



Relatório Gerencial

RCRB11

Rio Bravo Renda Corporativa Fundo de
Investimento Imobiliário – Responsabilidade
Limitada

SETEMBRO 2025



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	05
Mensagem do Gestor ao Investidor	06
Resultado e Distribuição	09
Alavancagem	11
Detalhamento do Balanço	12
Desempenho da Cota e Volume	13
Patrimônio do Fundo	14
Portfólio do Fundo	15
Informações do Portfólio	19
Linha do Tempo	20

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

É 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

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\$ 726.311.878,04 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 12/01/2000

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 25.071

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

9 Ativos

43.448
de ABL

53 Inquilinos

0,8%
Vacância Física

11,7%
Vacância Financeira

R\$ 726,31 milhões
Patrimônio Líquido *

R\$ 0,94
por cota de distribuição
de proventos no mês

R\$ 127,50
Fechamento do Mês

8,9%
Dividend Yield** anualizado

12.592
Valor negociado*** R\$/m²

1.367
Volume médio diário
negociado R\$/m²

R\$ 470,56 milhões
Valor de Mercado

* 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 FIIs, dividido pela ABL.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desempenho do Mês

No mês de setembro, o Fundo gerou cerca R\$ 5,2 milhões em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,41/cota, gerando o resultado de R\$ 4,34 milhões, equivalente a R\$ 1,18/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 0,94/cota, representando um *dividend yield* anualizado de 8,9% considerando o fechamento da cota no mês, de R\$ 127,50.

FFO

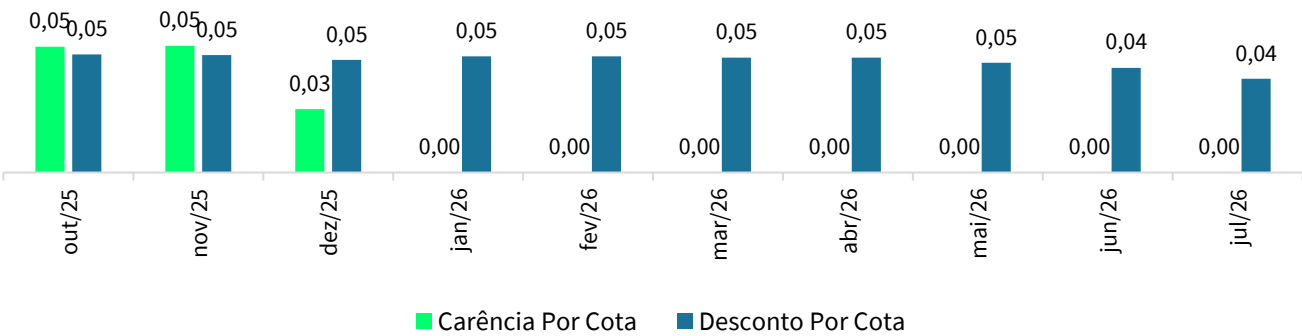
Com base nos contratos de locação vigentes, o Fundo apresenta um FFO (resultado operacional) contratado de R\$ 1,12/cota/mês, o que, considerando o preço de fechamento de mercado, corresponde a um yield anualizado em torno de 10%.

A distribuição efetiva de rendimentos, entretanto, ainda está abaixo desse patamar, reflexo principalmente de:

- 1) Carências contratuais;
- 2) Descontos temporários em aluguéis;
- 3) Impactos do resultado financeiro (não operacional).

À medida que esses efeitos forem absorvidos, a expectativa é que o resultado operacional convirja ao nível contratado.

Desconto e Carência por Cota¹



A gestão reforça seu compromisso com a comunicação transparente, apresentando periodicamente projeções detalhadas que incorporam a absorção das carências e descontos vigentes.

Essas estimativas refletem o cenário atual, mas podem sofrer ajustes conforme eventuais revisões nas condições comerciais ao longo do tempo. Ainda assim, esse acompanhamento permite identificar a tendência de crescimento da receita contratada e o potencial de convergência dos rendimentos ao nível do FFO, oferecendo aos cotistas maior clareza e previsibilidade sobre o desempenho futuro do Fundo.

¹ A carência do período de setembro a dezembro considera a contratada e a projetada.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Nova Locação | Cessão de Espaço

Em setembro, a gestão do RCRB11, em conjunto com a administração predial do Ed. Bravo Paulista, concluiu a negociação para cessão de espaço em área comum do empreendimento. O novo contrato foi firmado com a Oakberry Açai, que passará a operar um quiosque no local.

A área anteriormente era ocupada por outro quiosque de alimentação saudável. **A rápida substituição do inquilino garantiu a continuidade da receita sem interrupções**, mantendo também a qualidade dos serviços oferecidos aos condôminos e visitantes.

Essa operação reflete o cuidado da gestão em cada detalhe dos ativos, reforçando o compromisso de atender às necessidades dos ocupantes e preservar relações de longo prazo.



Imagem ilustrativa do modelo de quiosque a ser instalado.

Manutenção | Ed. Parque Santos

Com o objetivo de manter o Edifício Parque Santos em conformidade com as normas de segurança e garantir a preservação estrutural do ativo, a gestão contratou, no início de 2025, um laudo técnico de inspeção predial. O trabalho teve como propósito identificar eventuais necessidades de manutenção, melhorias e investimentos preventivos no empreendimento.

O levantamento foi concluído e apontou alguns itens que demandam atuação, entre eles: revisão da cabine primária, do sistema SDPA, SPK e dos quadros elétricos. Nenhum desses pontos apresenta condição crítica ou risco à operação do ativo, mas tratam-se de adequações preventivas que reforçam o compromisso do Fundo com a qualidade e segurança dos seus imóveis.

A estratégia definida pela gestão é iniciar as intervenções no segundo semestre de 2025, com cronograma estendido até o final de 2026. Neste semestre, as ações estarão concentradas nas adaptações da cabine primária, cujo processo de concorrência entre prestadores de serviço já está em andamento.

Atualizações Revisionais

Conforme antecipado em relatórios anteriores, o segundo semestre de 2025 tem como foco a revisão dos aluguéis contratados do portfólio. Em setembro, a gestão concluiu a primeira negociação no Ed. Continental Square Faria Lima.

O processo, inicialmente conduzido como uma revisional para adequação de valores a patamares de mercado, resultou em um acordo ainda mais estratégico: a extensão do contrato por mais 60 meses, com **upside de 18%** no valor de locação mensal, alinhado à meta estabelecida desde o início das tratativas.

O novo valor terá vigência oficial a partir de **janeiro/2026**, com data-base em agosto/2025. Até lá, foi acordado um desconto escalonado para os próximos meses, garantindo previsibilidade e manutenção do bom relacionamento com o ocupante.

Essa negociação reforça tanto a satisfação do inquilino com o ativo quanto a capacidade da gestão de maximizar a receita recorrente. O time segue empenhado em manter o ritmo positivo das negociações revisionais, sempre em busca de valor agregado para os cotistas.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Vendas Oportunísticas

Em setembro, como resultado do trabalho ativo da gestão e das tratativas conduzidas com investidores estratégicos, o Fundo recebeu três propostas formais para alienação de parte do pipeline apresentado.

As propostas vieram de investidores institucionais relevantes no mercado imobiliário. Uma delas se encontra em estágio mais avançado por apresentar condições comerciais aderentes ao mercado e alinhadas às expectativas do Fundo.

As condições apresentadas envolvem pagamentos estruturados em cotas de FIIs e parcela em dinheiro, modelo que tem sido cada vez mais considerado no mercado. A gestão avalia com diligência todas as alternativas, sempre priorizando a maximização da rentabilidade dos cotistas.

Seguimos confiantes na conclusão de ao menos uma negociação ainda neste semestre, sem prejuízo do avanço em tratativas paralelas e no relacionamento com corretores e players do setor.

Alteração do Guidance 2S 2025

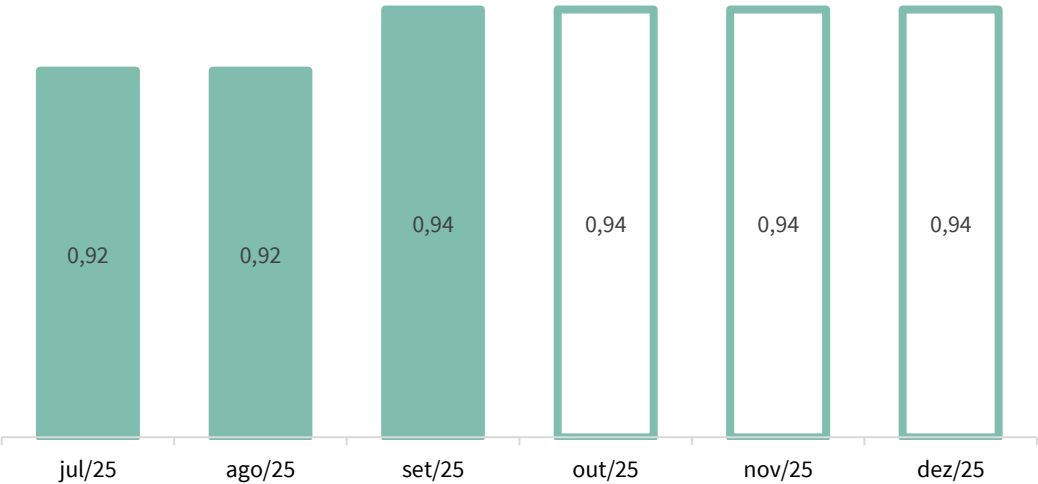
Com foco em transparência, informamos que neste mês de setembro a gestão revisitou o desempenho do Fundo, reavaliando despesas e receitas, o que resultou em ajuste positivo no *guidance*¹ para o 2S2025.

O *guidance* passa de R\$ 0,92/cota para R\$ 0,94/cota/mês, representando um acréscimo de R\$ 0,02/cota.

Essa revisão foi possível por três fatores principais:

- Recebimento integral da multa rescisória do 2º andar do Ed. JK Financial Center;
- Absorção imediata do espaço, sem dias de vacância;
- Valor de locação fechado superior ao originalmente provisionado.

Assim, o *guidance* de distribuição para o semestre passa a ser de R\$ 0,94/cota/mês, considerando exclusivamente a geração recorrente dos contratos atuais, sem contabilizar ganhos não recorrentes ou novas locações.



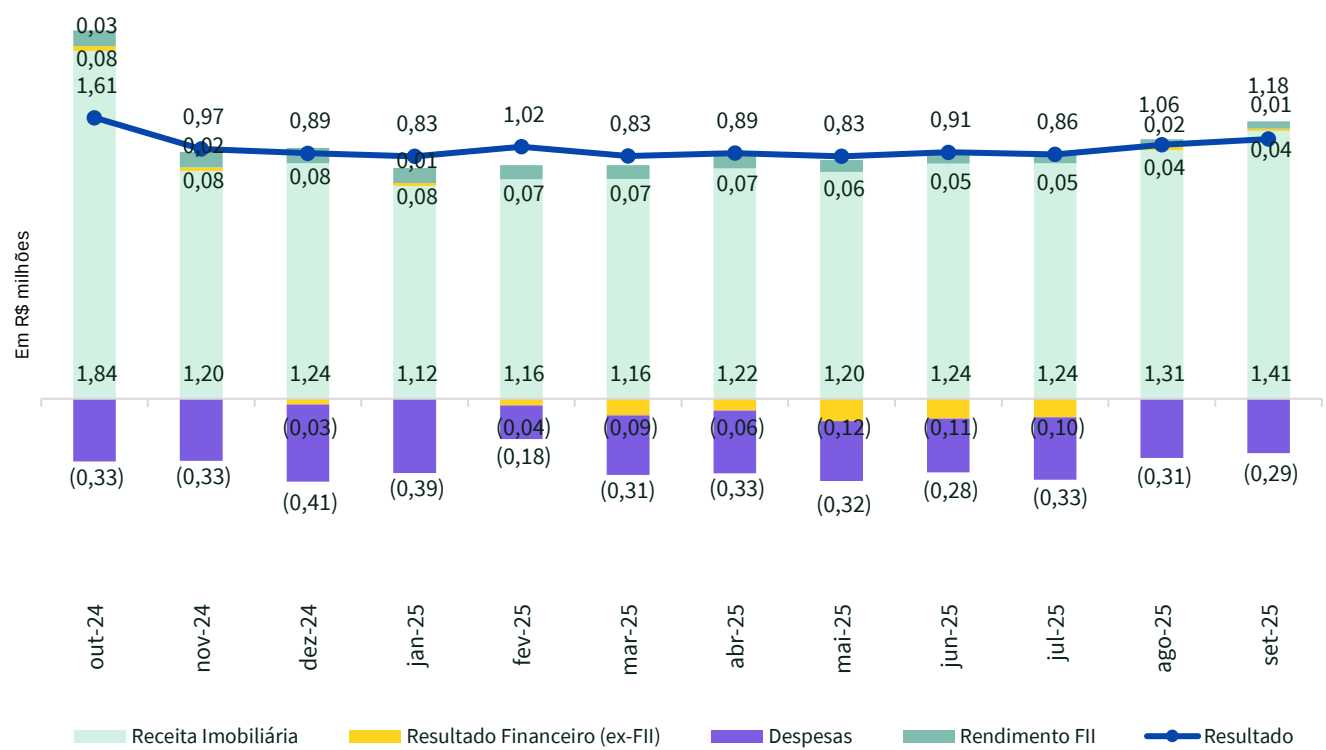
¹ As projeções aqui mencionadas não constituem promessa ou garantia de resultados futuros.



DETALHAMENTO DO RESULTADO

DRE	jul - 25	ago - 25	set - 25	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	4.589.631,03	4.842.526,85	5.219.578,22	14.651.736	40.846.444
Receita de Locação	4.589.631,03	4.842.526,85	5.219.578,22	14.651.736	40.846.444
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	192.288,09	215.087,86	185.425,04	208.225	249.099
Rendimentos de FII's	169.521,50	147.088,70	147.022,95	463.633	1.965.674
Outras Receitas	-361.809,59	67.999,16	38.402,09	-255.408	-1.716.576
Despesas	-1.213.818,15	-1.151.858,25	-1.058.710,80	-3.424.387	-10.115.820
Taxa de Administração e Gestão	-266.584,78	-263.181,41	-262.778,95	-792.545	-2.322.048
Despesas de CRI	-500.111,55	-494.801,35	-489.560,06	-1.484.473	-4.565.668
Outras Despesas	-447.121,82	-393.875,49	-306.371,79	-1.147.369	-3.228.103
Resultado¹	3.183.524,79	3.905.756,47	4.346.292,47	11.435.574	30.979.723
Rendimentos Distribuídos	3.395.439,40	3.395.439,40	3.469.253,30	10.260.132	29.451.746
Resultado por Cota	0,86	1,06	1,18	3,10	8,39
Rendimento por Cota	0,92	0,92	0,94	2,78	7,98
Resultado Acumulado²				0,32	0,41

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses

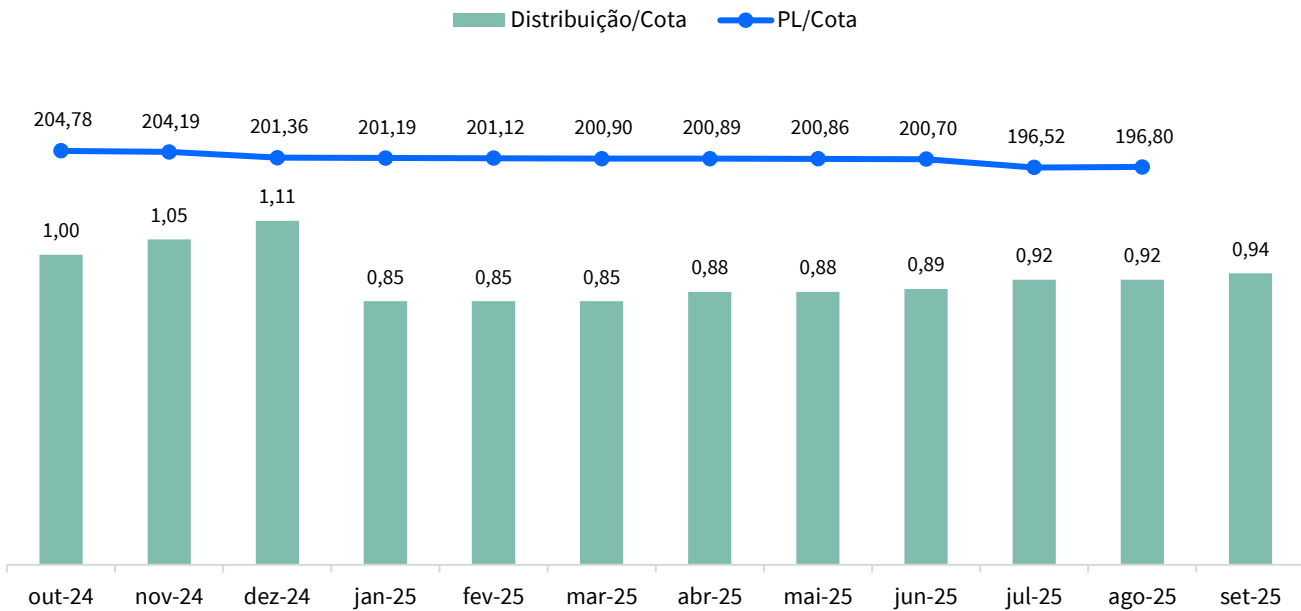


¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Resultado acumulado do período.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO



Distribuição por cota

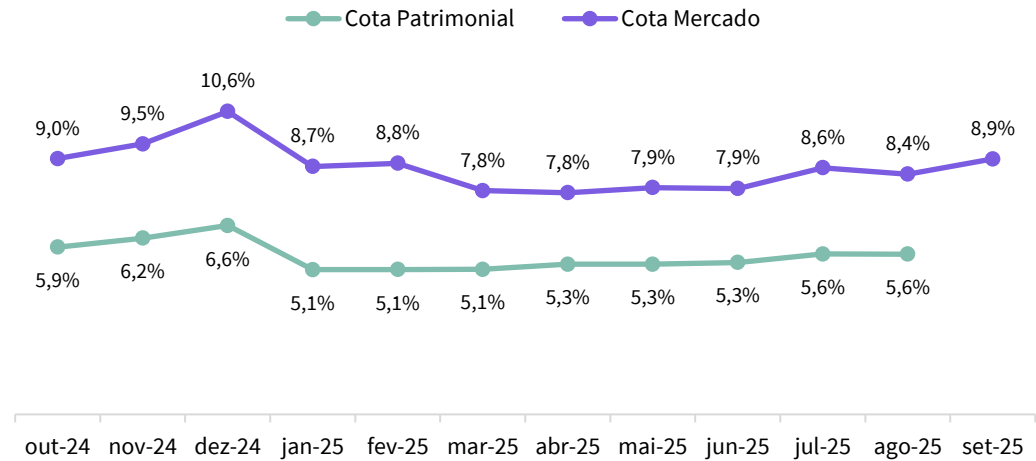
R\$ 0,94

(Anunciado: 30/09 Pago: 15/10)

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,73	0,73	0,74	0,74	0,74	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80
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			
Δ	-8,6%	-8,6%	-8,6%	-5,4%	-5,4%	-4,3%	-7,1%	1,1%	3,3%			

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.

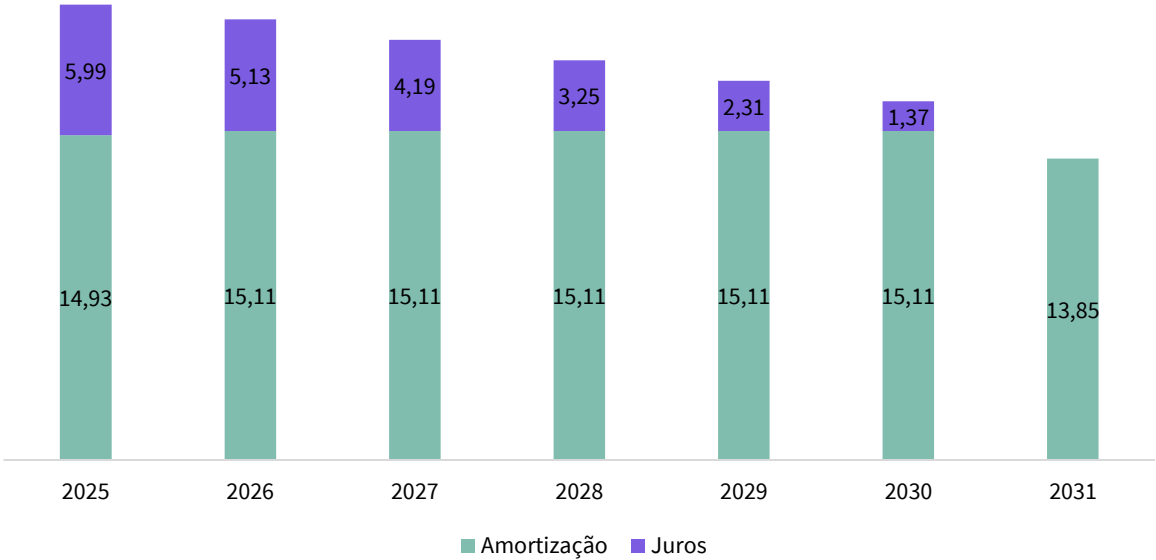


Dividend Yield Anualizado de **8,9%** na cota mercado



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\$93,2 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	12,84%

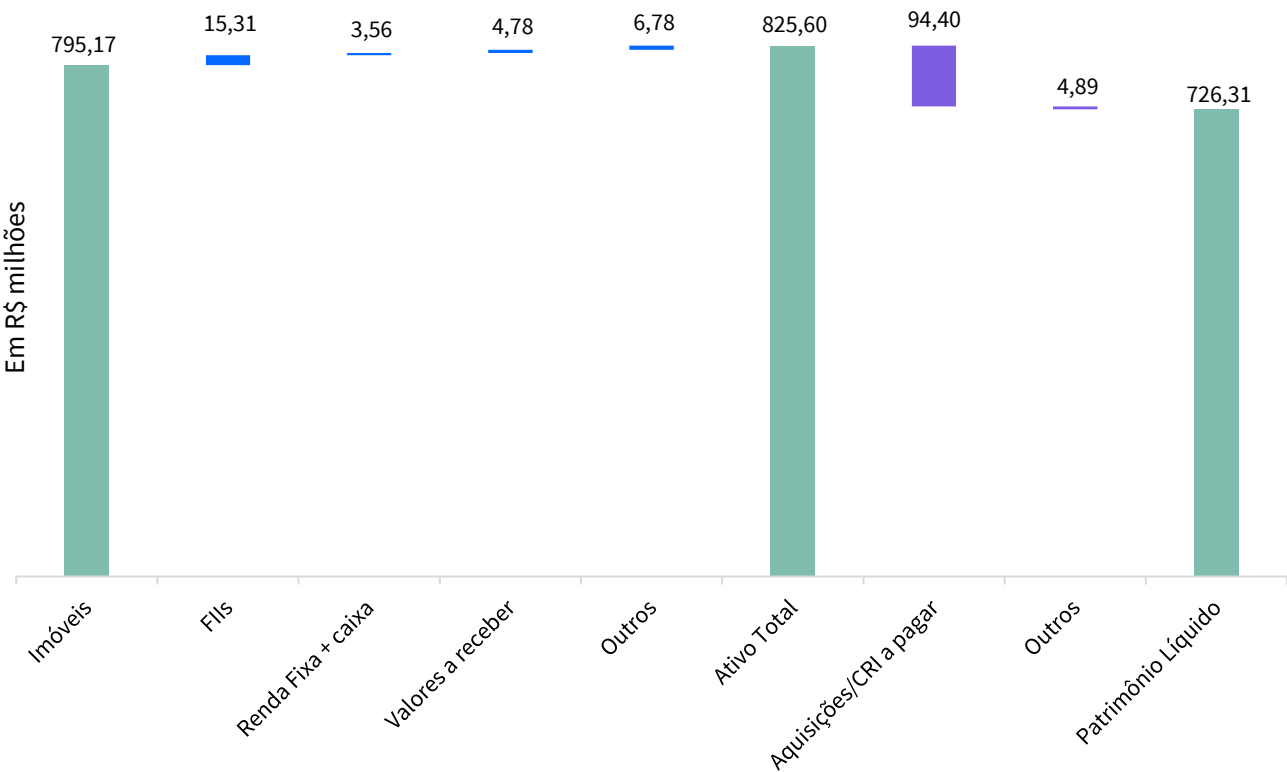
Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados, 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

Composição do Patrimônio Líquido



Data-base agosto/2025

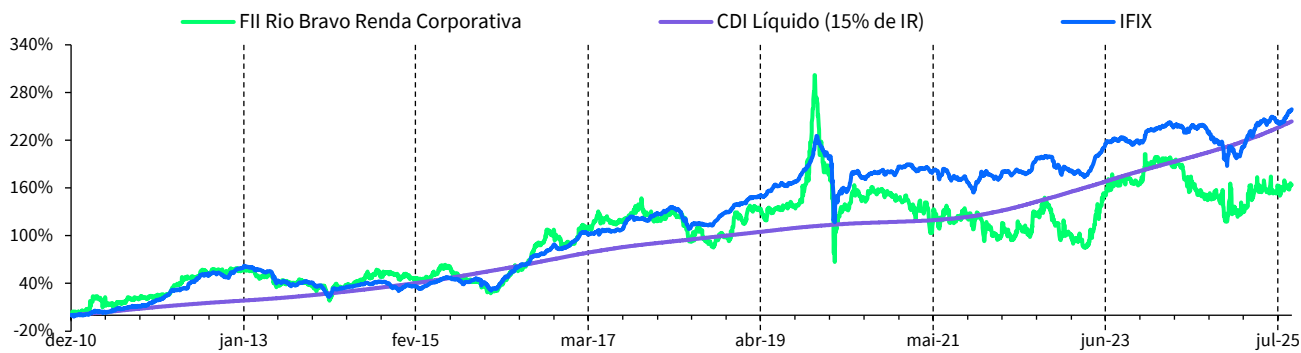
Ativo Total	825.595.962,14
Imóveis	795.169.193,01
FII's	15.310.862,25
Renda Fixa + Caixa	3.559.401,11
Valores a receber	4.775.875,08
Outros	6.780.630,69
Passivo Total	99.284.084,10
Aquisições/CRI a pagar	94.399.035,73
Outros	4.885.048,37
Patrimônio Líquido	726.311.878,04
Números de cotas	3.690.695
Cota Patrimonial	196,80

Valores a receber contemplam contas a receber por alugueis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber.



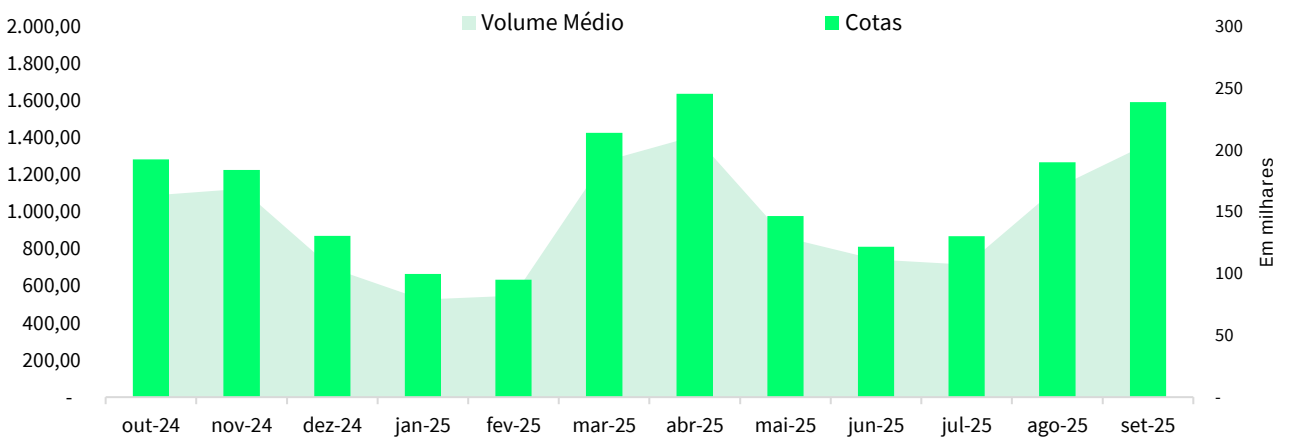
DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Desempenho da cota¹



	Desempenho da cota²	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	3,25%	15,18%	8,57%	11,50%	258,94%
IBOV	3,40%	21,58%	10,94%	25,46%	111,01%
CDI líquido de IR (15%)	1,04%	8,80%	11,30%	21,95%	243,62%
RCRB11	-2,13%	7,43%	5,05%	-3,48%	163,74%

Liquidez



	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	30.080.636,98	185.620.512,06	249.933.295,68
Volume Médio Diário Negociado	1.367,30	952,62	961,43
Giro (% de cotas negociadas)	6%	40%	58%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	set/25	jan/25	set/24
Valor da Cota	127,50	117,50	131,73
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	470.563.612,50	433.656.662,50	486.175.252,35

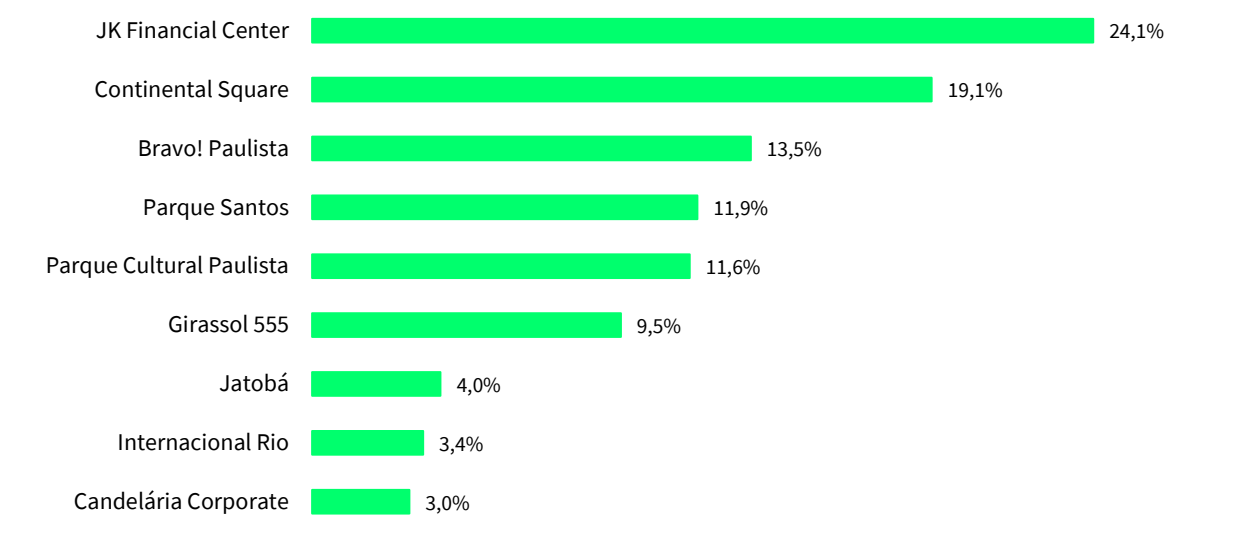
¹Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de agosto/2025.
²Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

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.

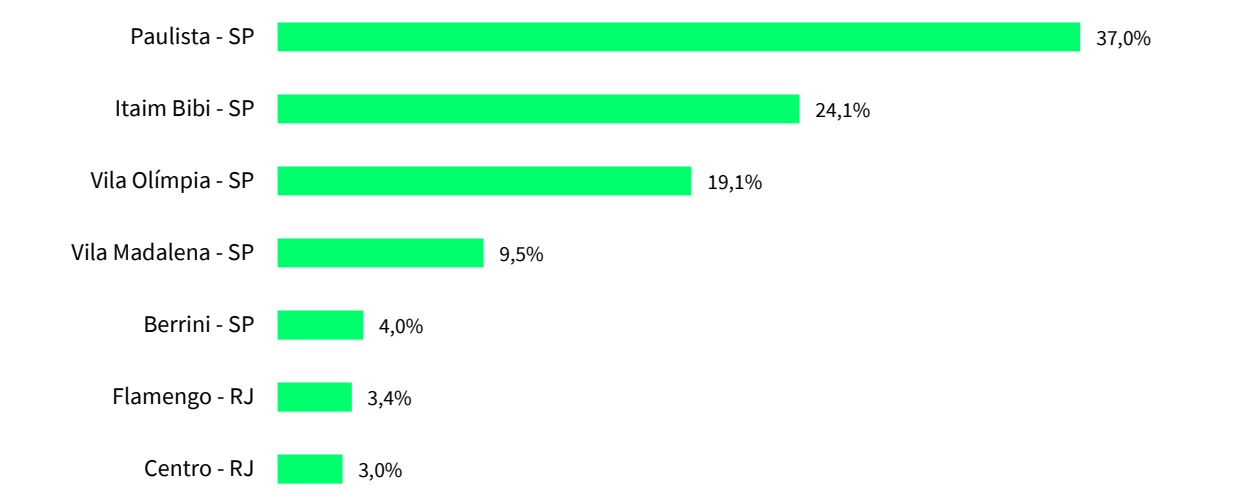
O Edifício mais significativo representa 24,1% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

Diversificação por Ativo (% ABL)



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.

Diversificação por Região (% ABL)



PORTFÓLIO DO FUNDO

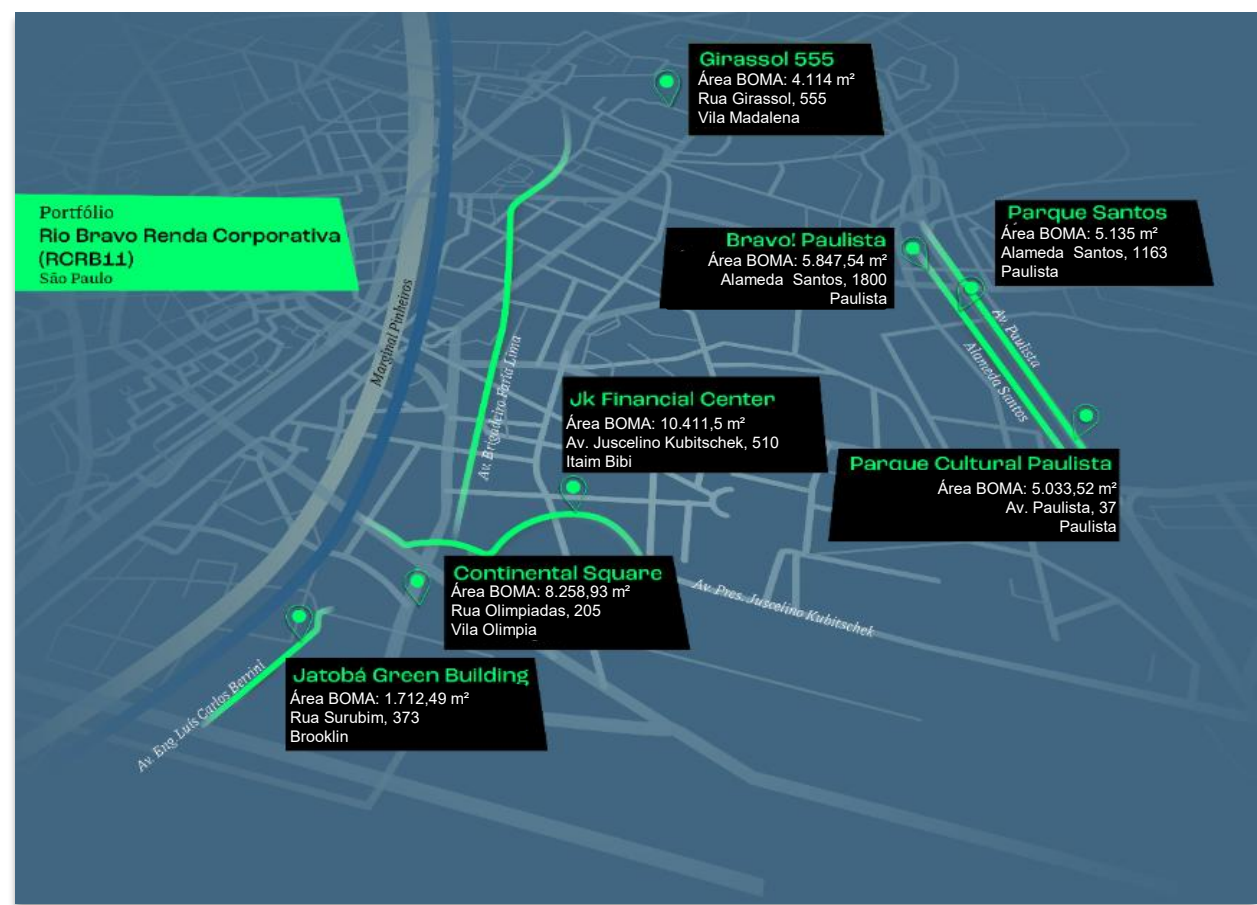
Ativo	Localização	Estado	Classificação Buildings	Área BOMA (m²)	% do Ativo	Certificação Leed	Número de Inquilinos	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira¹
JK Financial Center	Itaim Bibi	São Paulo	A	10.505,42	73,00%	Leed O & M Platinum	7	0,00%	9,8%
Girassol 555	Vila Madalena	São Paulo	B	4.263,94	34,90%	Monousuário	2	0,00%	61,8%
Bravo! Paulista	Jardins	São Paulo	A	5.738,36	94,20%	Leed O & M Platinum	23	2,2%	21,0%
Parque Cultural Paulista	Paulista	São Paulo	BB	5.033,52	20,30%	Obtenção de Leed – Fase Inicial	4	0,00%	3,6%
Continental Square	Vila Olímpia	São Paulo	AA	8.281,93	24,70%	Leed O & M Gold	8	0,00%	2,1%
Parque Santos	Cerqueira César	São Paulo	B	5.135,15	100%	Monousuário	1	0,00%	0,0%
Jatobá	Brooklin Novo	São Paulo	A	1.712,49	12,00%	Leed O & M Platinum Certificação Fitwel	3	0,00%	7,9%
Candelária Corporate	Centro	Rio de Janeiro	BB	1.296,76	8,00%	-	1	0,00%	0,0%
Internacional Rio	Flamengo	Rio de Janeiro	C	1.481,07	14,00%	-	4	0,00%	6,9%

¹A premissa adotada para os valores de vacância financeira considera sempre o regime de competência.



PORTFÓLIO DO FUNDO

São Paulo



Jatobá



Parque Santos



Parque Cultural Paulista



PORTFÓLIO DO FUNDO

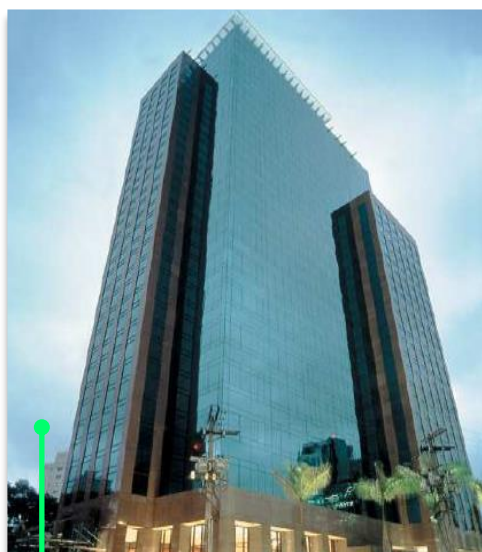
São Paulo



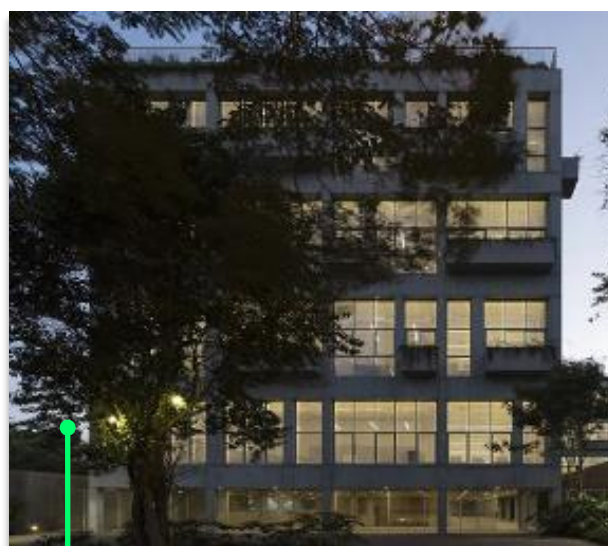
Continental Square



Bravo! Paulista



JK Financial Center



Girassol 555



PORTFÓLIO DO FUNDO

Rio de Janeiro



Internacional Rio

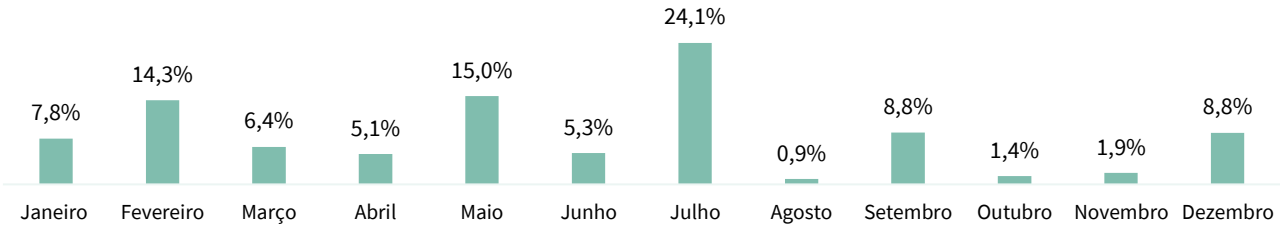


Candelária Corporate

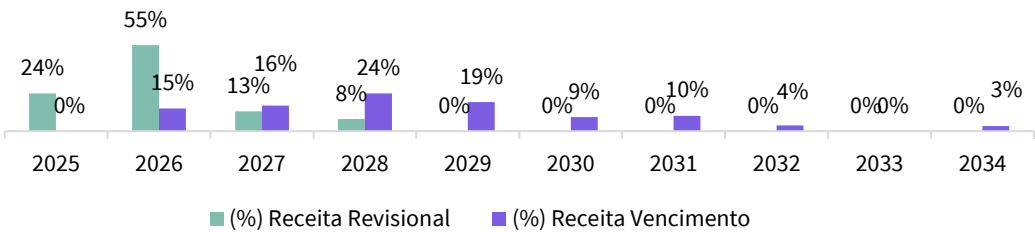


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Imobiliária)

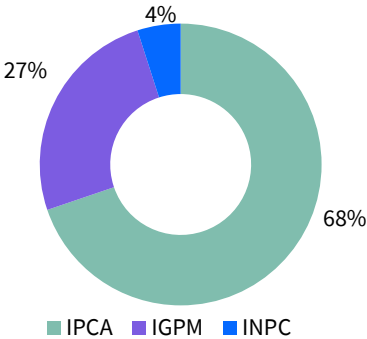


Cronograma Contratos

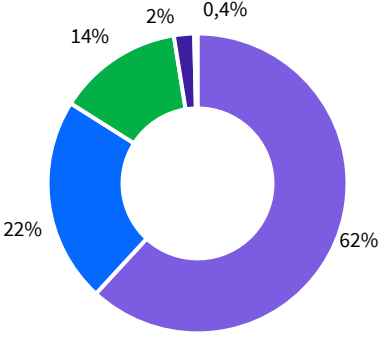


WALE¹
3,6 anos

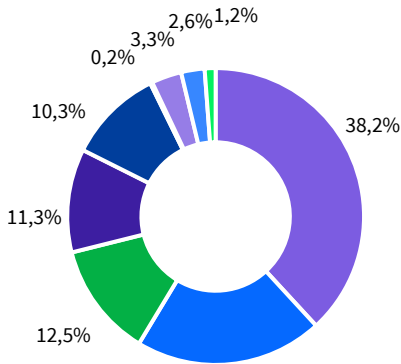
Índice de Reajuste
(% por Receita Contratada)



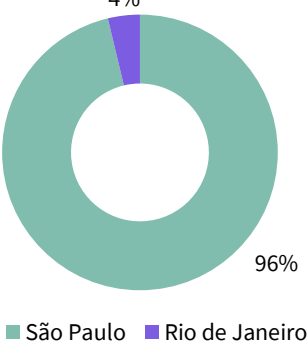
Sector de Atuação
(% Receita Contratada)



Alugueis por imóvel
(% Receita Contratada)



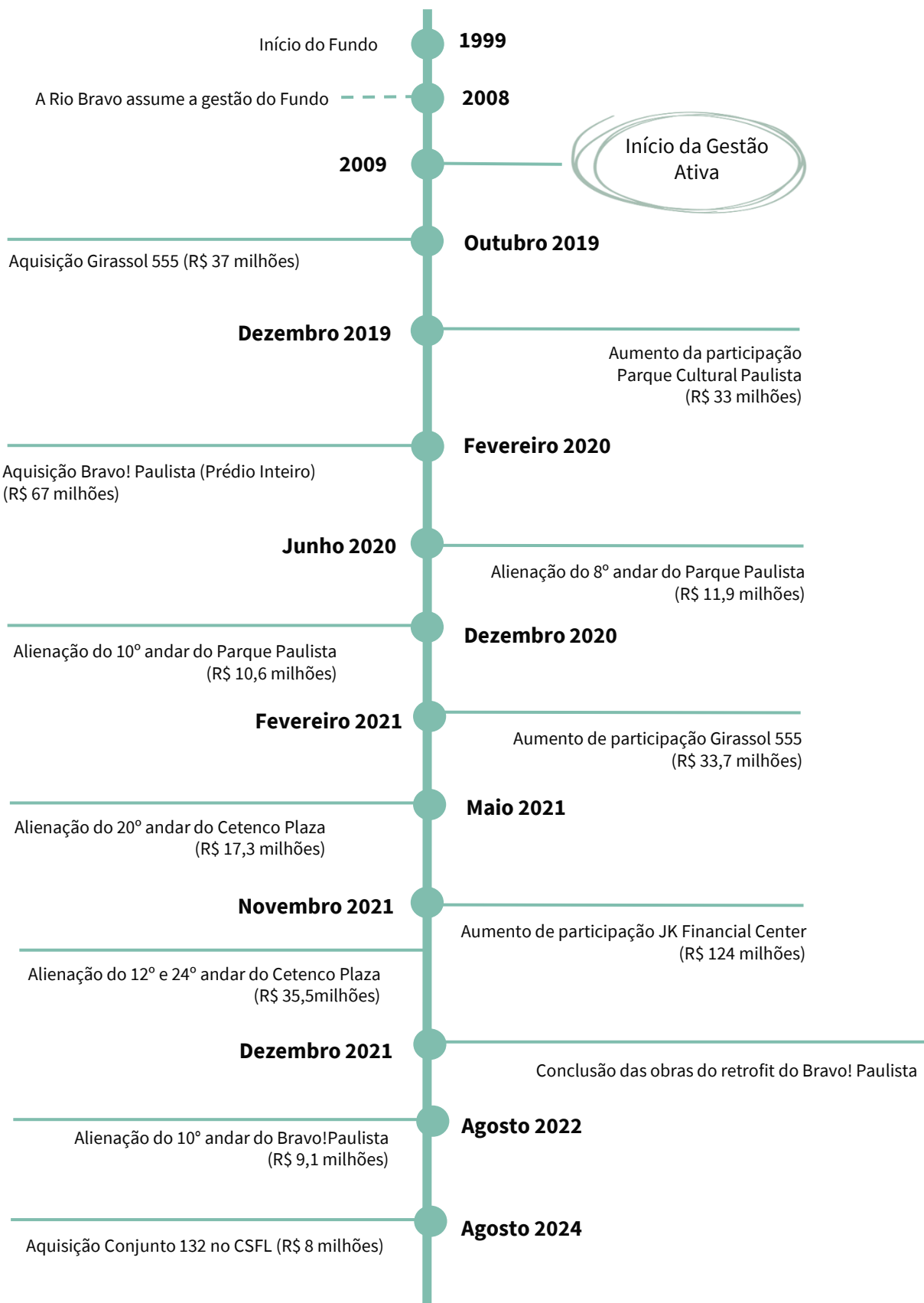
Diversificação Geográfica
(% Receita Contratada)

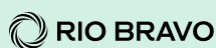


¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela ABL locada do portfólio.



LINHA DO TEMPO





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 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.