



Relatório Gerencial

RCRB11

Rio Bravo Renda Corporativa Fundo de
Investimento Imobiliário – Responsabilidade
Limitada

MAIO 2026



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	05
Mensagem do Gestor ao Investidor	07
Resultado e Distribuição	11
Alavancagem	13
Detalhamento do Balanço	14
Desempenho da Cota e Volume	15
Patrimônio do Fundo	16
Portfólio do Fundo	17
Informações do Portfólio	21
Linha do Tempo	22
Planilha de Fundamentos	

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, notadamente:

- Lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais;
- Vagas de garagem relacionadas aos Imóveis Investidos de propriedade do Fundo;
- Direitos sobre empreendimentos imobiliários destinadas à atividade comercial.

Clique e acesse:

REGULAMENTO DO FUNDO

SITE

RELATÓRIO EM VÍDEO

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

Tese de Investimento

O RCRB11 um fundo de lajes corporativas focado em regiões performadas e com construção de portfólio com potencial de valorização.

LOCALIZAÇÃO

Presença em localizações corporativas performadas.

ATIVOS COM POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO

Absorção de vacância e aquisições oportunísticas.

PROPRIETÁRIO ATIVISTA

Participações relevantes ou majoritárias nos empreendimentos.

DADOS CADASTRAIS

CNPJ • 03.683.056/0001-86

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos DTVM

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado (Mín. Mensal R\$ 47.570,89, reajustada anualmente pela variação do IPC/FIPE)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 735.512.524,59 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 12/01/2000

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 24.331 (ref. maio)

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 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.

PRINCIPAIS NÚMEROS

9 Ativos

43.448
de ABL

55 Inquilinos

0%
Vacância Física

4,2%
Vacância Financeira

R\$ 736 milhões
Patrimônio Líquido *

R\$ 1,07
por cota de distribuição
de proventos no mês

R\$ 141,49
Fechamento do Mês

9,1%
Dividend Yield** anualizado

13.783
Valor negociado*** R\$/m²

R\$ 1,47 milhão
Volume médio diário
negociado

R\$ 522 milhões
Valor de Mercado

DESTAQUES DO MÊS



Ed. JK Financial Center Auditório

A modernização do auditório, concluída em abril de 2026, impulsionou crescimento **superior a 300% na receita em 30 dias** (de 4 para 12 locações mensais), evidenciando o potencial de geração de valor via gestão ativa e investimentos pontuais.



Renovatórias e Revisionais 2026

Foi concluída a primeira negociação na região da Vila Olímpia, com reajuste aproximado de **34% na receita, extensão contratual de 36 meses** e avanço das revisões trianuais previstas para 2026.



Ed. Parque Cultural Paulista

O fundo assinou um compromisso para **venda** de sua participação integral do ativo ao TEPP11, com conclusão sujeita a condições precedentes e reforçando a estratégia de reciclagem de portfólio e geração de valor.

* Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;
** Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).
*** Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FILs, dividido pela ABL.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desempenho do Mês

No mês de maio, o Fundo gerou cerca R\$ 5,1 milhões em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,40/cota, gerando o resultado de R\$ 3,9 milhões, equivalente a R\$ 1,08/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 1,07/cota, representando um *dividend yield* anualizado de 9,1% considerando o fechamento da cota no mês, de R\$ 141,49.

O aumento gradual da renda distribuída é de mais de 40% nos últimos 3 anos, reflexo direto da evolução operacional do Fundo, seja em termos de ocupação, seja em termos de aumento dos aluguéis praticados no histórico recente.

Distribuição média mensal



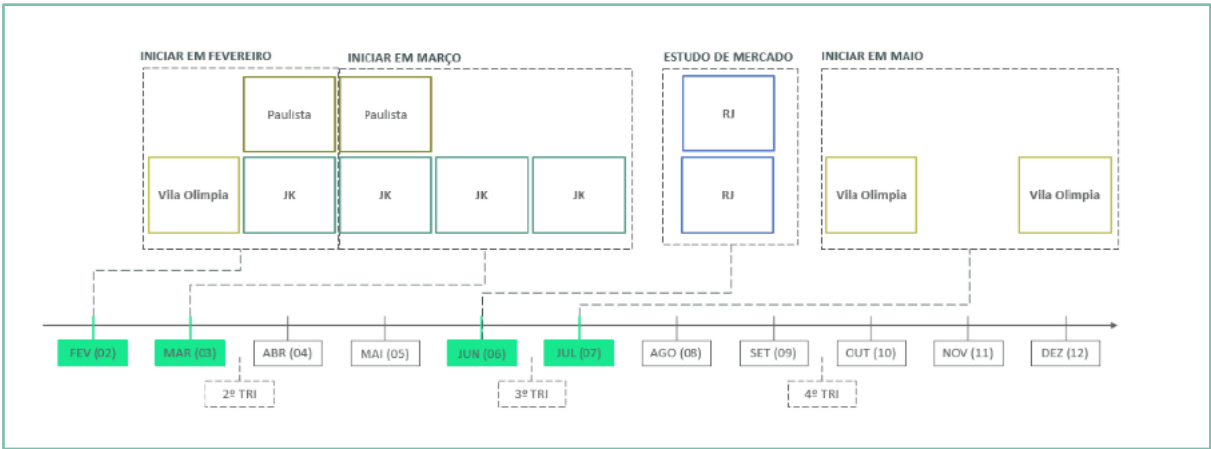
Renovatórias e Revisionais – 2026

Dando continuidade ao cronograma de revisões trianuais previsto para 2026, foi concluída, no mês de maio, a primeira negociação na região da Vila Olímpia.

A negociação resultou em um reajuste aproximado de 34% na receita de locação do espaço, refletindo a aderência dos valores praticados pelo mercado e a qualidade do ativo. Além do incremento de receita, a gestão negociou a extensão do prazo contratual por mais 36 meses, ampliando a previsibilidade do fluxo de receitas do Fundo.

Atualmente, a equipe de gestão segue em tratativas com outros três ocupantes localizados nas regiões da Paulista e JK, dando continuidade ao processo de revisões previsto para o exercício.

A conclusão desta primeira negociação reforça a atratividade dos ativos do portfólio e evidencia o elevado grau de satisfação dos ocupantes, contribuindo para a manutenção da qualidade e da solidez operacional do Fundo.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Edifício Parque Cultural Paulista

Alienação

Conforme informado em relatórios anteriores, o RCRB11, em linha com sua estratégia de reciclagem de portfólio, assinou em 27/05/2026 um Compromisso de Venda e Compra para alienação de sua participação integral no Edifício Parque Cultural Paulista com o Fundo Tellus Properties FII (TEPP11).

A conclusão da operação permanece condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes previstas no instrumento contratual, incluindo o exercício do direito de preferência pelos ocupantes, aprovações em comitês competentes e demais condições de pagamento aplicáveis à transação.

Uma vez superadas as condições precedentes, o comprador terá até 15/07/2026 para efetuar o pagamento da primeira parcela da aquisição.

A gestão divulgará informações complementares sobre a operação, incluindo a estrutura de pagamento, as principais premissas e os impactos financeiros estimados para o Fundo, após o cumprimento das condições precedentes e a efetiva conclusão da transação.

Este movimento reforça o compromisso do Fundo com sua estratégia de reciclagem de portfólio, buscando capturar ganhos de capital por meio de operações oportunísticas de compra e venda de ativos, com potencial geração de valor para os cotistas.

Edifício JK Financial Center

Auditório

As obras de modernização do auditório do Edifício JK Financial Center foram concluídas em abril de 2026, e seus resultados já puderam ser observados no mês subsequente.

Após a entrega do espaço revitalizado, a demanda por locações superou as expectativas da gestão e da administração predial. Em apenas 30 dias, a receita proveniente da cessão do auditório registrou crescimento superior a 300%, com o número de locações mensais passando de 4 para 12 eventos.

O desempenho observado demonstra o potencial de geração de receita extra por meio de investimentos pontuais e reforça a importância da gestão ativa na identificação de oportunidades de valorização dos ativos do portfólio.

Além de ampliar a oferta de serviços aos ocupantes, a modernização do espaço contribui para o fortalecimento da competitividade do empreendimento frente aos ativos concorrentes da região, elevando a experiência dos usuários e agregando valor ao patrimônio do Fundo.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Resultados Operacionais e Perspectivas

Evolução do Resultado Operacional (FFO)

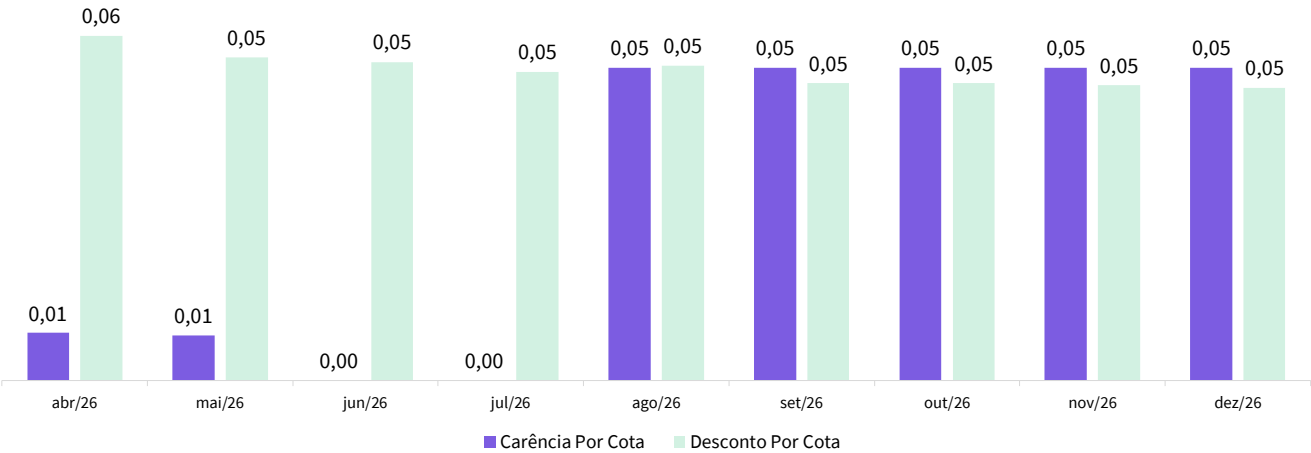
O FFO projetado permanece em R\$ 1,18 por cota, o que representa um *yield* anualizado próximo de 10%, considerando o preço de fechamento de mercado.

A expectativa é de convergência gradual da distribuição ao patamar do FFO, à medida que efeitos temporários sejam absorvidos.

Para 2026, o Fundo apresenta aproximadamente:

- R\$ 0,06/cota em descontos, com encerramento previsto ao longo do ano;
- R\$ 0,05/cota em carências, com término previsto já em fevereiro.

Desconto e Carência por Cota



Mantidas as demais condições constantes, esses fatores tendem a contribuir positivamente para o resultado ao longo do exercício.

Guidance 1S 2026

Para o primeiro semestre de 2026, a gestão projeta uma distribuição linearizada de **R\$ 1,07** por cota, representando um crescimento aproximado de 12,6%, considerando:

- o encerramento gradual das carências e descontos contratuais;
- os efeitos positivos das revisionais, conforme premissas atuais de mercado.

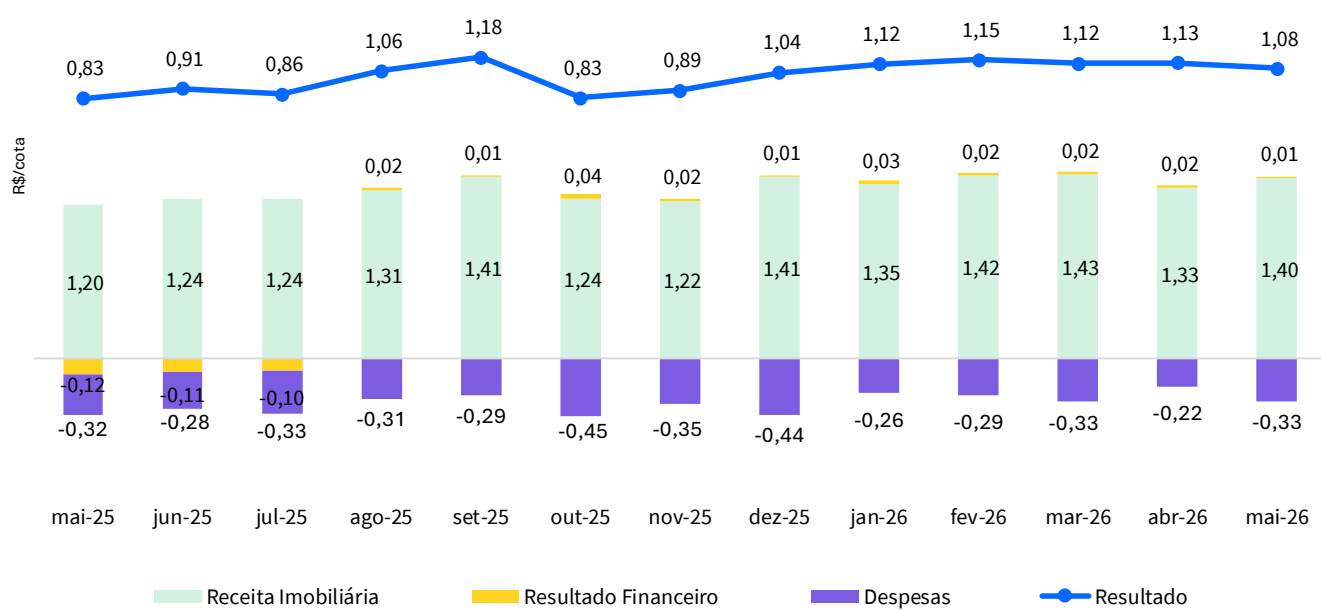
Essa projeção não considera ganhos extraordinários eventuais, como o lucro proveniente da venda de imóveis. Dessa forma, a eventual conclusão da alienação mencionada, bem como outras potenciais transações, poderá impactar positivamente a projeção de distribuição.



DETALHAMENTO DO RESULTADO

DRE	mar-26	abr-26	mai-26	Acumulado no 1º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	5.274.378	4.891.167	5.175.079	25.579.451	25.579.451
Receitas de Locação	5.274.378	4.891.167	5.175.079	25.579.451	25.579.451
Receitas de Venda de Imóveis	0	0	0	0	0
Resultado Financeiro	79.861	62.119	47.698	370.267	370.267
Rendimentos de FII's	84.129	75.700	63.025	436.805	436.805
Outros Resultados	-4.267	-13.581	-15.328	-66.538	-66.538
Despesas	-1.211.684	-797.824	-1.236.885	-5.283.852	-5.283.852
Despesas de CRI	-456.276	-452.810	-450.077	-2.286.948	-2.286.948
Taxa de administração e gestão	-160.735	-161.873	-161.070	-658.432	-658.432
Outras Despesas	-594.673	-183.141	-625.737	-2.338.473	-2.338.473
Resultado	4.142.555	4.155.462	3.985.891	20.665.866	20.665.866
Rendimentos distribuídos	3.949.044	3.949.044	3.949.044	19.745.218	19.745.218
Resultado por cota	1,12	1,13	1,08	5,60	5,60
Rendimento por cota	1,07	1,07	1,07	5,35	5,35
Resultado Acumulado²				0,25	0,25

Composição de resultado nos últimos 12 meses

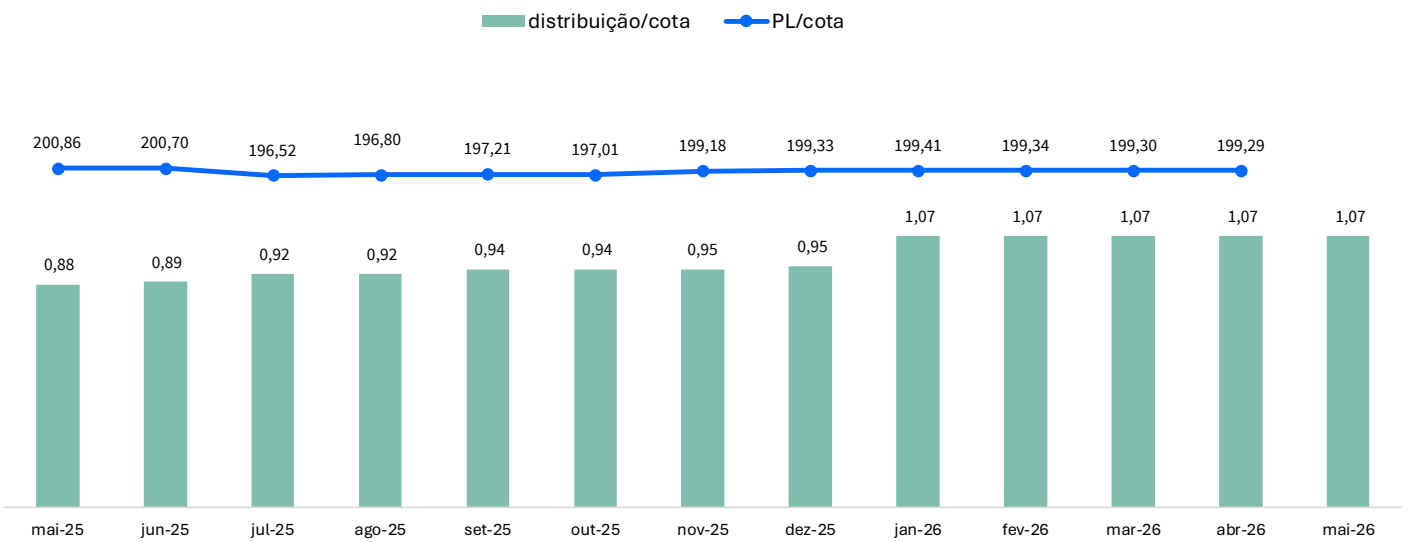


¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Resultado acumulado do período.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO



Distribuição por cota

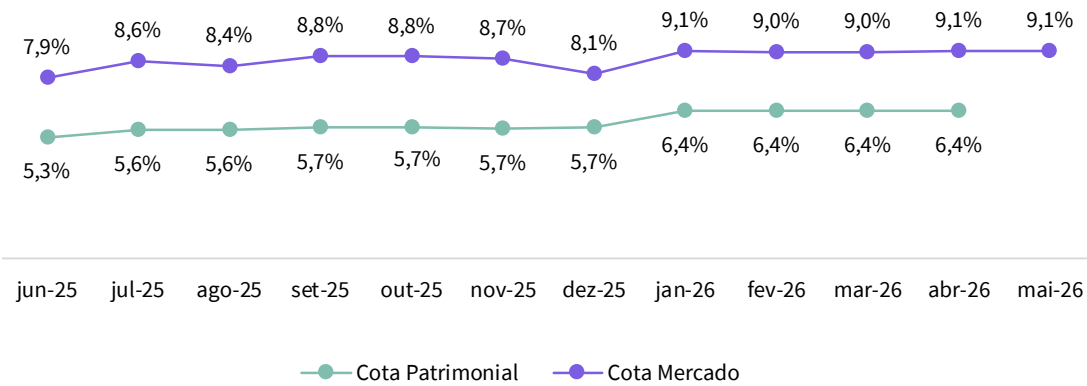
R\$ 1,07

(Anunciado: 29/05 Pago: 15/06)

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2024	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,99	0,91	0,91	1,00	1,05	1,11
2025	0,85	0,85	0,85	0,88	0,88	0,89	0,92	0,92	0,94	0,94	0,94	0,95
2026	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07							
Δ	25,9%	25,9%	25,9%	21,6%	21,6%							

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.



Dividend Yield Anualizado de

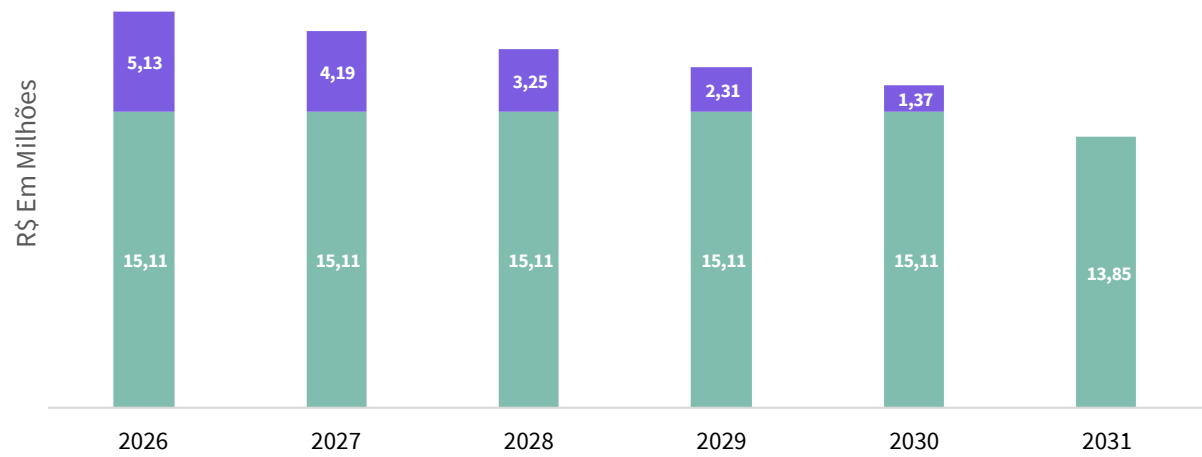
9,1%

na cota mercado



ALAVANCAGEM

Cronograma de Amortização e Juros Anual



Operação	Edifício JK Financial Center (andares 8º, 9º, 10º, 11º e 12º e respectivas vagas de garagem)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Alavancagem	10 anos
Remuneração da Alavancagem	IPCA + 6,4% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor	R\$85,80 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	10,37%

Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados, após as carências, têm representação baixa e saudável nas receitas recorrentes projetadas após o mesmo período.

Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.



DETALHAMENTO DO BALANÇO



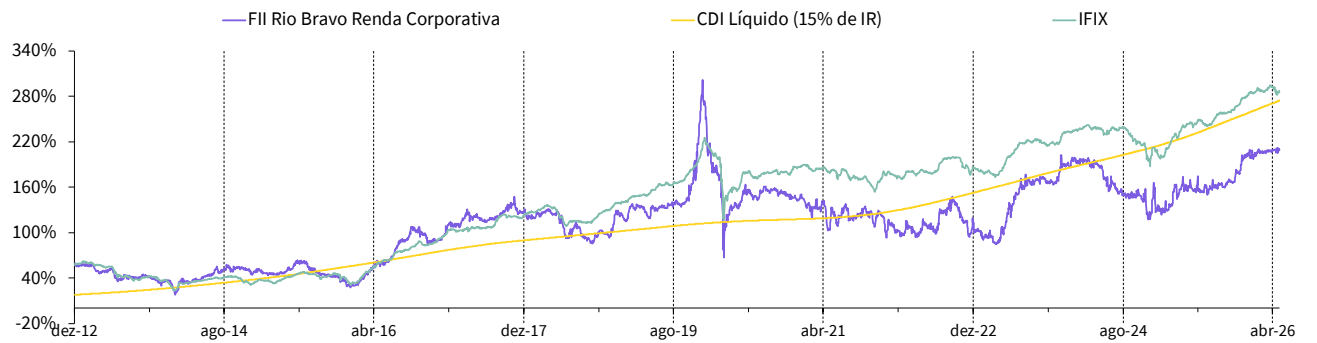
		Em Milhares
Ativo Total		827,26
Imóveis		805,17
FIs		7,58
Renda Fixa + Caixa		1,54
Valores a receber		5,49
Outros		7,48
Passivo Total		91,75
Aquisições/CRI a pagar		86,36
Outros		5,39
Patrimônio Líquido		735,51
Número de cotas		3.690.695
Cota Patrimonial		199,29

Valores a receber contemplam contas a receber por alugueis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber.
Data-base abril/2026



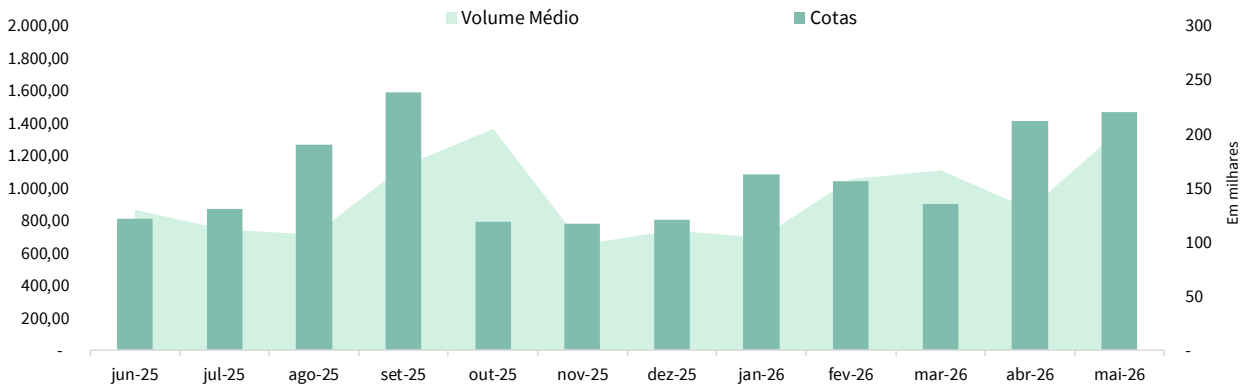
DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Desempenho da cota¹



	Desempenho da cota ²	ano	12 meses	24 meses
IFIX	-1,33%	2,71%	12,52%	15,02%
IBOV	-7,22%	7,86%	25,45%	41,63%
CDI líquido de IR (15%)	0,53%	3,57%	16,51%	7,17%
RCRB11	0,62%	4,20%	19,43%	8,44%

Liquidez



	Mês	Ano	12 M
Volume Negociado	31.028.991,52	125.368.326,52	258.111.633,87
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	1.477,57	1.173,26	982,54
Giro (% de cotas negociadas)	5,98%	24,03%	56,10%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	maio-26	janeiro-26	maio-25
Valor da Cota	141,49	141,77	133,00
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	522.196.435,55	523.229.830,15	490.862.435,00

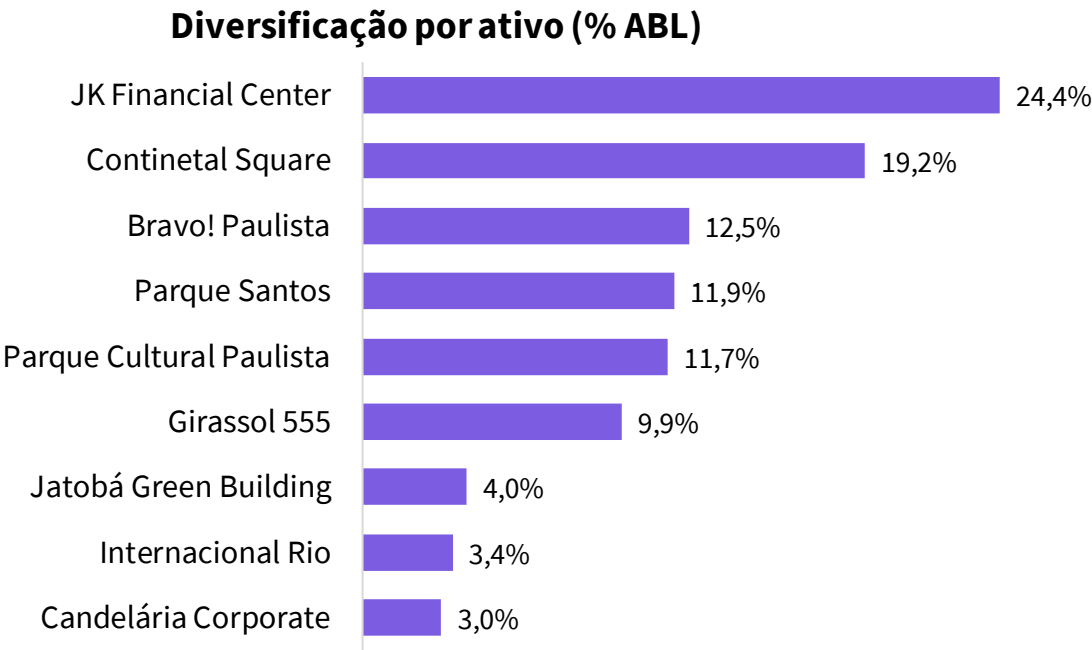
¹Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de maio/2026.
²Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.



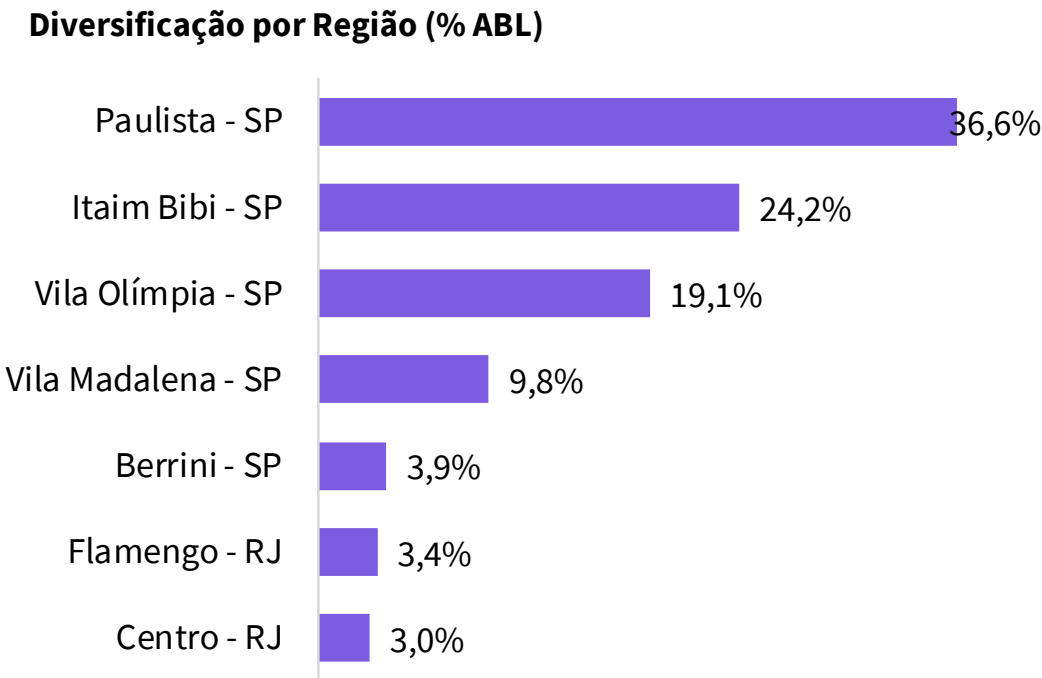
PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 9 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. 93,6% da área do Fundo está concentrada em São Paulo e 6,4%, no Rio de Janeiro.

O Edifício mais significativo representa 24,4% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.



O Fundo tem exposição de praticamente 84% de sua área ao eixo Paulista/Faria Lima/Vila Olímpia/Berrini, regiões consolidadas no mercado corporativo de São Paulo e que apresentam baixos índices de vacância, o que possibilita maior poder de barganha ao Fundo e mais resiliência em períodos de crise.



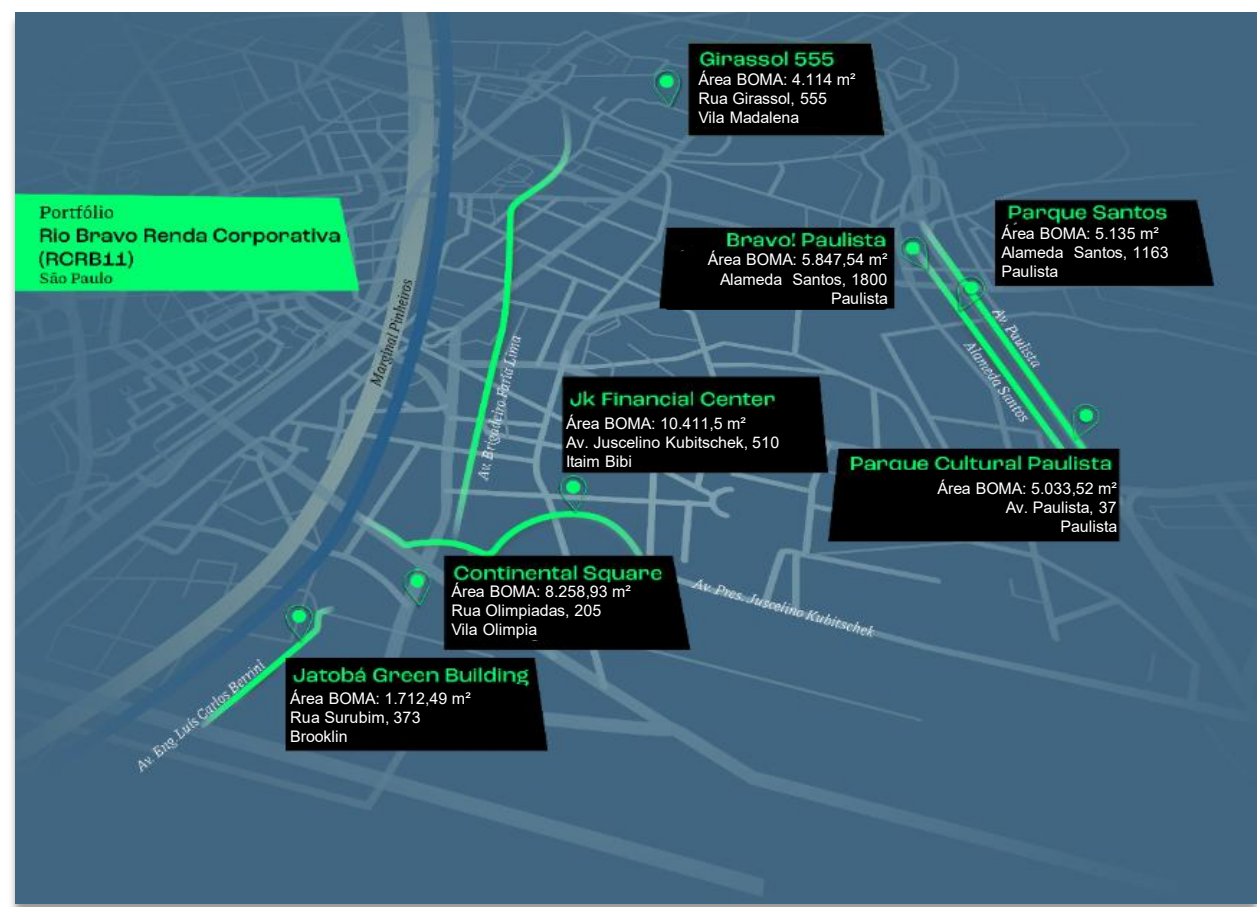
PORTFÓLIO DO FUNDO

Ativo	Localização	Estado	Classificação Buildings	Área BOMA (m²)	% do Ativo	Certificação Leed	Número de Inquilinos	Vacância Física da Participação
JK Financial Center	Itaim Bibi	São Paulo	A	10.505,42	36,4%	Leed O & M Platinum	7	0%
Girassol 555	Vila Madalena	São Paulo	B	4.263,94	36,3%	Monousuário	2	0%
Bravo! Paulista	Jardins	São Paulo	A	5.738,36	98,1%	Leed O & M Platinum	24	0%
Parque Cultural Paulista	Paulista	São Paulo	BB	5.033,52	12,1%	Obtenção de Leed – Fase Inicial	5	0%
Continental Square	Vila Olímpia	São Paulo	AA	8.281,93	24,4%	Leed O & M Gold	8	0%
Parque Santos	Cerqueira César	São Paulo	B	5.135,15	100%	Monousuário	1	0%
Jatobá	Brooklin Novo	São Paulo	A	1.712,49	6,3%	Leed O & M Platinum Certificação Fitwel	3	0%
Candelária Corporate	Centro	Rio de Janeiro	BB	1.296,76	8,1%		1	0%
Internacional Rio	Flamengo	Rio de Janeiro	C	1.481,07	14,0%		4	0%



PORTFÓLIO DO FUNDO

São Paulo



Jatobá



Parque Santos



Parque Cultural Paulista



PORTFÓLIO DO FUNDO

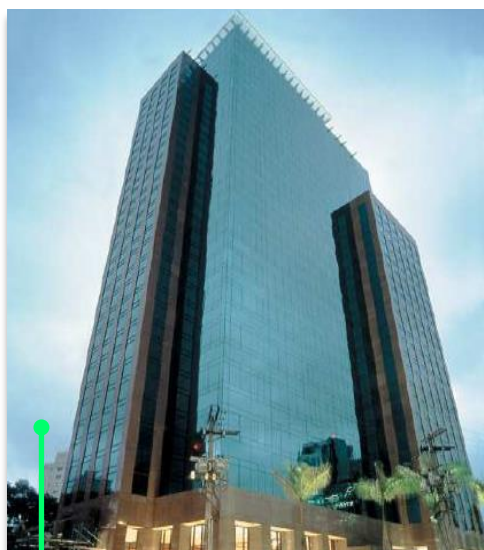
São Paulo



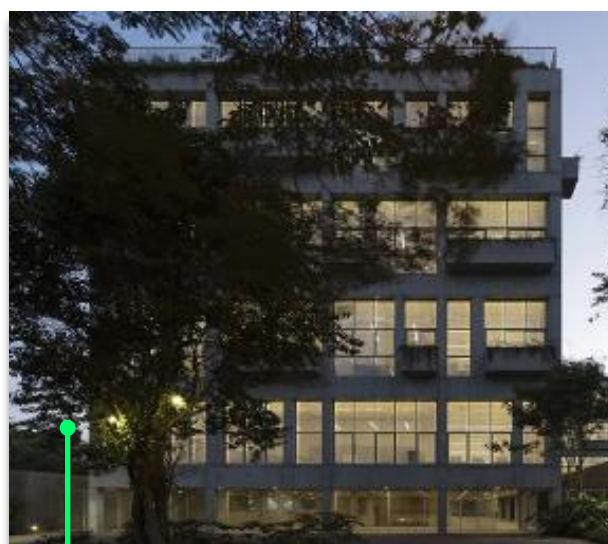
Continental Square



Bravo! Paulista



JK Financial Center



Girassol 555



PORTFÓLIO DO FUNDO

Rio de Janeiro



Internacional Rio

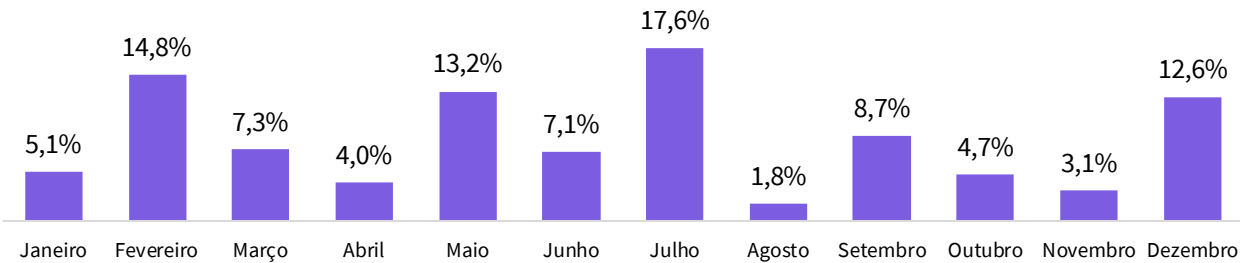


Candelária Corporate

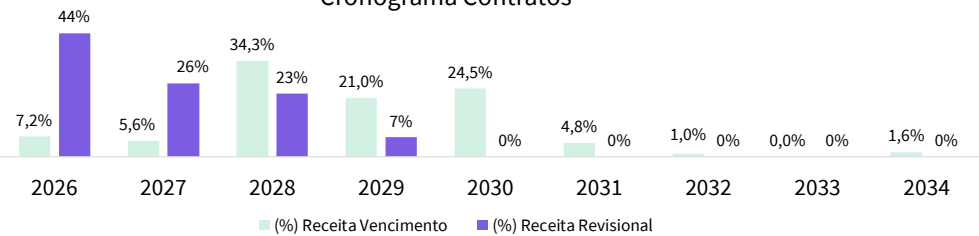


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Imobiliária)

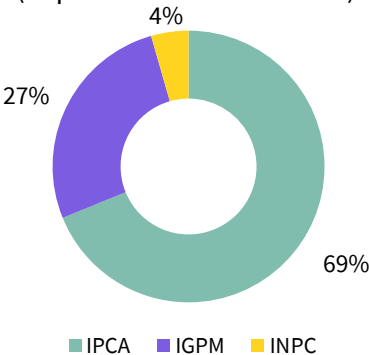


Cronograma Contratos

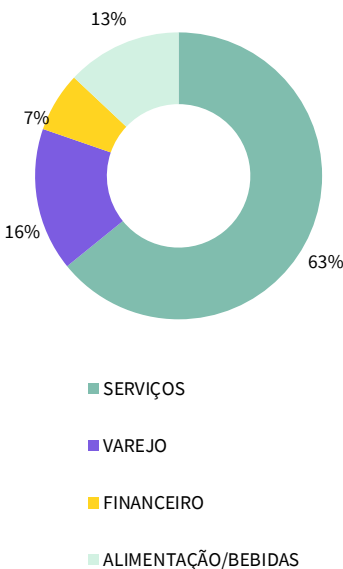


WALE¹
3,36 anos

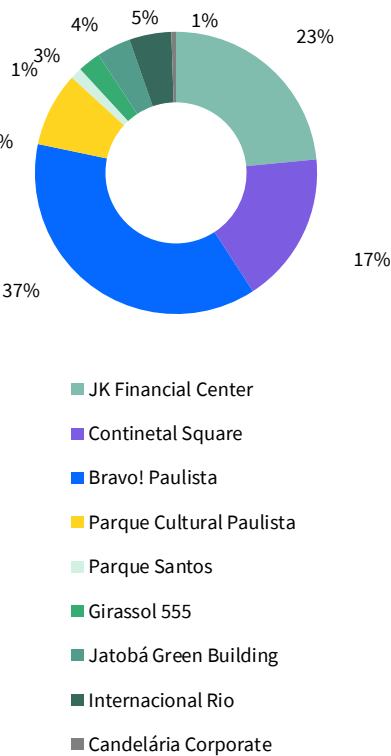
Índice de Reajuste
(% por Receita Contratada)



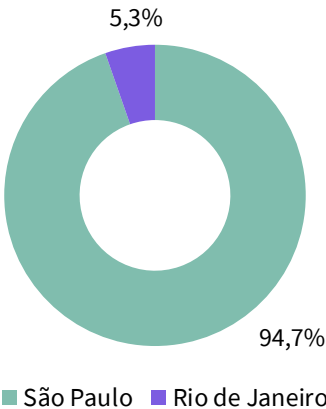
Setor de Atuação
(% Receita Contratada)



Aluguéis por imóvel
(% Receita Contratada)



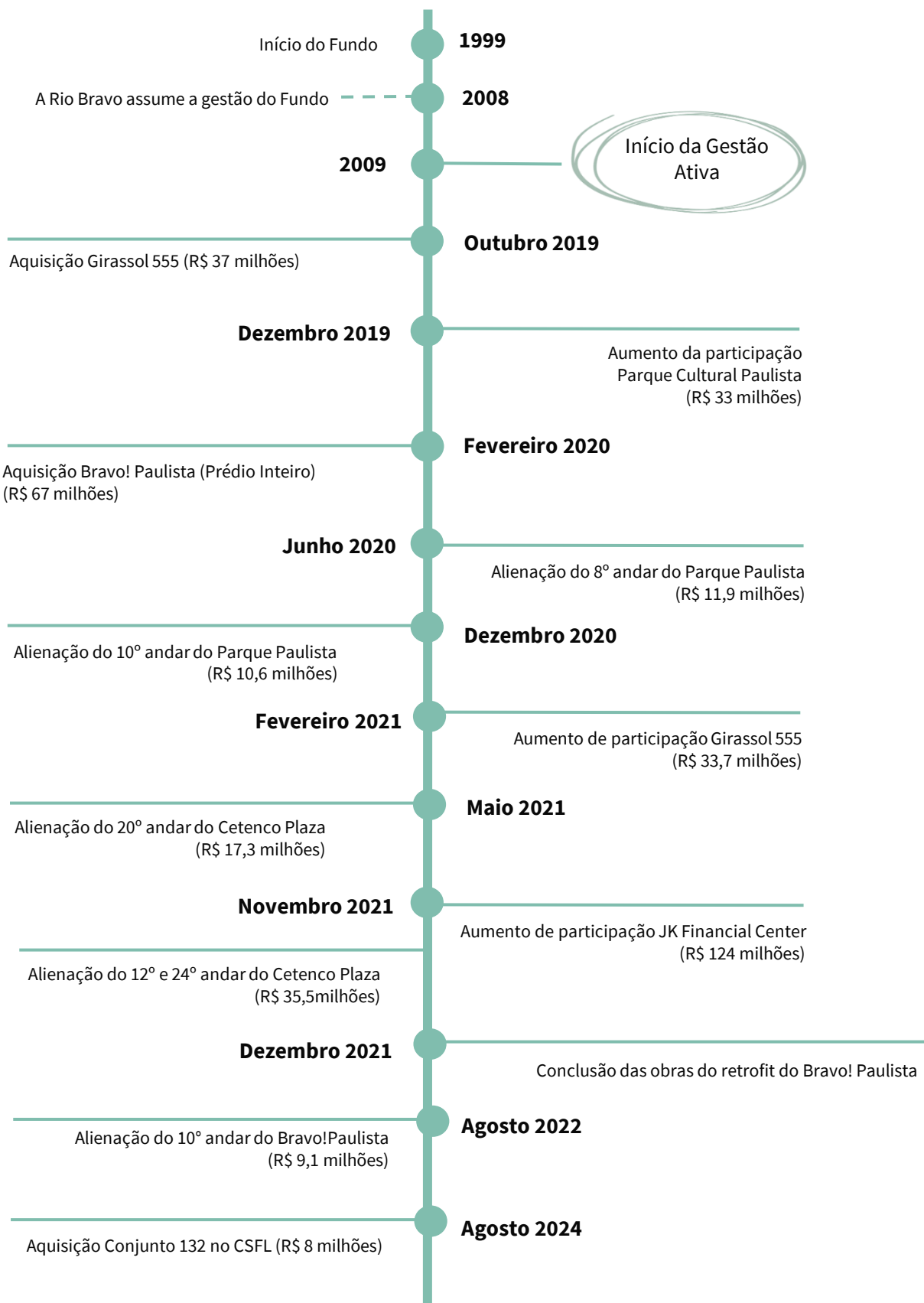
Diversificação Geográfica
(% Receita Contratada)



¹WALE: Média ponderada dos prazos de vencimento dos contratos do portfólio, calculada com base na receita contratada. A partir de janeiro, a premissa do cálculo foi ajustada, passando a considerar a receita contratada em substituição à ABL.



LINHA DO TEMPO



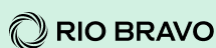
Você ainda não segue a **Nossa** **página no** **YouTube ?**

Confira a visão dos nossos gestores sobre os resultados do mês no nosso canal no YouTube.

Você vai encontrar análises completas, insights e destaques que complementam o relatório gerencial.

Clique, assista e fique por dentro das principais atualizações e decisões estratégicas da Gestão.

 **Inscreva-se**



Aqui, o futuro é concreto.



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 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.

