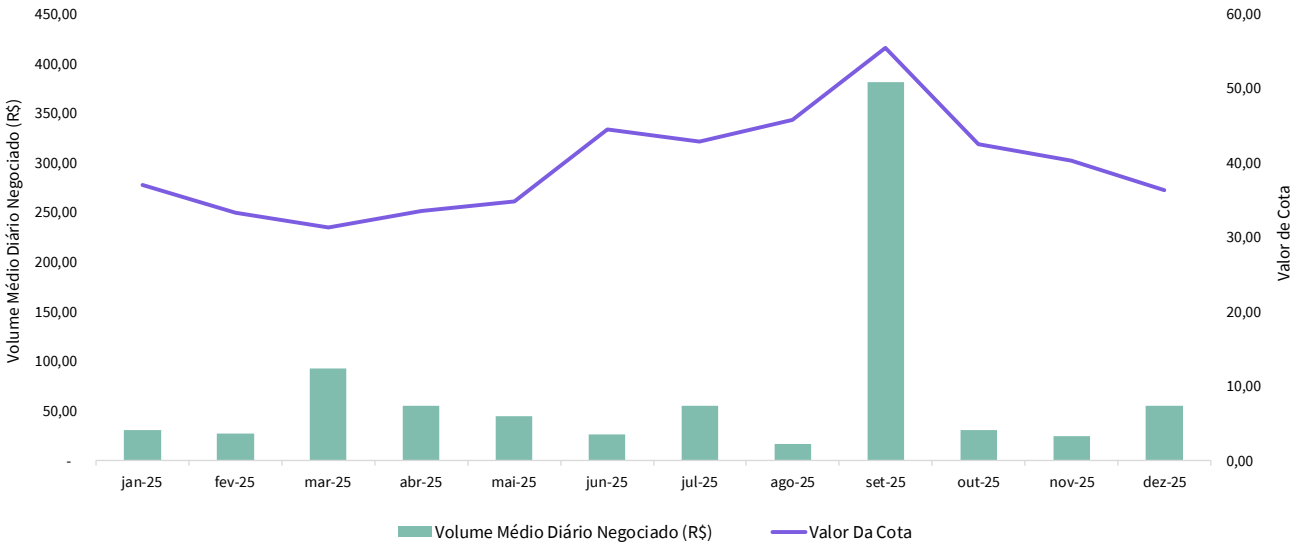


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME



Rentabilidade	Mês	Ano	12 Meses	desde o início
IFIX	3,14%	21,15%	21,15%	14,01%
IBOV	1,29%	33,95%	33,95%	20,08%
CDI líquido de IR (15%)	1,15%	12,47%	12,47%	21,06%
RBRS11	-9,66%	-5,18%	-5,18%	-31,32%

Preço Volume



	mês	YTD	12 meses
Giro	3,75%	24,95%	24,95%
Volume Negociado	R\$ 1.050.483	R\$ 16.282.247	R\$ 16.282.247
Presença em Pregões	100%	87%	87%
Volume Médio Diário Negociado (R\$)	R\$ 55.289	R\$ 71.413	R\$ 71.413
	Dez/25	dez/24	dez/24
Valor da Cota	R\$ 36,40	R\$ 38,39	R\$ 38,39
Quantidade de Cotas	764.452	1.734.299	1.734.299
Valor de Mercado	R\$ 27.826.053	R\$ 66.579.739	R\$ 66.579.739



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

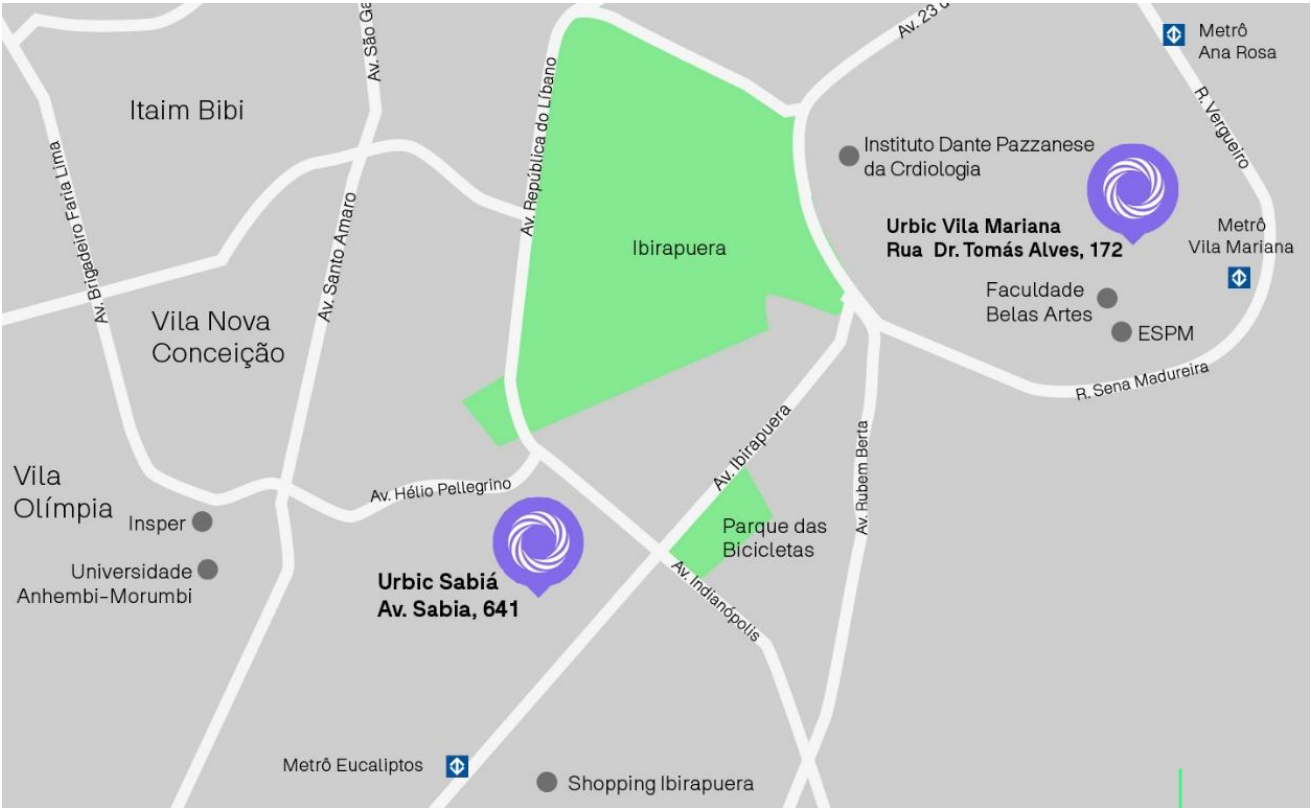
Bairros Moema e Vila Mariana. Regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.

CONTROLE DO PRÉDIO

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



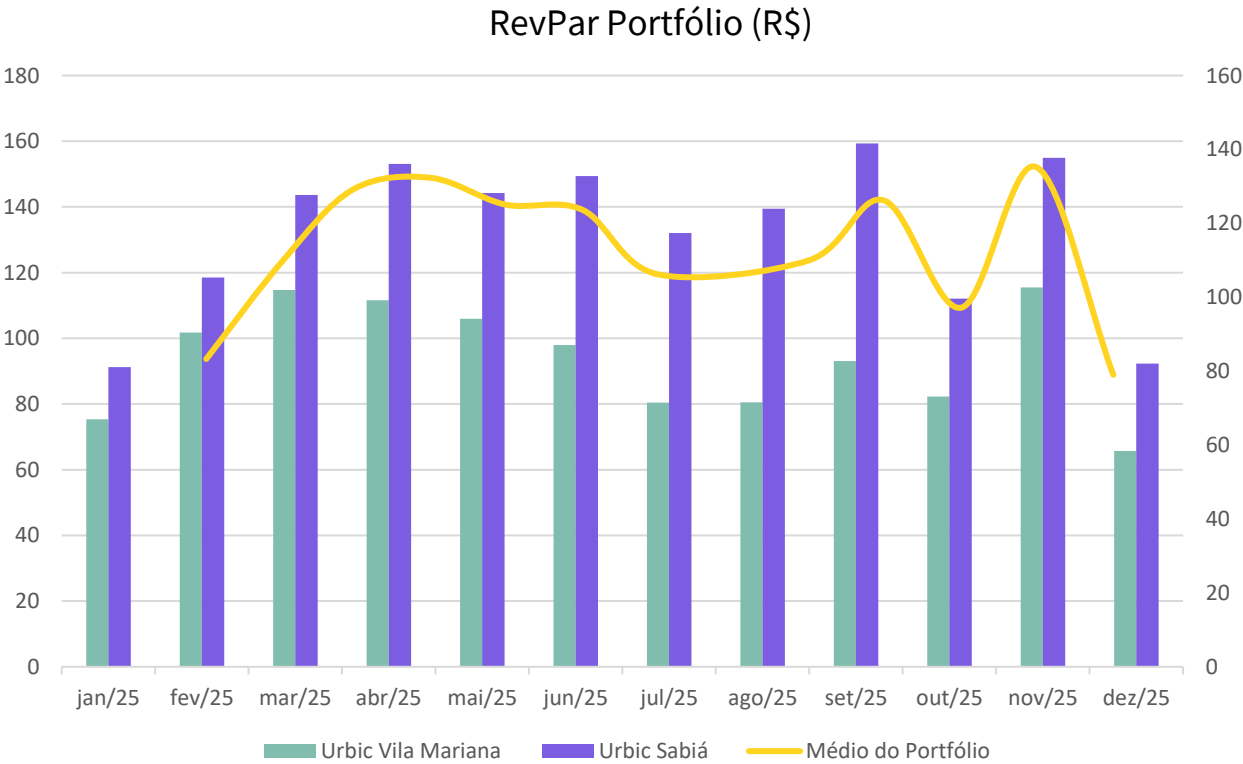
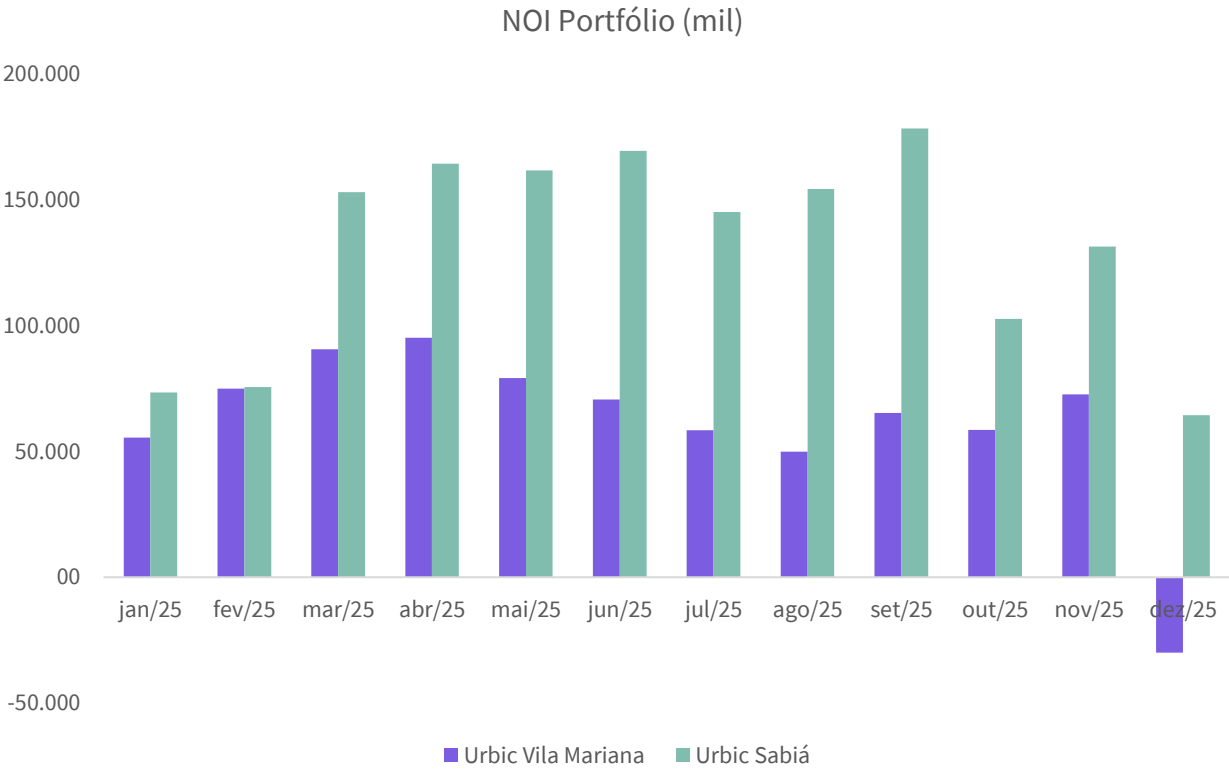
LOCALIZAÇÃO



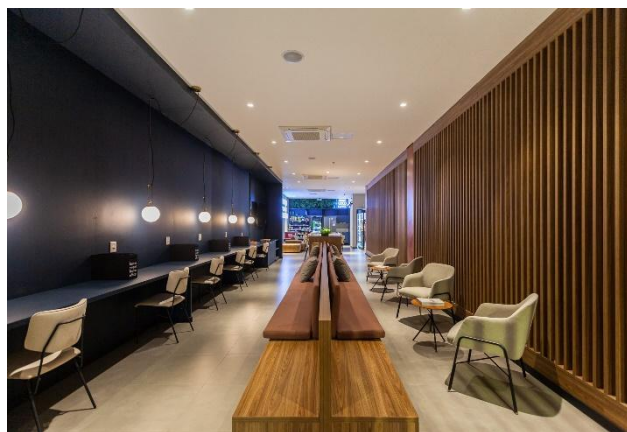
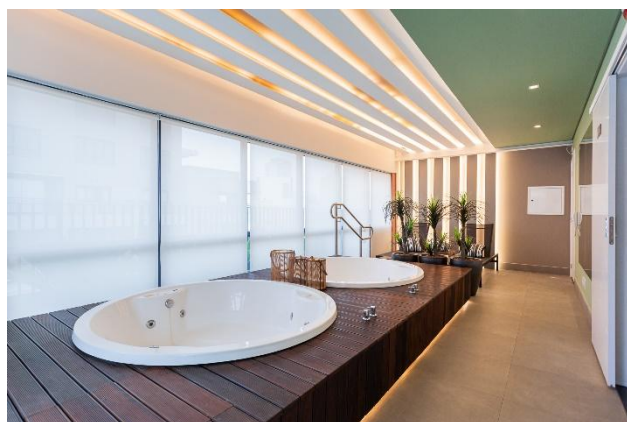
Mapa dos ativos do Fundo,
localizados na cidade de
São Paulo



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, consequentemente, retomada dos níveis de ocupação e NOI em patamares mais elevados.

A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de dezembro com aproximadamente 46% 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 que serão devolvidas durante a troca de operadoras, o RevPar ficou em R\$ 29.

Participação no empreendimento

51%

Ocupação

46%

NOI/m²

R\$ 0/m²

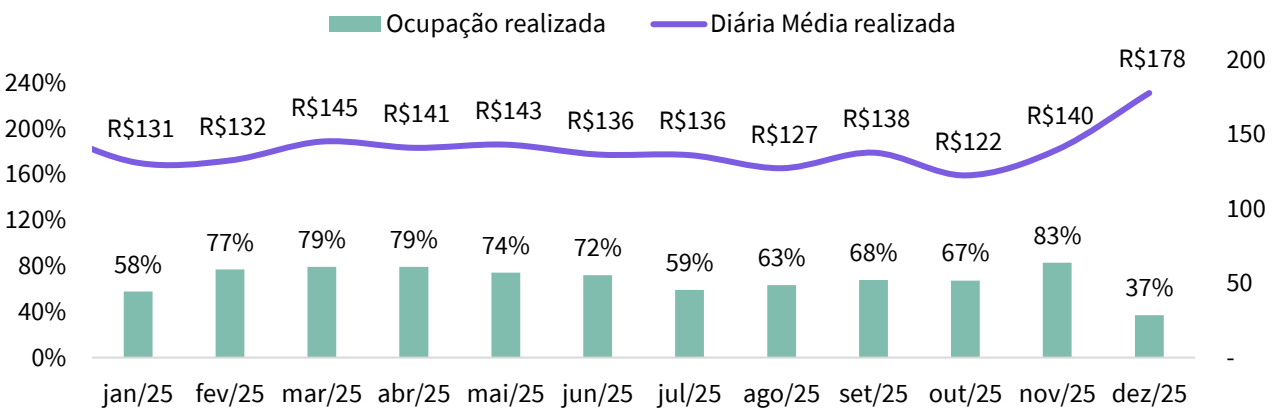
RevPar

R\$ 29

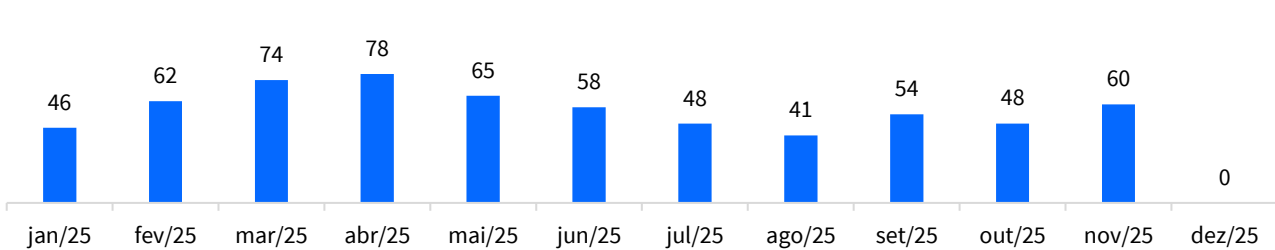
Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	19 a 25 m²	50
Garden	29 a 32 m²	5
Total	1.217 m²	55

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

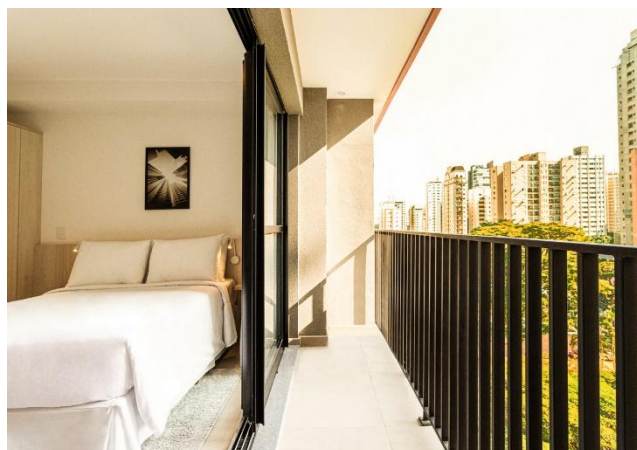
Ocupação (%) e Diária média (R\$)



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 dezembro com 86% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 135 mil ou R\$ 62 /m² e um RevPar de R\$ 201.

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

86%

NOI /m²

R\$ 62/m²

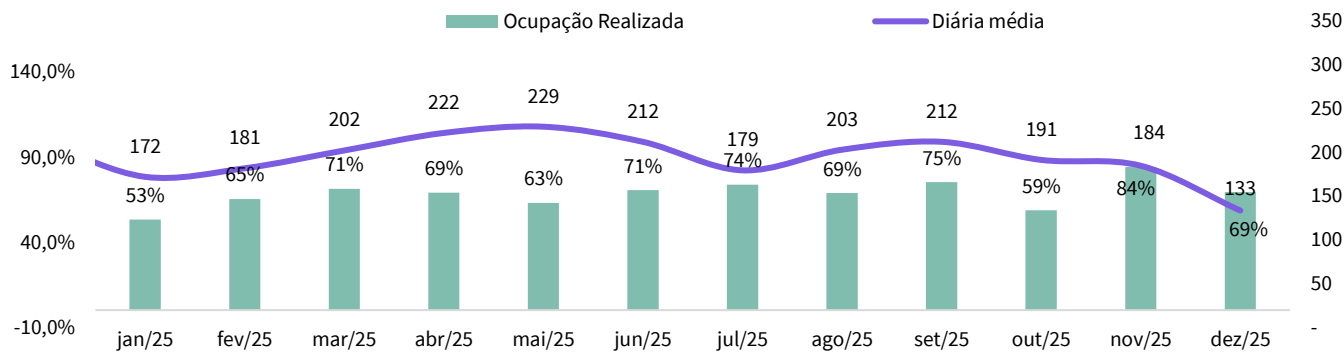
RevPar

R\$ 201

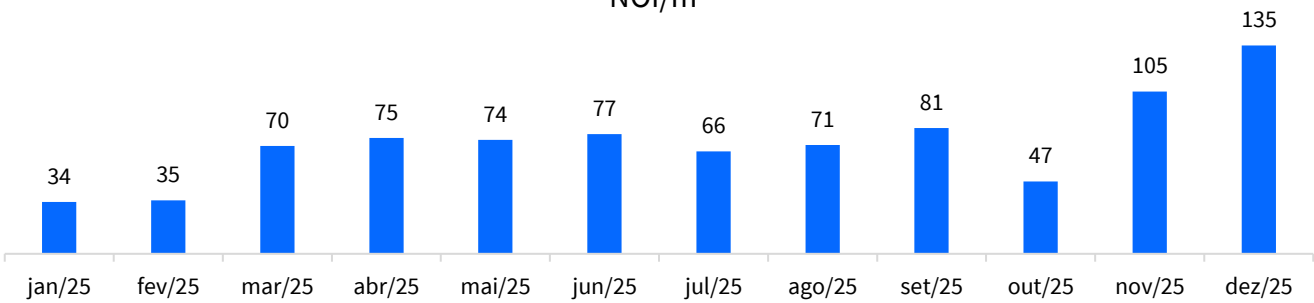
Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	23 a 31 m²	64
Studio	32 a 44 m²	17
Loja	240 m²	1
Total	2.427 m²	82

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.

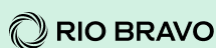
Operadora é a empresa responsável pela gestão da locação por temporada, como vistoria das unidades, segurança e check-ins e check-outs das locações.



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
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, consequentemente, 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.

