




riobravo.com.br

 RIO BRAVO

RELATÓRIO GERENCIAL DA GESTÃO RIO BRAVO HEDGE FUND

Janeiro 2026

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do fundo é proporcionar valorização e rentabilidade de longo prazo aos cotistas por meio de investimentos em uma carteira diversificada de ativos imobiliários, incluindo CRIs, LCs, cotas de FIIs e FIDCs, e outros valores mobiliários vinculados ao setor imobiliário. O fundo também pode deter imóveis e direitos reais, tanto através de aquisição direta quanto de processos de liquidação, visando maximizar a geração de renda e distribuir os resultados aos cotistas.

REGULAMENTO
DO FUNDO

AVALIE O
RELATÓRIO

CONHEÇA A RIO
BRAVO

PLANILHA DE
FUNDAMENTOS

TESE DE INVESTIMENTO

DADOS CADASTRAIS

CNPJ: 56.053.824/0001-84

Início do Fundo: 30/08/2024

Prazo de Duração: Indeterminado

Público-alvo: Investidores Qualificados

Taxa de Administração e Gestão: 1,1% ao ano aplicado sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance: 20% do que exceder IPCA + 6,00% ao ano

Gestora: Rio Bravo Investimentos Ltda.

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Classificação ANBIMA: TVM Gestão Ativa

Regime de contabilização: Caixa

Precificação do patrimônio: Marcação a mercado dos CRIs

Quantidade de cotas: 2.423.669

O RIO BRAVO HEDGE FUND é focado em investir em uma carteira diversificada de ativos imobiliários, incluindo CRIs, LCIs, cotas de FIIs e FIDCs.

Gestão Ativa

Portfólio diversificado, de qualidade, atrelado a uma gestão ativa

Garantias Imobiliárias

Carteira diversificada, com estrutura robusta de garantias imobiliárias

Foco na qualidade dos ativos

Todos os ativos da carteira são analisados de forma criteriosa, com ênfase na avaliação da qualidade dos papéis

Originação própria de ativo

Expertise no setor e amplo relacionamento no mercado possibilita originação própria, podendo resultar em prêmios adicionais.

DESTAQUES DO FECHAMENTO DO MÊS¹

R\$ 245,53 milhões
Patrimônio Líquido

R\$ 101,30
Cota patrimonial²

17,8%
Dividend Yield cota Patrimonial

R\$ 1,60
por cota de distribuição de
proventos no mês

1,58%
Dividend Yield do mês³

2,5 anos
Duration média da carteira

32 Ativos

83,5%
De CRIs

7,7%
De FII's

6.811
Investidores

47,6%
LTV médio

4,4%
De SPE

21,0% a.a.
Carrego da carteira

Distribuição de R\$ 1,60/cota
paga em 23/02

Reserva de resultado
acumulado de R\$ 0,21/cota no
semestre

Fundo 100% adimplente

¹Data base: 31.01.2026; ²Cota de fechamento em 30/01 marcada a mercado; ³Calculado sobre a cota Patrimonial.

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Desempenho do mês e acompanhamento da carteira

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de janeiro/26 foi de R\$ 1,60/cota, um *dividend yield* anualizado de 20,7% na cota patrimonial do final do mês (em R\$ 101,30), valor equivalente a uma remuneração bruta de imposto de renda de 160% do CDI.

Ao final de janeiro/26, 95,6% do patrimônio líquido (PL) do fundo estava alocado: 83,5% em operações estruturadas (CRIs), 7,7% em cotas de outros fundos imobiliários (FIIs) e 4,4% em ações de SPE. As operações de CRI apresentaram um carregamento médio de CDI+5,4% (86,0% da alocação em CRIs) e IPCA+11,7% (14,0% da alocação em CRIs).

Ainda no mês, retemos uma parte do resultado caixa do Fundo na reserva de lucros, resultando em um saldo positivo de R\$ 0,21/cota. Isso porque tivemos um resultado caixa de R\$ 1,62/cota vs. resultado distribuído de R\$ 1,60/cota.

O portfólio do Fundo segue 100% adimplente e com desempenho satisfatório no que tange à capacidade de crédito dos devedores (CRIs com lastro corporativos) e em relação aos níveis de venda, recuperação e inadimplência das carteiras pulverizadas de recebíveis. Além disso, a carteira de CRIs se mostra extremamente diversificada, com 22 papéis, sendo que representam, em média, apenas 3,8% do patrimônio do Fundo. Os investimentos estão espalhados em 7 estados do país, com exposição principalmente no setor de incorporação residencial.

Atualmente, próximo de 80% da carteira de crédito do Fundo é formada por créditos estruturados originados pelo time de crédito da Rio Bravo. Isso significa que temos um contato muito próximo do tomador, com uma análise de crédito minuciosa, além de um monitoramento bastante controlado da saúde da operação, das garantias do negócio, com visitas constantes e reavaliações de crédito periódicas.

Análise do Valor patrimonial

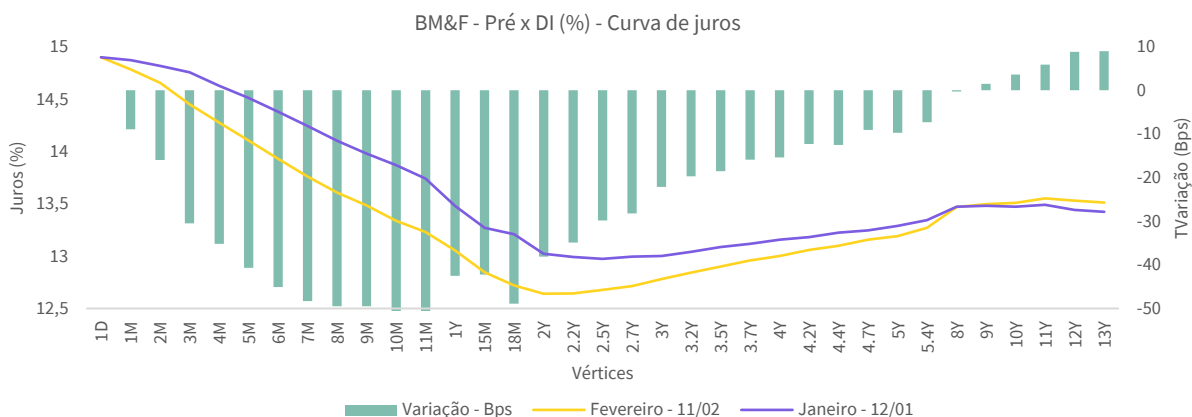
Com relação ao valor patrimonial do Fundo, registramos uma valorização de 0,27% na comparação entre dezembro/25 e janeiro/26. É importante destacar que a precificação dos ativos da carteira segue diferentes metodologias, todas voltadas a manter o valor dos CRIs alinhado aos parâmetros de mercado. Entre os principais métodos utilizados, destacam-se: a curva do papel, as negociações do CRI no mercado secundário e o spread em relação às taxas de juros soberanas.

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Cenário macroeconômico

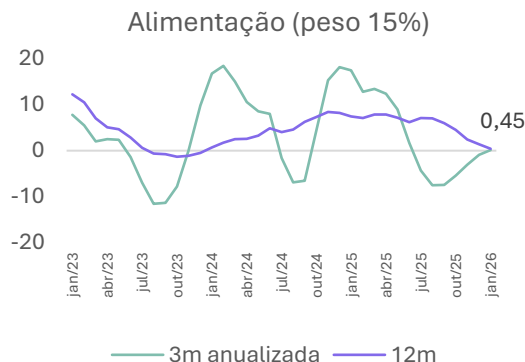
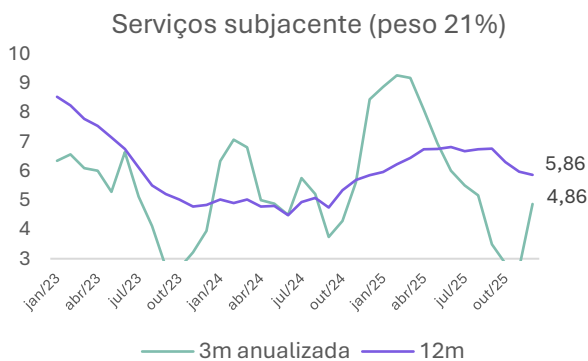
Juros

Observamos fechamento expressivo da curva de juros para os vértices mais curtos, sob a antecipação de que o BC deve iniciar os cortes já em março. Não somente, o tom menos conservador da ata permitiu que os investidores enxergassem um corte inicial de 50bps, e possibilitando a precificação de um ciclo de flexibilização monetária mais duradouro que o inicialmente previsto. Ainda, a boa sequência de dados econômicos tem dado força à percepção de uma economia sólida, embora mostre traços bastante graduais de desaceleração..



Inflação

O IPCA de janeiro registrou inflação de 0,33%, marginalmente acima das estimativas dos economistas. Com o resultado, o índice atinge 4,4% na variação acumulada em doze meses. Apesar do desvio, não observamos grandes destaques altistas. Os preços de serviços gerais caíram devido ao recuo do preço de passagens aéreas, mas subjacentes seguem elevados, especialmente pressionados por serviços médicos e cuidados pessoais. Ao mesmo tempo, o efeito deflacionário de alimentação parece ter se exaurido, embora a categoria ainda siga bem-comportada. Destacamos o acréscimo de 2% da gasolina devido à mudança na alíquota do ICMS como principal fator de pressão no mês.



RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

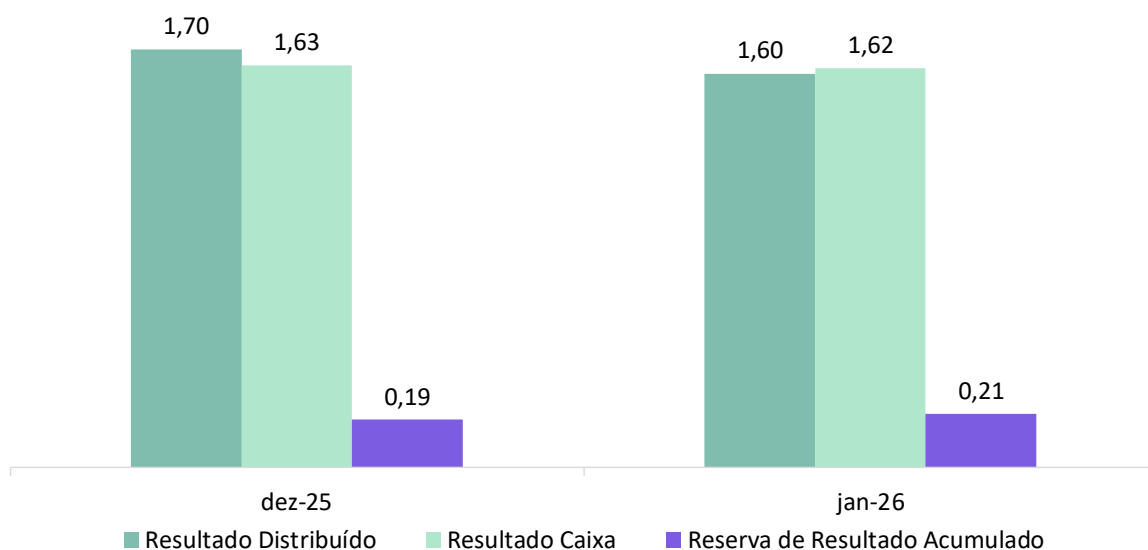
Rentabilidade e Desempenho

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield ¹	Rentabilidade Gross-Up ²	Valor Cota Patrimonial	Nº de Cotistas
fev-25	1,10	1,09%	1,28%	100,93	6.835
mar-25	1,10	1,09%	1,28%	101,24	6.826
abr-25	1,30	1,28%	1,50%	101,66	6.832
mai-25	1,40	1,37%	1,61%	101,99	6.853
jun-25	1,55	1,52%	1,79%	101,82	6.858
jul-25	1,50	1,48%	1,74%	101,55	6.846
ago-25	1,60	1,57%	1,85%	101,60	6.837
set-25	1,40	1,38%	1,62%	101,72	6.841
out-25	1,28	1,27%	1,49%	101,06	6.833
nov-25	1,53	1,51%	1,78%	101,09	6.820
dez-25	1,70	1,68%	1,98%	101,03	6.820
jan-26	1,60	1,58%	1,86%	101,30	6.811
Últ. 12 meses	17,06	18,2%	21,7%	101,30	6.811

Resultados

Data	Resultado Distribuído	Resultado Caixa	Reserva de Resultado Acumulado
fev-25	1,10	1,28	0,30
mar-25	1,10	1,13	0,33
abr-25	1,30	1,57	0,60
mai-25	1,40	1,42	0,62
jun-25	1,55	1,34	0,41
jul-25	1,50	1,38	0,49
ago-25	1,60	1,49	0,39
set-25	1,40	1,36	0,34
out-25	1,28	1,20	0,26
nov-25	1,53	1,53	0,26
dez-25	1,70	1,63	0,19
jan-26	1,60	1,62	0,21
Total	17,06	16,96	0,21

Resultado vs Distribuição (R\$/cota)



¹O Dividend Yield do Fundo é calculado através do Rendimento por Cota distribuído no mês sobre o Valor da Cota Patrimonial; ²O Rentabilidade Gross-Up é calculado através da alíquota de imposto de renda (IR) de 15%.

PERFORMANCE

Performance CDI

+3,2%

Performance equivalente do CDI

+6,2%

Resultado Distribuído

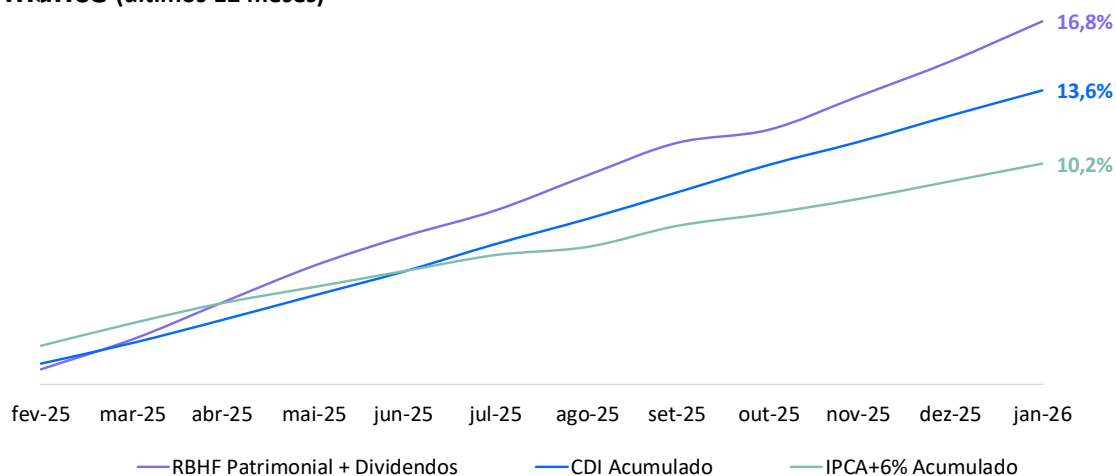
R\$ 1,60/cota

Resultado Caixa

R\$ 1,62/cota

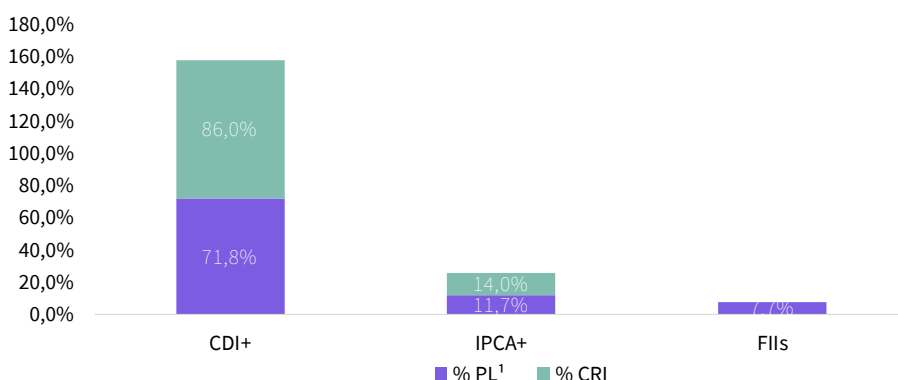
Pagamento em
23/02/2026

Performance (últimos 12 meses)



Performance da carteira

Indexador	Volume Alocado (R\$)	% PL ¹	% CRI	Taxa Média (a.a.)	Projeção ² Encerramento 2025 (a.a.)	Rentabilidade Curto Prazo 2025 (a.a.)	Projeção ³ Longo Prazo (a.a.)	Rentabilidade Longo Prazo (a.a.)
CDI+	176.333.955	71,8%	86,0%	5,4%	14,9%	21,2%	9,4%	15,4%
IPCA+	28.648.035	11,7%	14,0%	11,5%	4,6%	16,7%	3,5%	15,4%
FII's	18.972.853	7,7%	-	-	-	-	-	-
SPE's	10.740.400	4,4%	-	-	-	-	-	-
Total	234.695.244	95,6%	100%	0%	0%	21,0%	0%	16%



¹Com base no PL do último dia do mês; ²Projeção Rio Bravo de inflação e Selic para o fechamento do ano de 2025; ³Projeção do Relatório Focus (Banco Central) divulgado em 07/03/2025 de Longo Prazo, 2028.

O resultado apurado segundo o regime de caixa poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

PLANILHA DE FUNDAMENTOS

DRE	nov-25	dez-25	jan-26
Receita Ativos	4.007.540	4.216.282	4.192.551
CRI	3.206.150	3.876.492	3.609.655
Juros	3.038.672	2.760.297	3.046.325
Correção Monetária	167.478	842.823	6.845
Negociação	-	273.372	556.485
FII	221.363	239.761	172.224
Rendimentos	221.363	239.761	172.224
Negociação	-	-	-
Caixa	52.174	100.029	119.173
Outras Receitas Operacionais	527.853	-	291.500
Despesas	(301.073)	(257.969)	(262.659)
Valor a distribuir/Cota	1,53	1,63	1,62
Distribuição/Cota	1,53	1,70	1,60
Reserva de Resultado/Cota	0,26	0,19	0,21
Nº de Cotas	1,53	1,63	1,62

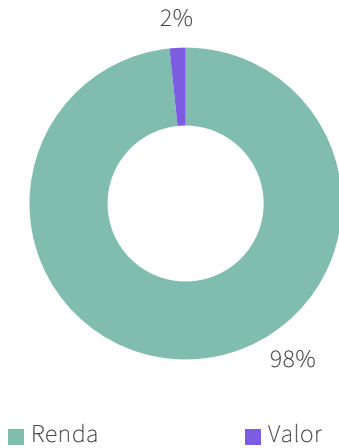
PORTFÓLIO DO FUNDO

Alocação
CRI+FII+SPE

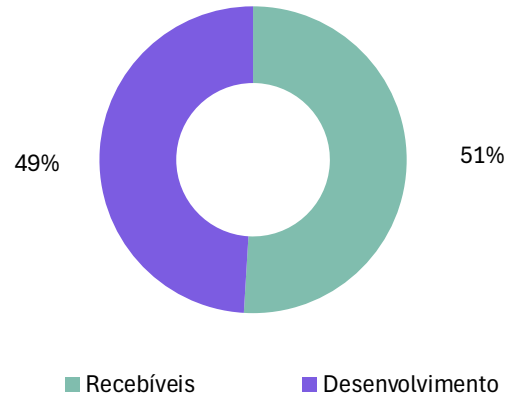
95,6%

Composição da Carteira

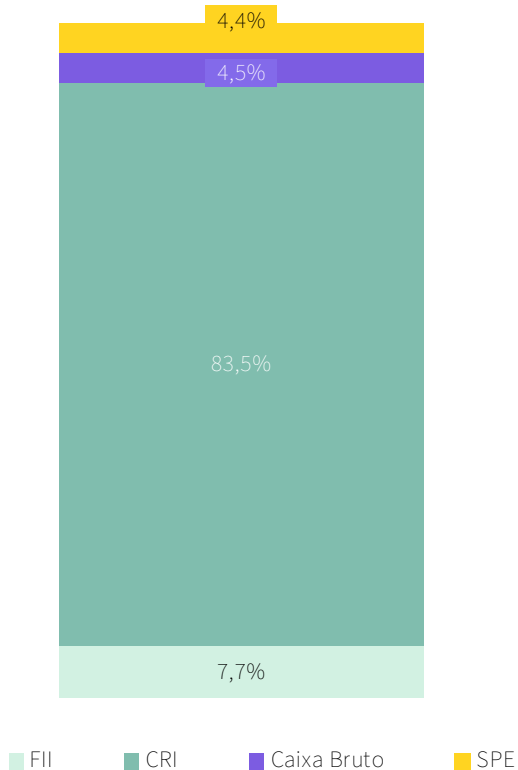
Estratégia (%FII)



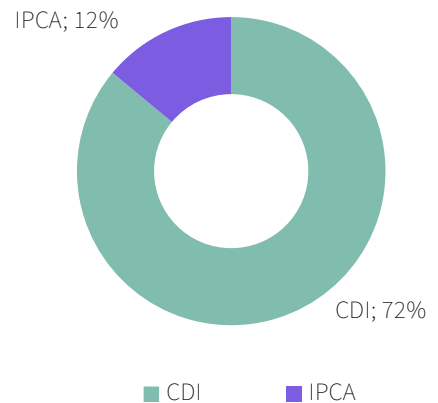
Segmento (%FII)



Alocação (%PL)



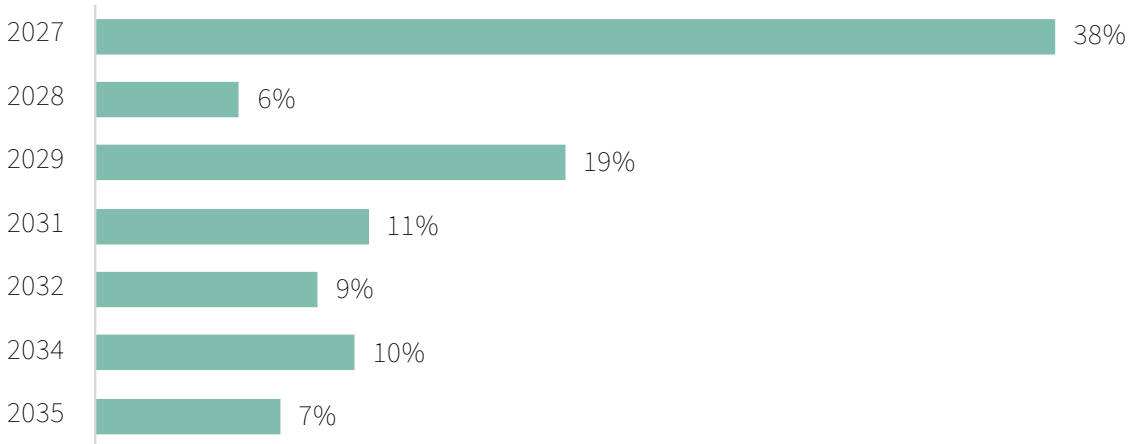
Indexador (%PL)



PORTFÓLIO DO FUNDO

Composição da Carteira

Vencimento (%CRI)

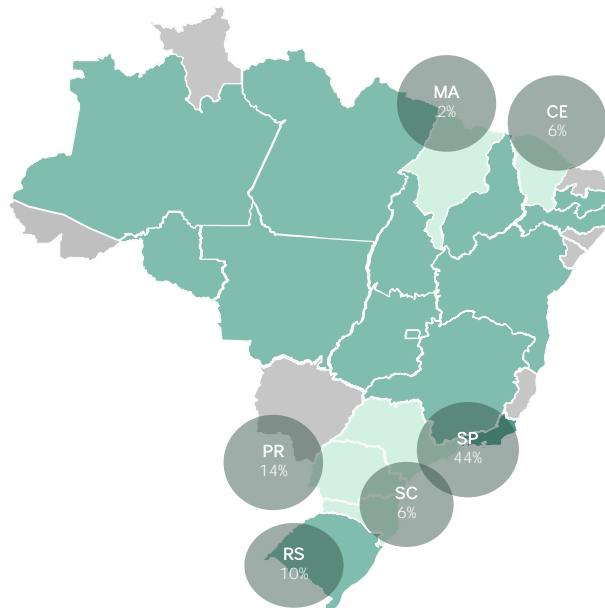


Setores (%CRI)

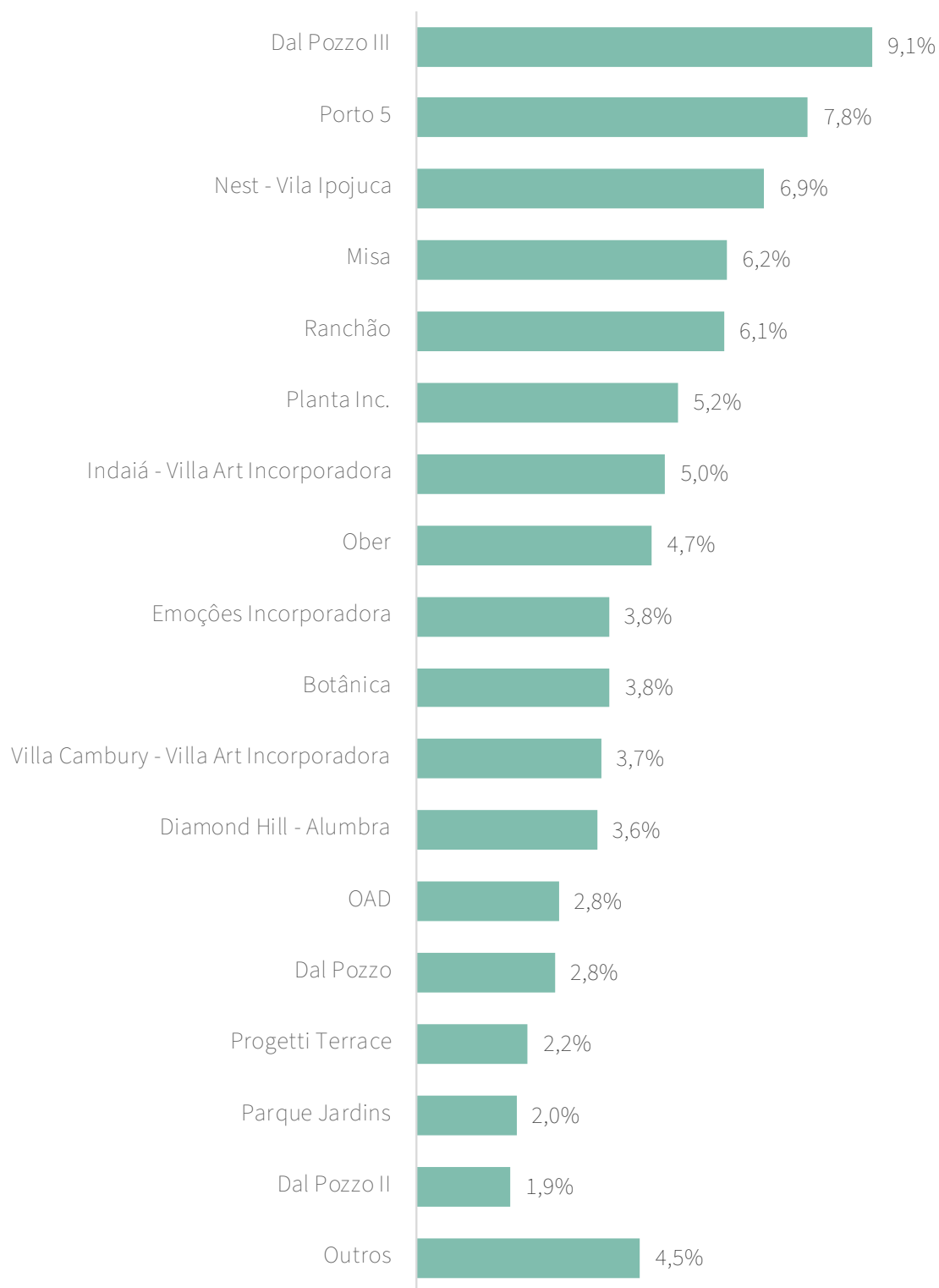


■ Incorporação ■ Varejo ■ Loteamento ■ Mineração ■ Industrial

Estado (%CRI)



Concentração da Carteira (%PL)



Certificado de Recebíveis - CRIs

Código B3	Ativo	Nome	Securizadora	Posição	% do PL	Tese	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Pagamento	Duration	Lastro	Sector	LTV	
24J4921075	CRI	Dal Pozzo III	Virgo	R\$	22.265.173,33	9%	Estratégico	mai-31	6%	CDI	Mensal	2,39	Corporativo	Varejo	39%
24J2484109	CRI	Porto 5	Canal	R\$	19.143.543,04	8%	Estratégico	jan-27	5%	CDI	Mensal	0,98	Residencial	Incorporação	45%
24k1606845	CRI	Nest - Vila Ipojuca	Opea	R\$	17.000.559,30	7%	Estratégico	nov-27	6%	CDI	Mensal	1,69	Residencial	Incorporação	44%
24E3617805	CRI	Misa	Opea	R\$	15.182.219,16	6%	Estratégico	out-29	5%	CDI	Mensal	1,81	Corporativo	Mineração	66%
25I4729319	CRI	Ranchão	Leverage	R\$	15.022.887,13	6%	Estratégico	set-35	6%	CDI	Mensal	7,57	Residencial	Loteamento	90%
24G1896218	CRI	Planta Inc.	Provincia	R\$	12.782.966,67	5%	Estratégico	jul-34	10%	IPCA	Mensal	3,86	Residencial	Incorporação	33%
23H1487992	CRI	Indaiá - Villa Art Incorporadora	Opea	R\$	12.154.939,68	5%	Estratégico	jan-27	13%	IPCA	Mensal	0,96	Residencial	Incorporação	55%
22E1285202	CRI	Ober	Opea	R\$	11.502.109,82	5%	Estratégico	jun-32	8%	CDI	Mensal	3,28	Corporativo	Industrial	45%
23J0019401	CRI	Emoções Incorporadora	Opea	R\$	9.394.065,11	4%	Estratégico	mai-27	6%	CDI	Mensal	1,23	Residencial	Incorporação	38%
24L2499967	CRI	Botânica	Leverage	R\$	9.450.557,83	4%	Estratégico	dez-29	4%	CDI	Mensal	3,50	Residencial	Incorporação	74%
24I2114236	CRI	Spot Diadema - Totus	Canal	R\$	3.710.128,78	2%	Estratégico	set-27	12%	IPCA	Mensal	1,43	Residencial	Incorporação	15%
24E2388811	CRI	Villa Cambury - Villa Art Incorporadora	Opea	R\$	9.005.835,78	4%	Estratégico	nov-27	6%	CDI	Mensal	1,70	Residencial	Incorporação	44%
23G1988495	CRI	Diamond Hill - Alumbra	Opea	R\$	8.818.919,95	4%	Estratégico	jan-28	4%	CDI	Mensal	1,44	Residencial	Incorporação	26%
25K3757811	CRI	OAD	Opea	R\$	6.945.494,74	3%	Estratégico	ago-29	5%	CDI	Mensal	3,28	Residencial	Incorporação	26%
21H1031711	CRI	Dal Pozzo	Ourinvest	R\$	6.757.640,75	3%	Estratégico	ago-29	7%	CDI	Mensal	1,62	Corporativo	Varejo	20%
24L3357433	CRI	Progetti Terrace	Opea	R\$	5.450.433,91	2%	Estratégico	dez-27	5%	CDI	Mensal	1,75	Residencial	Incorporação	82%
24G1966807	CRI	Parque Jardins	Leverage	R\$	4.875.391,65	2%	Tático	jun-34	3%	CDI	Mensal	4,34	Residencial	Loteamento	18%
22E0591830	CRI	Dal Pozzo II	Opea	R\$	4.593.160,35	2%	Estratégico	mai-32	7%	CDI	Mensal	3,35	Corporativo	Varejo	67%
25H4328913	CRI	Planta II	Provincia	R\$	3.497.578,08	1%	Estratégico	jul-34	4%	CDI	Mensal	1,25	Residencial	Incorporação	37%
23H1070006	CRI	Corpore	Provincia	R\$	2.889.454,63	1%	Estratégico	ago-28	5%	CDI	Mensal	2,52	Residencial	Incorporação	21%
25F8639835	CRI	Invert - Gafisa	Virgo	R\$	2.537.440,84	1%	Estratégico	mar-27	6%	CDI	Mensal	1,05	Residencial	Incorporação	76%
25H2744350	CRI	Vila Fahl	Provincia	R\$	2.001.490,10	1%	Estratégico	ago-32	5%	CDI	Mensal	3,62	Residencial	Incorporação	12%

Fundos Imobiliários (FIIs)

Ativo	Ticker	Nome	Gestora	Posição	% do PL	Estratégia	Segmento	%	
FII	N/A	Permuta Lote 5 Campinas FII Resp Limitada	Blue3	R\$	5.448.105,32	2,2%	Renda	Desenvolvimento	28,7%
FII	N/A	São Benedito Responsabilidade Ltda	ID - Grid	R\$	1.773.585,55	0,7%	Renda	Desenvolvimento	9,3%
FII	FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Faria Lima Capital	R\$	4.269.540,96	1,7%	Renda	Recebíveis	22,5%
FII	RBHG11	Rio Bravo Crédito High Grade	Rio Bravo	R\$	4.179.012,75	1,7%	Renda	Recebíveis	22,0%
FII	EXES11	Exes Fundo de Investimento Imobiliário	Éxes	R\$	1.637.613,64	0,7%	Renda	Recebíveis	8,6%
FII	RBHY11	Rio Bravo Crédito High Yield	Rio Bravo	R\$	927.234,00	0,4%	Renda	Recebíveis	4,9%
FII	IRIM11	Iridium Recebíveis Imobiliários	Iridium	R\$	425.521,03	0,2%	Renda	Recebíveis	2,2%
FII	URPR11	Urca Prime Renda	Urca Capital	R\$	312.240,00	0,1%	Valor	Recebíveis	1,6%

Cotas de SPE

Cotas de SPEs	Nome	Posição	% do PL	Estratégia	Segmento	%	
SPE	HF1 - Equity CapSur Augusta Prime Site	R\$	6.900.000,00	2,8%	Valor	Desenvolvimento	36,4%
SPE	HF2 - Equity Longitude	R\$	3.840.400,00	1,6%	Valor	Desenvolvimento	20,2%



riobravo.com.br

ANEXOS

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
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.

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.

Na Mídia

CM Capital (21/05/2025)



BM&C NEWS (04/12/2024)



Clube FII (22/11/2024)



CANAL FII FÁCIL (12/11/2024)



Liberdade é Logo Ali (04/11/2024)



Café com FII & REITcast (12/06/2024)






Este material foi elaborado pela Rio Bravo Investimentos Ltda. (“Rio Bravo Investimentos”), inscrita no CNPJ sob nº. 03.864.607/0001-08, e não deve ser considerado um relatório de análise para fins. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão e alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidos são meramente indicativos. As informações contidas nesse material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A Rio Bravo Investimentos não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros discutidos nesse material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expressos em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Rio Bravo Investimentos não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Este material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamentos da Rio Bravo Investimentos, podendo ser divulgado também em seu site. Fica proibida a reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da Rio Bravo Investimentos. Para maiores informações sobre os produtos, tabelas de custos operacionais, acesse www.riobravo.com.br. LEIA O MATERIAL ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS.

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



 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

