RIO BRAVO

Relatório Gerencial RBRS11

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

OUTUBRO 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*

Clique no ícone no canto inferior direito para voltar ao menu.

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$ 73.281.950,93 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 22/09/2020

QUANTIDADE DE COTAS • 764.452

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 838 (ref. setembro)

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

PRINCIPAIS FUNDOS LISTADOS

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.

Shopping

Shopping Pátio
Higienópolis FII
SHPH11

Fundo Imobiliário de Shopping localizado na região de Higienópolis - SP

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 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.

Crédito para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FI-Infra
RBIF11

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

PRINCIPAIS NÚMEROS

R$ 95,9
Cota Patrimonial[1]

R$ 73,3 milhões
Patrimônio Líquido [1]

33,60
Volume médio diário negociado (R$ mil)

R$ 44,80
Fechamento do Mês

R$ 34,25 milhões
Valor de Mercado

R$ 0,20
por cota de distribuição de rendimentos no mês

764.452
Número de Cotas

2
Ativos

3.645
Área privativa (m^2)

[1] Valor referente ao mês anterior.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Fundo I Pós-Cisão

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

- **RBRS11:** mantém os empreendimentos Urbic Vila Mariana e Urbic Sabiá;
- **RBFY11:** concentra-se no empreendimento For You Paraíso.

Desempenho do Mês

Neste mês o Fundo registrou R$ 165 mil em receitas de locação (R$ 0,22/cota). Além disso, o resultado não operacional, composto pelas receitas financeiras, totalizou R$ 29 mil (R$ 0,04/cota). As despesas do período ficaram em R$ 77 mil, equivalente a (R$ 0,10/cota), portanto, o Fundo encerrou o mês com resultado de R$ 117 mil (R$ 0,15 por cota).

Lembrando que o resultado reflete a operação do mês anterior.

Distribuição de Rendimentos

Foi anunciado o pagamento de R$ 0,20 por cota, que será pago em 13 de novembro de 2026.

Término de carência

Em 20 de setembro de 2026, encerrou-se o período de carência do contrato de locação da loja do edifício Urbic Sabiá. Com isso, a partir deste mês, o Fundo passa a contabilizar a receita proveniente da locação da unidade em suas receitas operacionais. O primeiro pagamento após o término da carência já foi recebido, mantendo a adimplência do locatário em 100%.

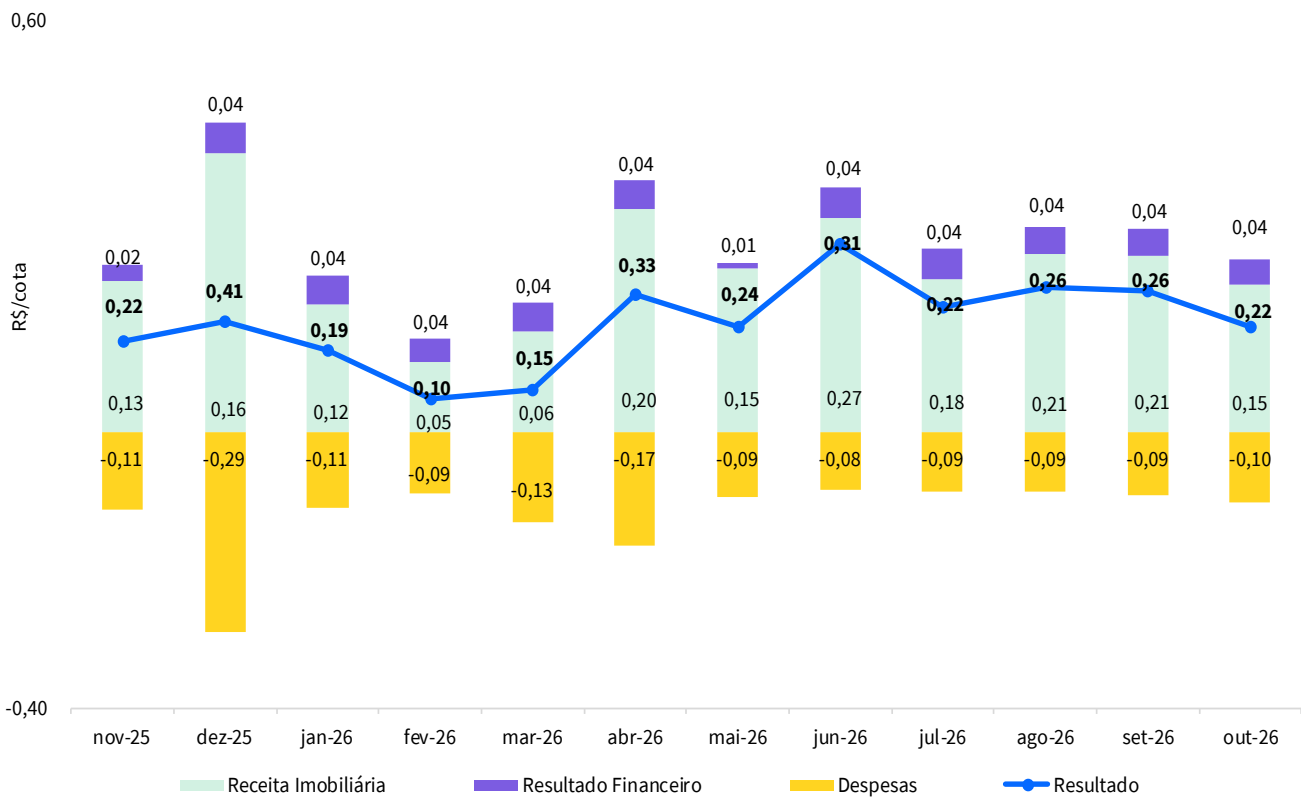
Atualizações

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 nos dois edifícios do portfólio. 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.

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

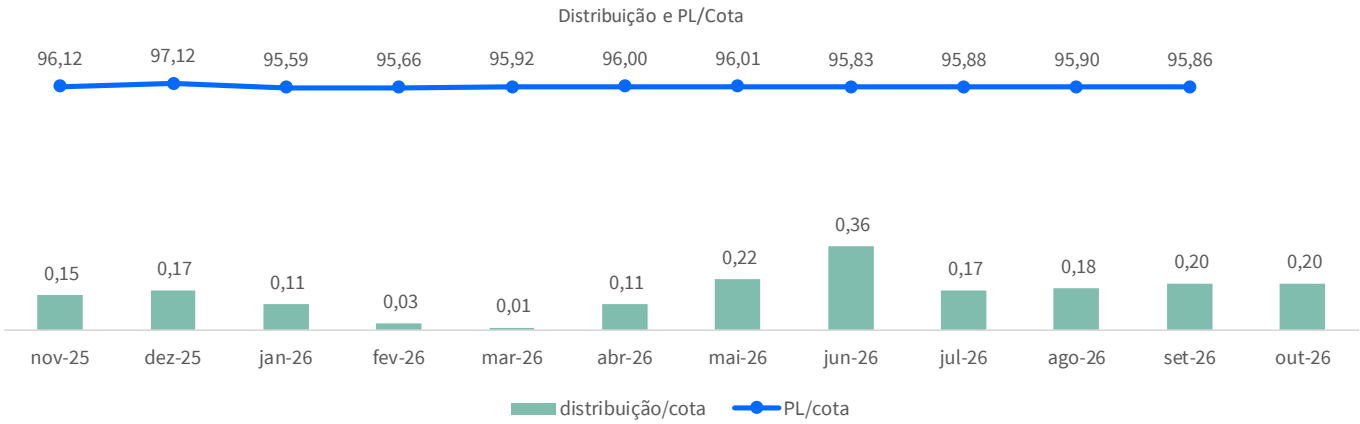
DRE	ago-26	set-26	out-26	Acumulado no 2° Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	**198.894**	**198.324**	**164.812**	**733.874**	**1.740.983**
Receita de Locação	198.894	198.324	164.812	733.874	1.740.983
Receita de Venda de Imóveis	0	0	0	0	0
Receita Financeira	**30.160**	**28.939**	**29.476**	**122.812**	**284.341**
Despesas	**-65.908**	**-68.868**	**-76.901**	**-277.625**	**-787.404**
Taxa de Administração e Gestão	-58.627	-58.640	-58.616	-236.980	-589.959
Despesas CRI	0	0	0	0	0
Outras Despesas	-7.281	-10.228	-18.285	-40.645	-197.445
Resultado[1]	**163.146**	**158.395**	**117.387**	**579.062**	**1.237.920**
Rendimentos Distribuídos	**137.601**	**152.890**	**152.890**	**573.339**	**1.215.479**
Resultado por Cota	0,21	0,21	0,15	0,76	1,62
Rendimento por Cota	0,18	0,20	0,20	0,75	1,59
Resultado Acumulado[2]					0,03

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

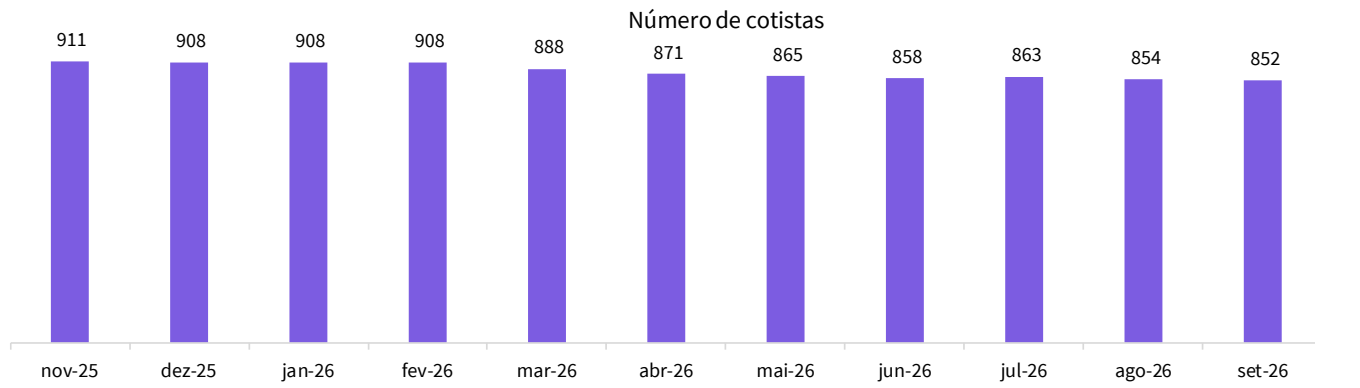
R$ 0,20

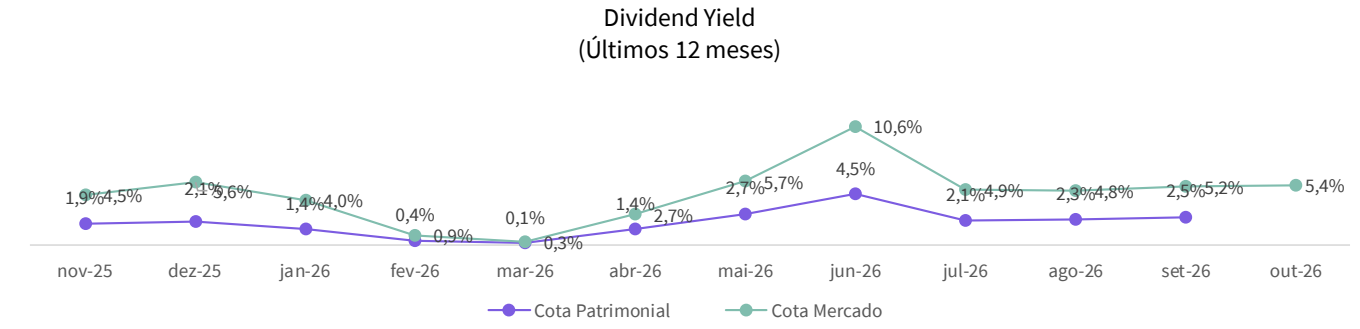
(Anunciado: 30/10 Pago: 13/11)

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	0,03	0,01	0,11	0,22	0,36	0,17	0,18	0,20	0,20		

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.

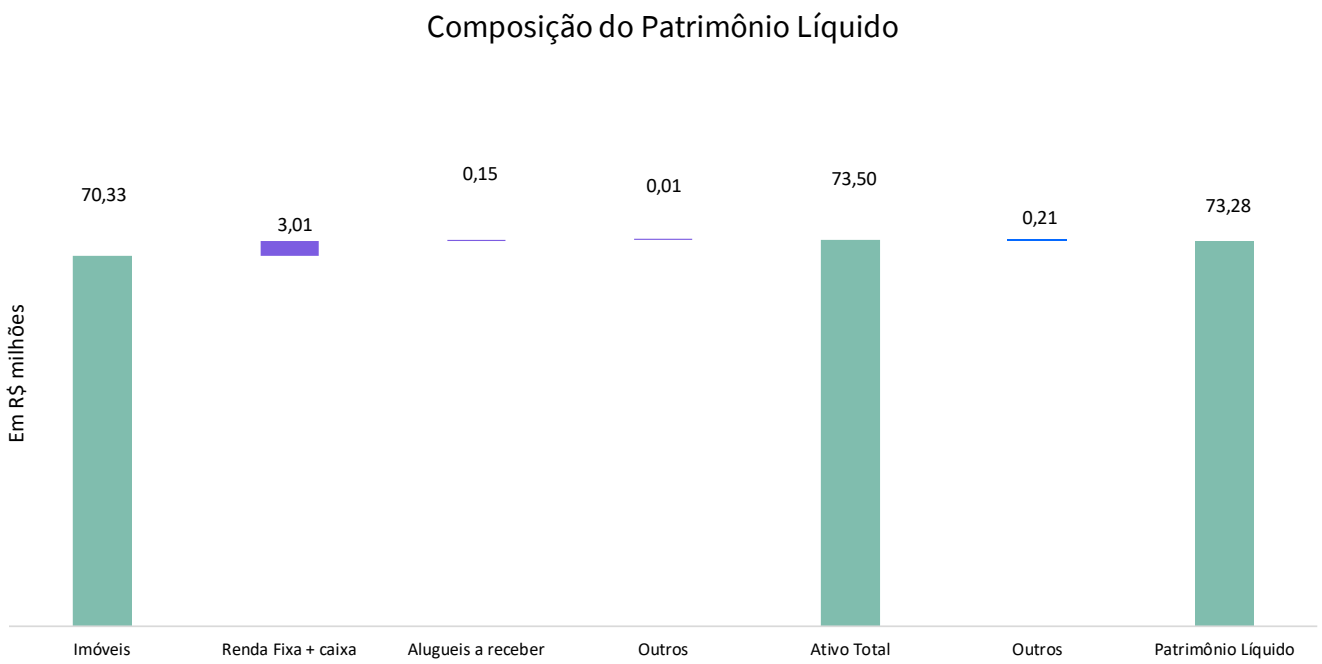
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 10º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.





Nos gráficos desta página o valor patrimonial e o número de cotistas estão com os valores referente ao mês anterior ao relatório, uma vez que são elaborados antes da publicação do informe mensal do Fundo.

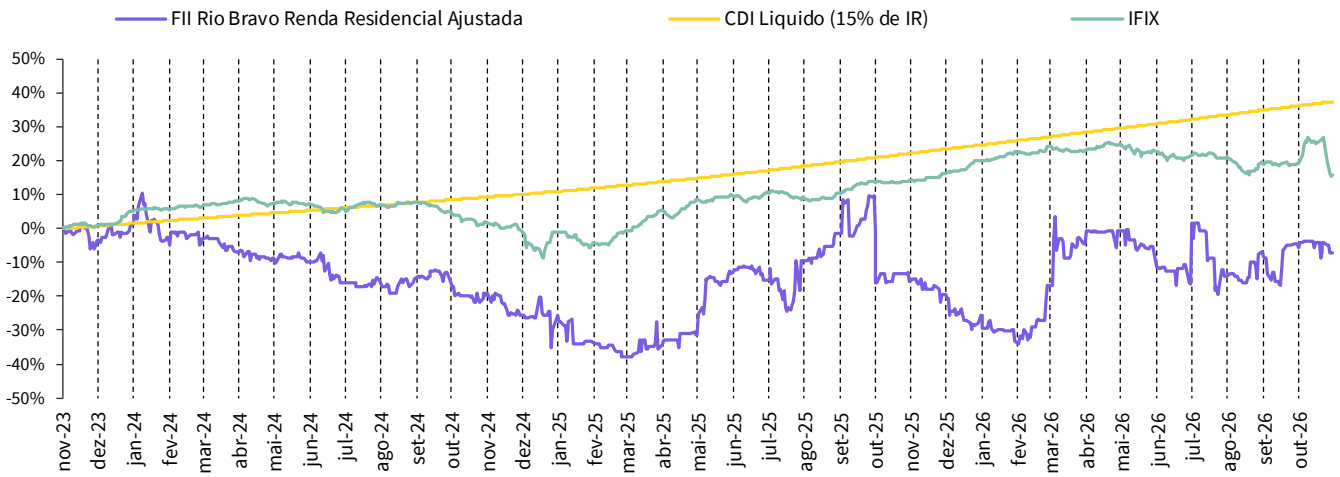
DETALHAMENTO DO BALANÇO



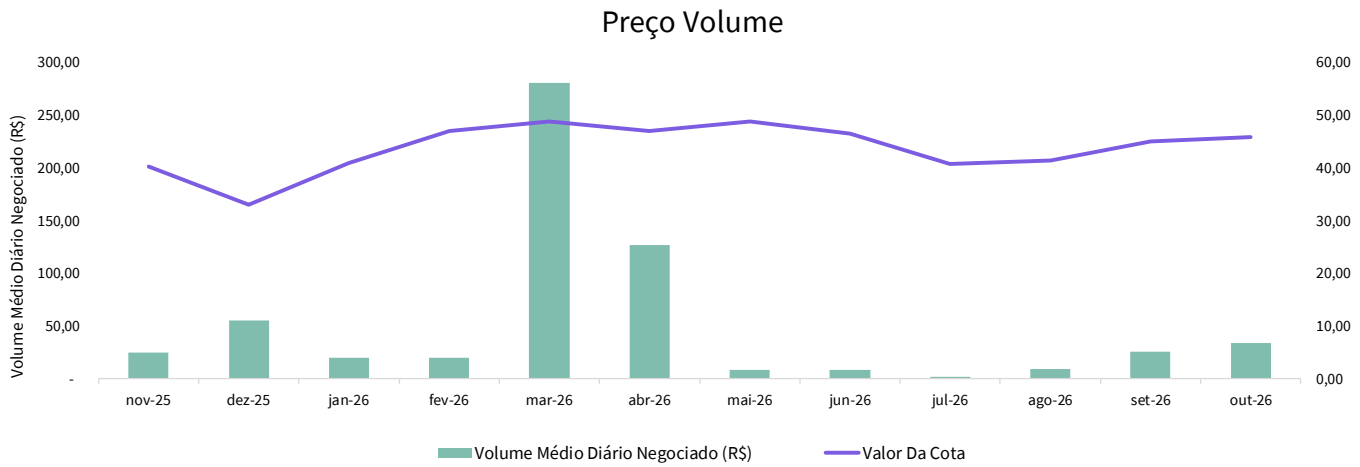
Ativo Total	**73,50**
Imóveis	70,33
Renda Fixa + Caixa	3,01
Alugueis a receber	0,15
Outros	0,01
Passivo Total	**0,21**
Patrimônio Líquido	**73,28**
Números de cotas	764.452
Cota Patrimonial	**95,86**

Data-base setembro/2026

DESEMPENHO DA COTA E VOLUME



Rentabilidade	Mês	Ano	12 Meses	desde o início
IFIX	-2,89%	-3,41%	1,48%	30,76%
IBOV	-9,88%	4,22%	12,29%	72,59%
CDI líquido de IR (15%)	1,06%	10,47%	12,47%	47,01%
RBRS11	-2,33%	23,08%	5,41%	-55,20%



	mês	YTD	12 meses[1]
Giro	1,46%	30,03%	35,07%
Volume Negociado	R$ 504.014	R$ 10.770.721	R$ 12.234.098
Presença em Pregões	27%	68%	72%
Volume Médio Diário Negociado (R$)	R$ 33.601	R$ 55.807	R$ 53.424
	out/26	**dez/25**	**out/25**
Valor da Cota	R$ 44,80	R$ 36,40	R$ 55,49
Quantidade de Cotas	764.452	764.452	1.734.299
Valor de Mercado	R$ 34.247.450	R$ 27.826.053	R$ 96.236.252

[1]Informações referentes ao período anterior à cisão do fundo.

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.

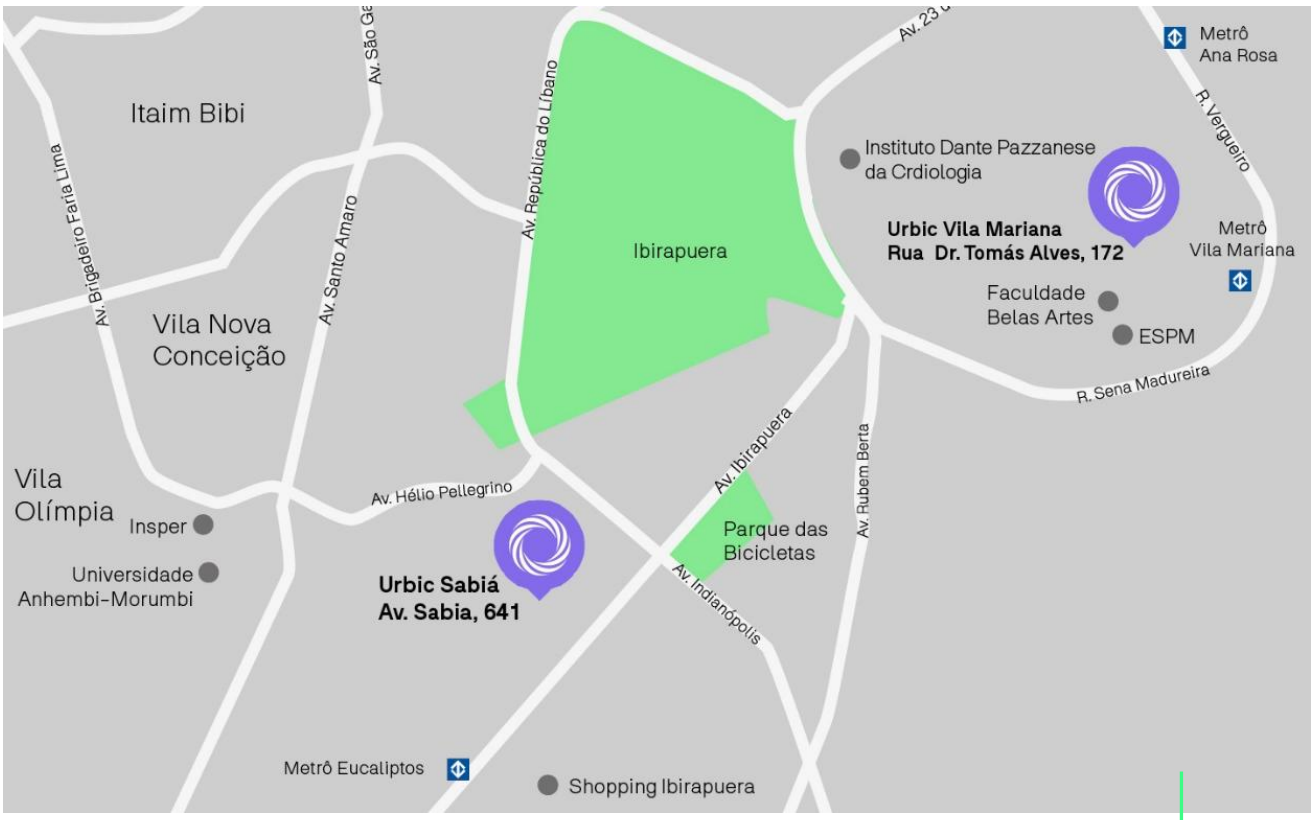
LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

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

CONTROLE DO PRÉDIO

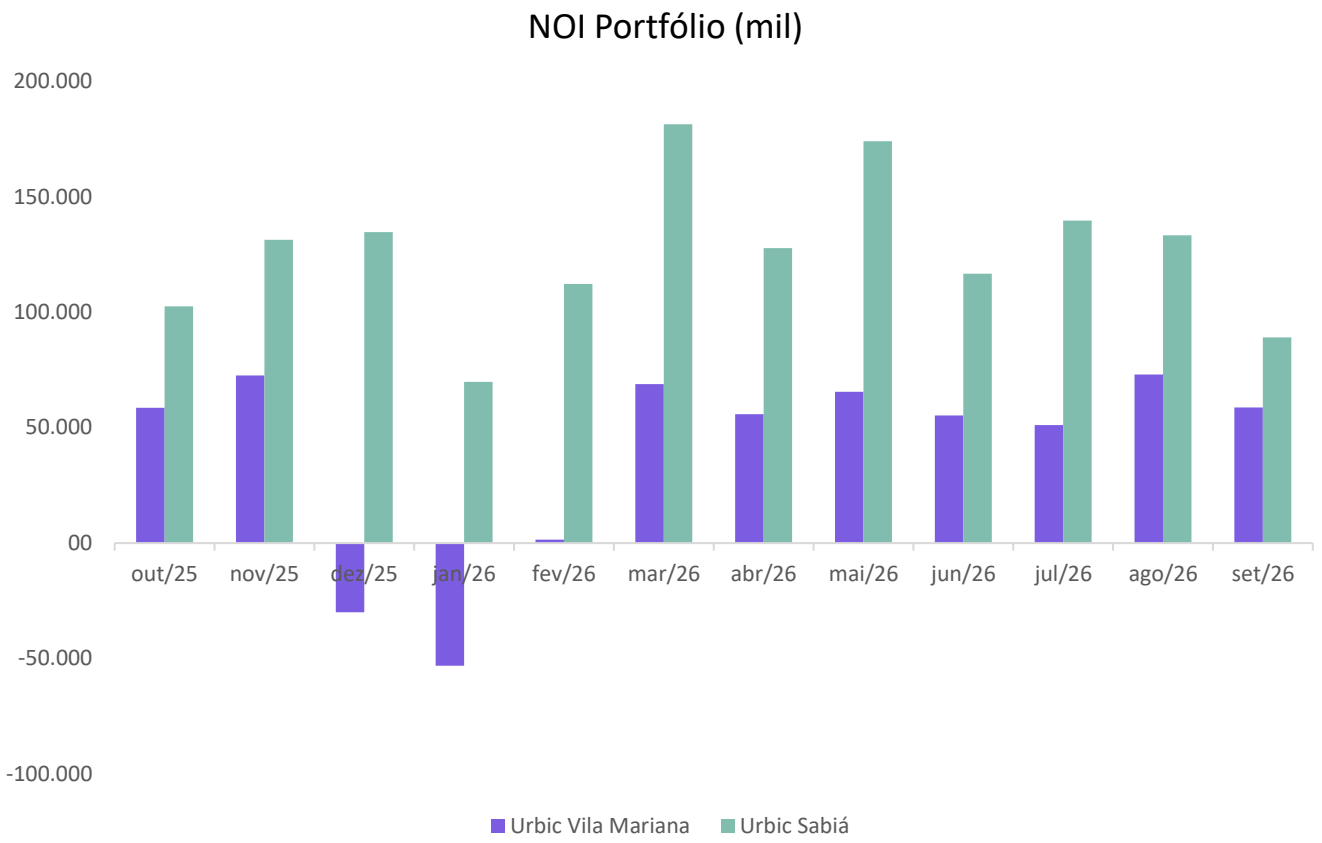
Prioridade em deter mais de 50% das unidades. Poder de decisão nas questões de condomínio.

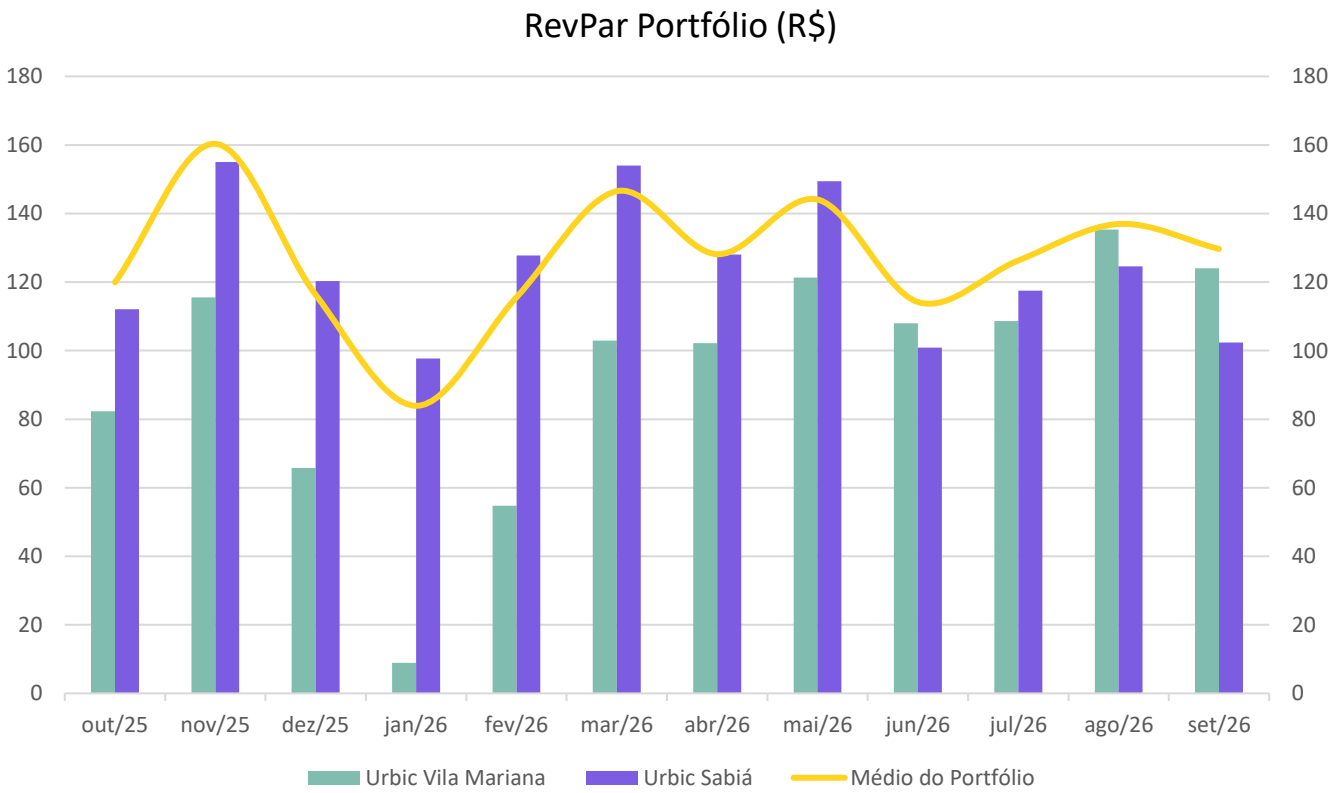
LOCALIZAÇÃO



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

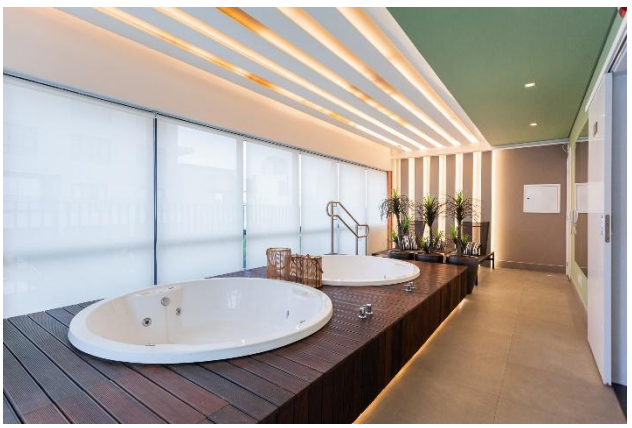
DESEMPENHO DO PORTFÓLIO





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
- 2,0 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

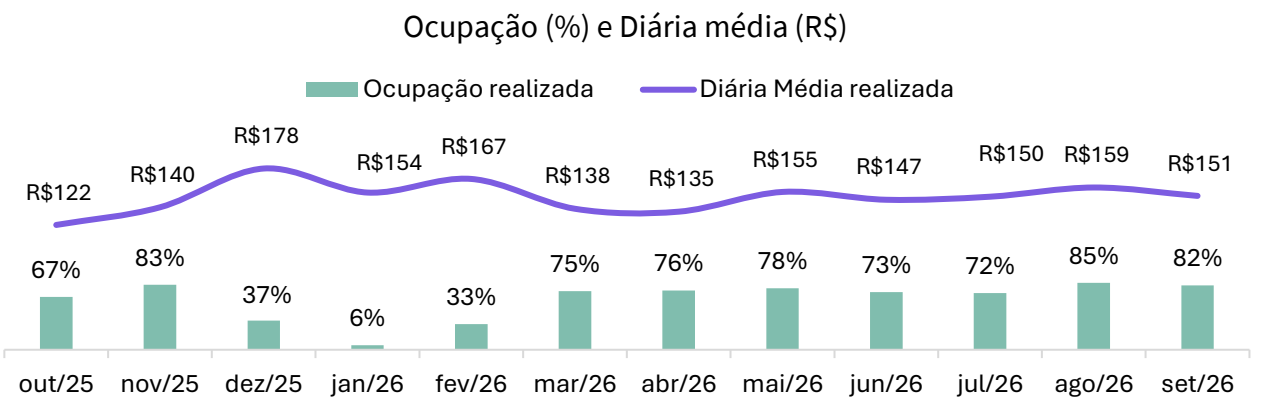
A estratégia permanece focada em aumentar a previsibilidade do fluxo de receitas por meio da conversão gradual de parte do inventário para locação tradicional (long stay), com meta de aproximadamente 20 unidades (atualmente está com 6 unidades). As 35 unidades remanescentes no short stay deverão se beneficiar 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.

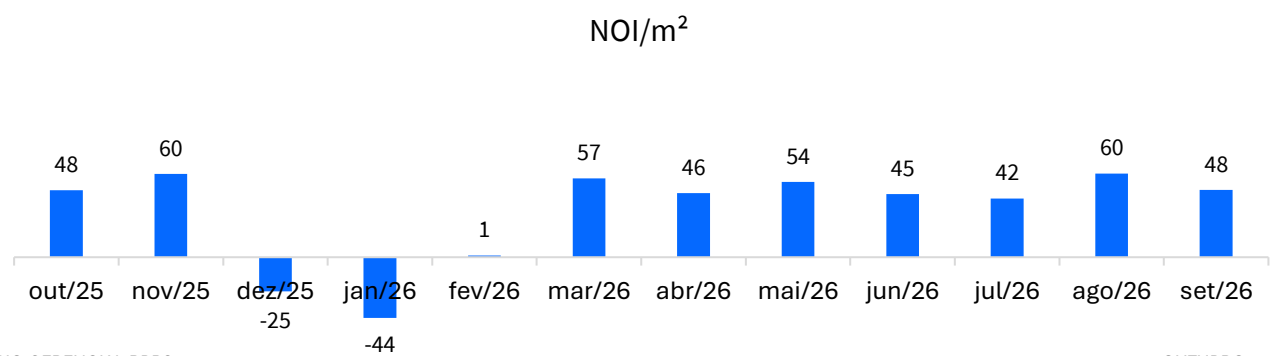
A operação no Urbic Vila Mariana encerrou o mês de agosto com aproximadamente 82% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou NOI de 59 mil ou R$ 48/m² e um RevPar de R$ 124.

Participação no empreendimento	Ocupação	NOI/m²	RevPar
51%	82%	R$ 48/m²	R$ 124

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**



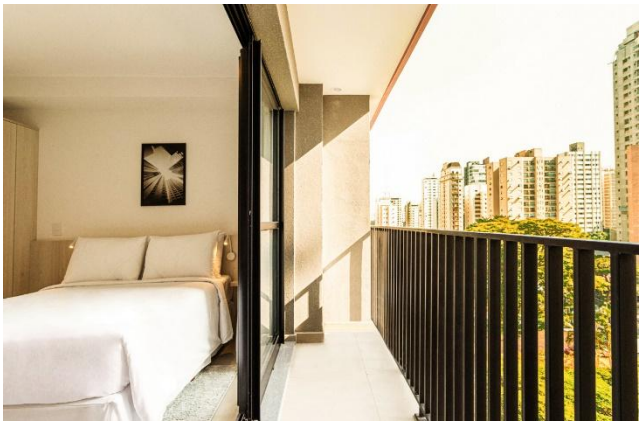


URBIC SABIÁ









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

1,3 km Parque Ibirapuera

1,8 km Insper

1,8 km Universidade Anhembi Morumbi

Diferenciais

Possui bicicletário, lavanderia, churrasqueira, hidromassagem, salão gourmet, fitness, locker e coworking em suas áreas comuns.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Operação Urbic Sabiá

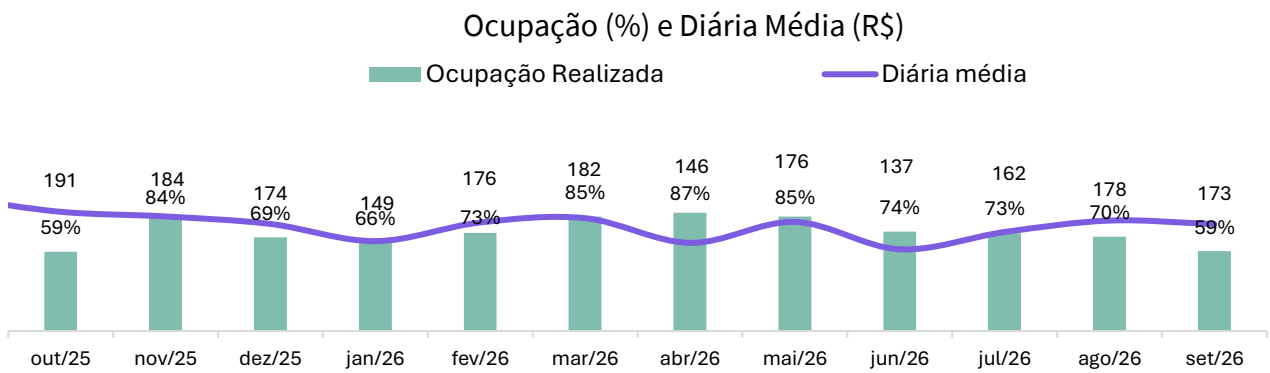
A operação no Urbic Sabiá encerrou o mês de agosto com 59% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 89 mil ou R$ 41 /m² e um RevPar de R$ 102.

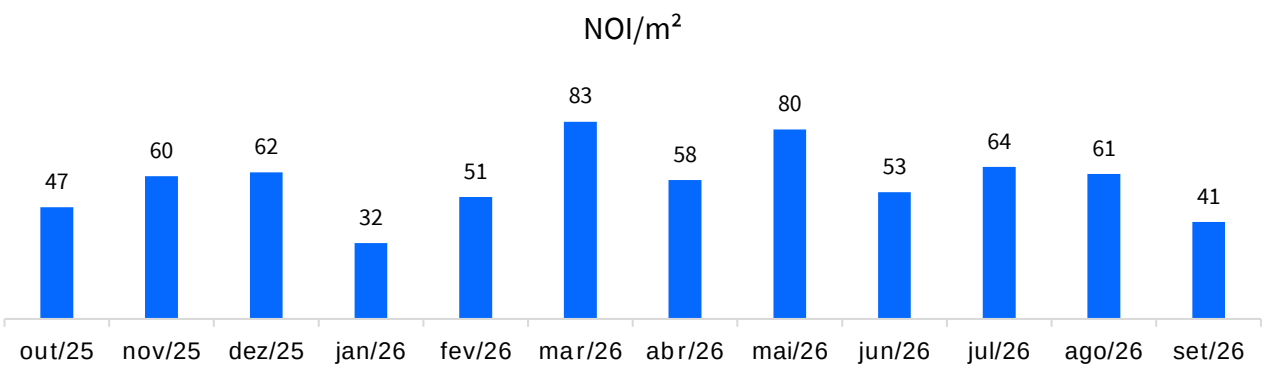
Em linha com a estratégia adotada para o ativo da Vila Mariana, o plano para o Urbic Sabiá prevê a ampliação gradual da exposição a contratos de long stay, com meta de alcançar aproximadamente 30% do portfólio. Atualmente, possuímos 25% das unidades em mid/long stay. O aumento da participação de contratos 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	Ocupação	NOI /m²	RevPar
72%	59%	R$ 41/m²	R$ 102

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**





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.

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.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

RIO BRAVO

riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3° andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600