

Outubro de 2025

Relatório Gerencial

BBRC11

BB Renda Corporativa FII

TIVIO
CAPITAL



REDES TIVIO CAPITAL



ri@tivio.com



Clique aqui para falar
com o nosso RI

TIVIO
CAPITAL



www.tivio.com

Receba as
principais
notícias e nossos
relatórios em
primeira mão:



Fundo de Investimentos Imobiliário

BB Renda Corporativa

Ticker **BBRC11**

CNPJ **12.681.340/0001-04**

Administrador
Tivio Capital DTVM S.A.

Gestor
Tivio Capital DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
Banco Bradesco S.A.

Auditor
PwC

Início de Negociação na B3
20/06/2011

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
1.590.000

Público Alvo
Investidores em geral

Taxa de Administração e Gestão
0,60% a.a.

Taxa de Performance
Não há

Distribuição de Rendimentos
Mensal, com pagamento no 10º dia útil do mês

Objetivo do fundo

O Fundo foi criado com o objetivo de adquirir imóveis, para adaptá-los e alugá-los ao Banco do Brasil pelo prazo inicial de 10 anos (contrato atípico), proporcionando aos cotistas renda mensal advinda da locação. O Fundo possui 19 imóveis construídos e 2 imóveis em construção, localizados no Estado de São Paulo.



Principais Indicadores



Rentabilidade

Rendimento por Cota
R\$ 1,05

Dividend Yield Mensal
1,07%

Dividend Yield Anualizado
12,86%



Valuation

Cota Fechamento
R\$ 98,00

Cota Patrimonial
R\$ 104,99

Valor de Mercado
R\$ 155,82 MM

Valor Patrimonial
R\$ 166,94 MM

P/VP
0,93



Liquidez

Média Diária Volume Negociado
R\$ 86.091

Número de Negócios no Mês
1.977

Número de Cotistas
8.819

Quantidade de Cotas
1.590.000



Portfólio

Ativos¹
21

Área Bruta Locável (m²)
14.261

Vacância Física
0,0%

Comentário do Gestor



Distribuição Mês

1,05
/ Cota

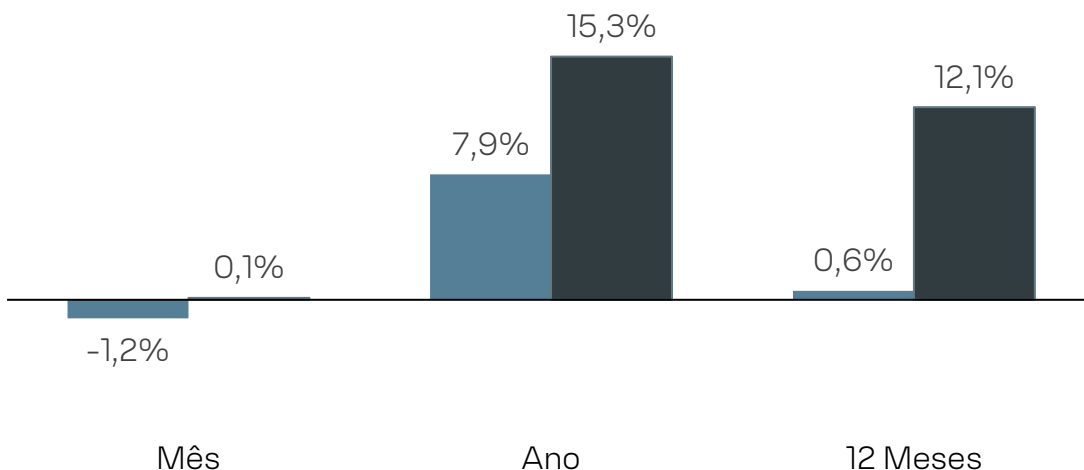


Dividend Yield

12,86%
Anualizado

RENDIMENTO

■ BBRC11 ■ IFIX



Fonte: Economática

Em outubro, o resultado caixa do Fundo foi de **R\$ 1,02/cota**, enquanto a distribuição foi **R\$ 1,05/cota**, resultando em um *dividend yield* anualizado de **12,86%**.

No dia 22 de agosto foi convocado uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre os seguintes temas: **Alteração do Administrador e Custodiante, Mudança de Gestão Passiva para Ativa, Ampliação de Capital Autorizado e Ativos Conflitados**. Todas essas alterações propostas refletem os principais objetivos para a estratégia futura do fundo, como alterar o **mandato de Gestão Passiva para Gestão Ativa**, elevando potencial retorno do fundo; **Diversificar o Portfólio** reduzindo o risco de concentração em um único locatário; **Destruar Novos Investimentos** e **Modernizar o Fundo** preparando-o para crescimento.

A assembleia foi prorrogada e os cotistas deverão manifestar seu voto de forma antecipada e exclusivamente digital até **24 de novembro de 2025**. Para mais informações [clique aqui](#).

O fundo encerrou outubro **com aluguel médio de R\$ 113,1/m²**. Durante o ano, houve oscilações na receita, decorrentes principalmente da **transição de contratos atípicos para típicos**, iniciada em 2024.

Em termos de desempenho, a **rentabilidade do fundo em outubro foi de -1,2%**, frente a uma rentabilidade de **0,1% do IFIX** no mesmo período. No acumulado do ano, o BBRC11 apresenta **rentabilidade de 7,9%**, inferior ao **IFIX, que acumula alta de 15,3%** no mesmo período.

Propostas da Assembleia

Listamos abaixo as principais matérias submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo, sugeridas pela Tivio Capital na Consulta Formal.

É indispensável que todos os Cotistas leiam atentamente a minuta do Novo Regulamento e a Proposta da Administração relativa à Assembleia, em sua integralidade, a fim de que possam avaliar adequadamente as modificações propostas e proferir seus votos de forma diligente e informada

1.

Alteração do Administrador e Custodiante

Proposta de transferência dos serviços de administração fiduciária para a **BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA** e serviços de custódia, tesouraria e controladoria dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe do Fundo para o **Banco Bradesco S.A.**

2.

Política de Investimento e Gestão Ativa

Alteração da política de investimento, **passando de gestão passiva para gestão ativa**, retirando a obrigatoriedade de aplicação primordial em imóveis locados ao Banco do Brasil, alterando a denominação do Fundo de “BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” para “Tivio Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”

3.

Capital Autorizado

Inclusão de Capital autorizado até o limite máximo de R\$ 2 bilhões, sendo desde já estabelecido que o valor da cota de emissão nunca poderá ser inferior ao valor patrimonial na respectiva data de emissão.

4.

Ativos Conflitados e Gestão de Caixa

Inclusão da possibilidade de aquisição, pela Classe, **de ativos-alvo e de ativos financeiros de liquidez** que se encontrem em situação de **potencial conflito de interesse**, desde que observados determinados critérios de elegibilidade.

Comentário do Gestor

Venda Agência Indianópolis



Valor de Venda
R\$ 24,0M
Nominal



Valor de Venda
189%
Acima do preço
Patrimonial



Lucro Distribuível
R\$ 6,90
por cota

IMÓVEIS



Perspectiva Loja Moema



Perspectiva Loja Pinheiros

Em 12 de dezembro de 2023, foi realizado a venda da agência Indianópolis por **R\$ 24,0M** a serem recebidos da seguinte forma.

- **R\$ 5,0M** via permuta física do Imóvel “Loja Moema”, a ser adaptado para os operações do Banco do Brasil.
- **R\$ 8,0M** via permuta física do Imóvel “Loja Pinheiros”, fachada ativa com 685m² a ser construído até 1 de agosto de 2026.
- **R\$ 10,0M** a serem pagos em 4 parcelas semestrais e consecutivas no valor de R\$ 2.500.000,00, corrigidas por 100% do CDI a partir do registro de incorporação da “Loja Moema” ou 29 de março, o que ocorrer primeiro, sendo a primeira parcela recebida no mês de julho de 2025.
- **R\$ 1,0M** a serem pagos em 23 parcelas, corrigidas anualmente pelo IPCA, sendo a primeira recebida em outubro de 2024

No mês de julho, recebemos a primeira parcela no valor de **R\$ 2.590.259,70** além dos **R\$ 42.000,00**, totalizando um resultado não recorrente de **R\$ 2.632.259,70 (R\$1,66/cota)**, que será distribuído ao final do semestre respeitando o mínimo de **95% de distribuição**.

Resultado e Rentabilidade

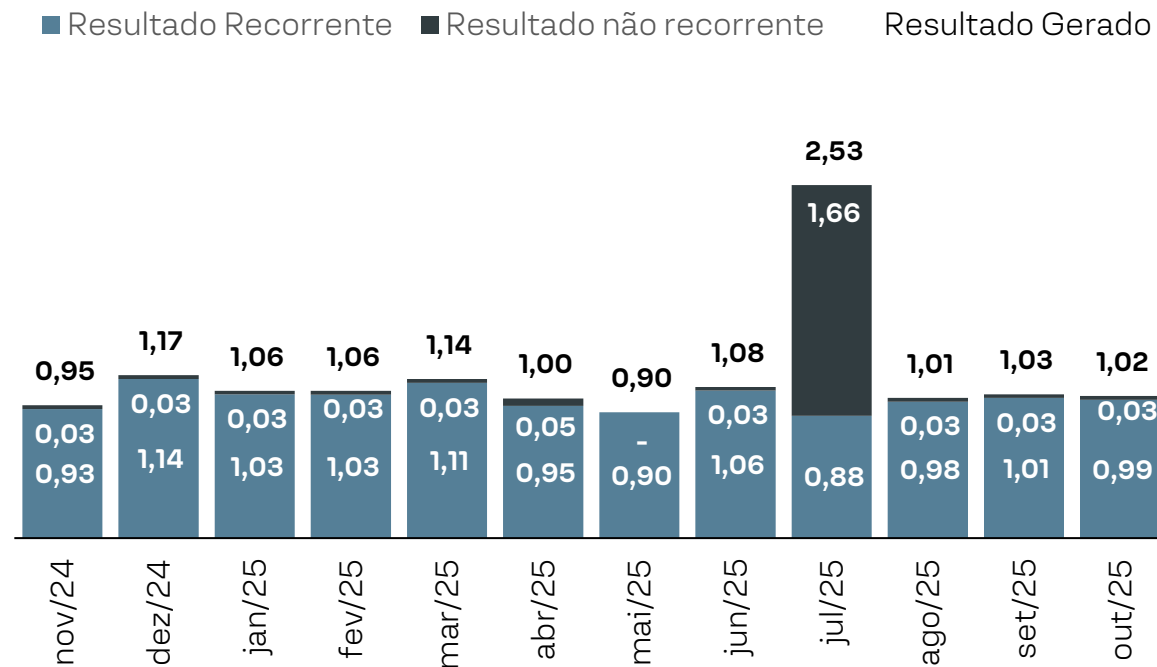
Resultado (DRE)

| | ago/25 (R\$ mil) | set/25 (R\$ mil) | out/25 (R\$ mil) | out/25 (R\$/Cota) | Ano (YTD) | últimos 12 Meses |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Receitas | 1.777 | 1.758 | 1.759 | 1,11 | 17.794 | 21.359 |
| Aluguel | 1.674 | 1.652 | 1.655 | 1,04 | 16.937 | 20.387 |
| Receita Financeira Caixa | 102 | 106 | 104 | 0,07 | 857 | 972 |
| Despesas | (125) | (73) | (91) | (0,06) | (1.078) | (1.177) |
| Obras e Manutenção | (67) | (3) | (21) | (0,01) | (409) | (483) |
| Custo de Ocupação | (35) | (35) | (26) | (0,02) | (307) | (308) |
| Despesas Administrativas | (22) | (34) | (44) | (0,03) | (362) | (386) |
| | | | | | | - |
| Taxas do Fundo | (94) | (86) | (91) | (0,06) | (912) | (1.090) |
| Taxa Administração e Gestão | (91) | (84) | (88) | (0,06) | (842) | (1.013) |
| Demais Taxas | (3) | (2) | (3) | (0,00) | (71) | (76) |
| | | | | | | - |
| Resultado Recorrente | 1.558 | 1.599 | 1.578 | 0,99 | 15.804.047 | 19.092.754 |
| Resultado não recorrente | 42 | 42 | 44 | 0,03 | 3.012 | 3.096 |
| Resultado Total | 1.600 | 1.641 | 1.622 | 1,02 | 18.816 | 22.189 |
| Capex | (72) | - | (7) | | - | (196) |

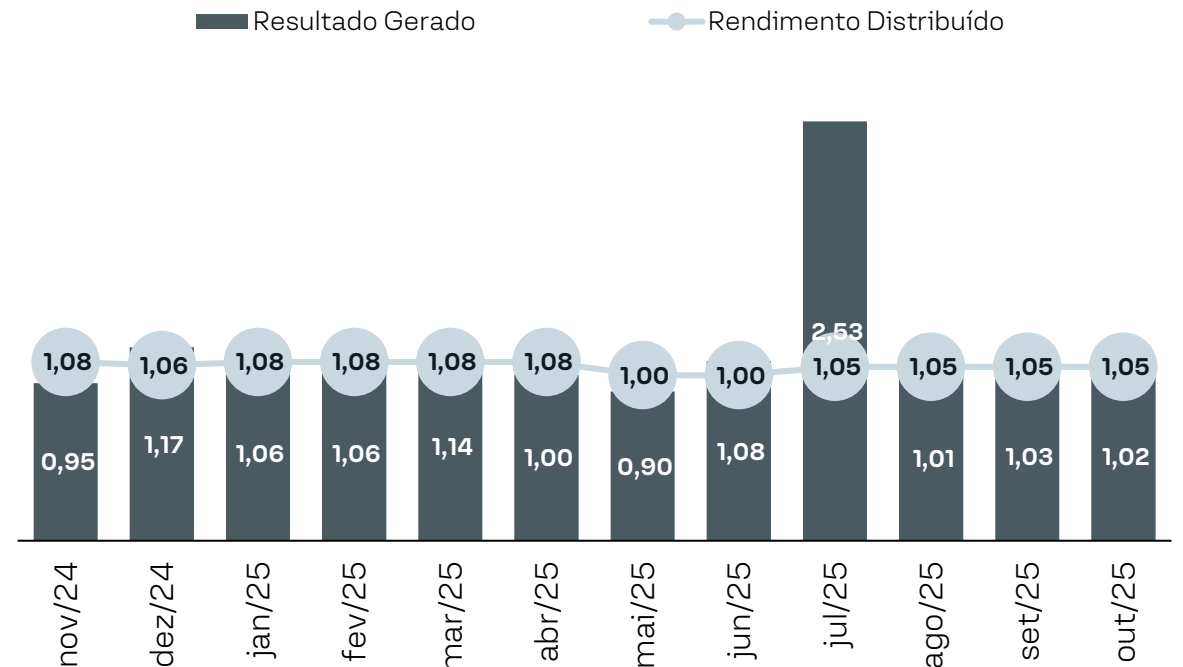
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em outubro foi de **R\$ 1,02/cota**, e foi composto por **R\$ 0,99/cota** de resultado recorrente e **R\$ 0,03/cota** de resultado não recorrente. O resultado distribuído em outubro foi de **R\$ 1,05/cota**. O Fundo encerra o mês com saldo acumulado não distribuído no semestre de **R\$ 1,39/cota**.

RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUÍDO



Rentabilidade e Liquidez

RENTABILIDADE HISTÓRICA



No mês de outubro, o **BBRC11** teve de rentabilidade **-1,2%**, frente ao **0,1% do IFIX**. No acumulado do ano, o fundo apresenta **alta de 7,9%**, abaixo dos **15,3% do IFIX**.

Nos últimos 12 meses, a rentabilidade acumulada foi de **0,6%**, frente a **12,1% do IFIX** e **11,6% do CDI Líquido** no mesmo período.

| Índice | Mês | Ano | 12 Meses |
|--------------------------|-------|-------|----------|
| BBRC11 | -1,2% | 7,9% | 0,6% |
| IFIX | 0,1% | 15,3% | 12,1% |
| CDI Líquido ² | 1,1% | 10,0% | 11,6% |

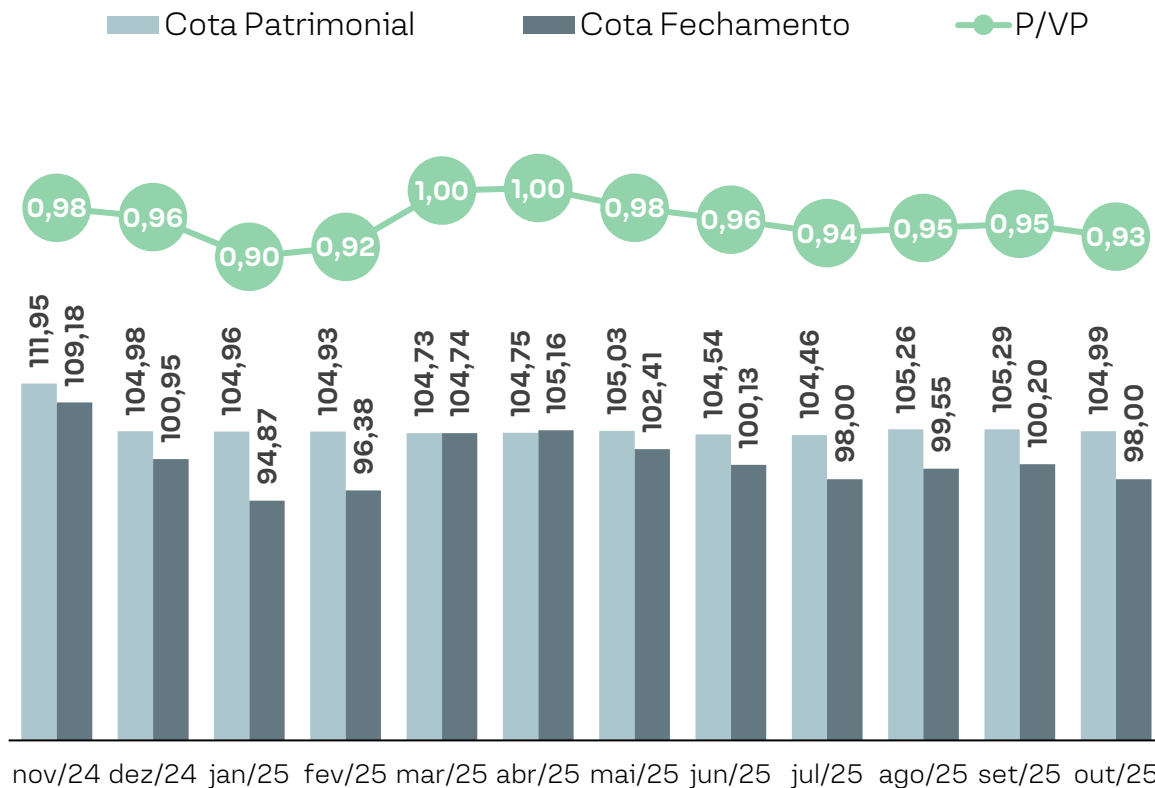
Fonte: Economática

²O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

Rentabilidade e Liquidez

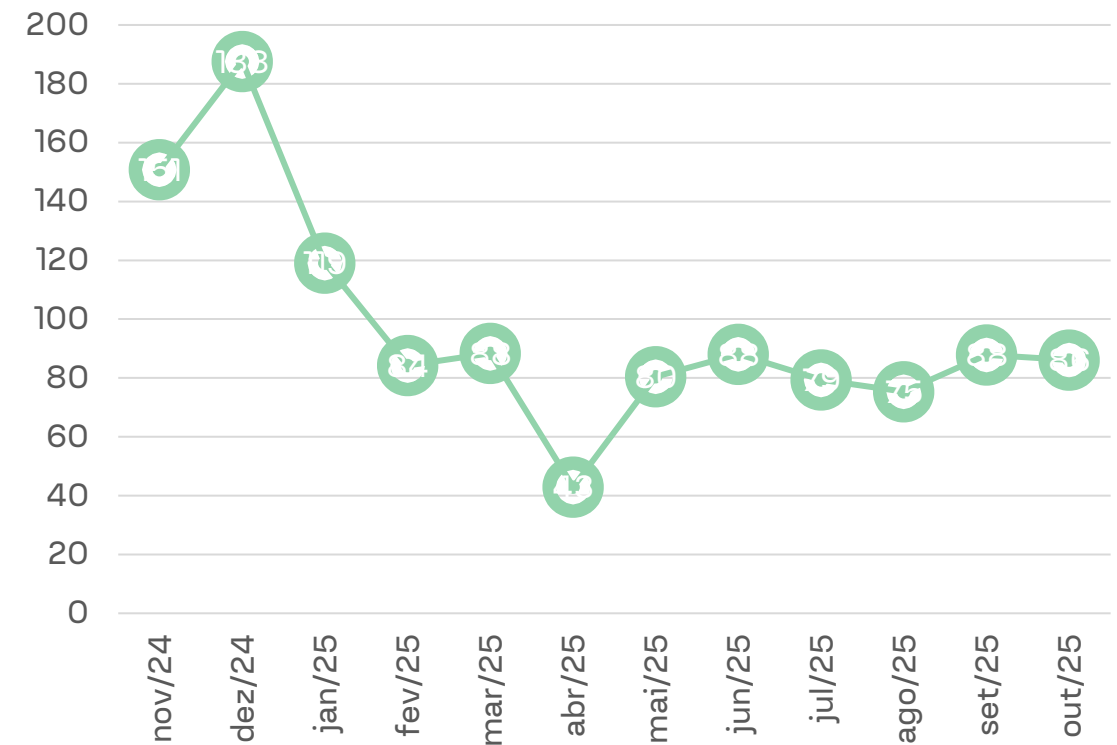
O Fundo encerrou o mês com uma cota patrimonial de **R\$ 104,99** e uma cota a mercado de **R\$ 98,00**. O volume médio de negociação diária foi de **R\$ 86 mil por dia**.

PREÇO A MERCADO E PATRIMONIAL (R\$ / cota)



Fonte: Economática

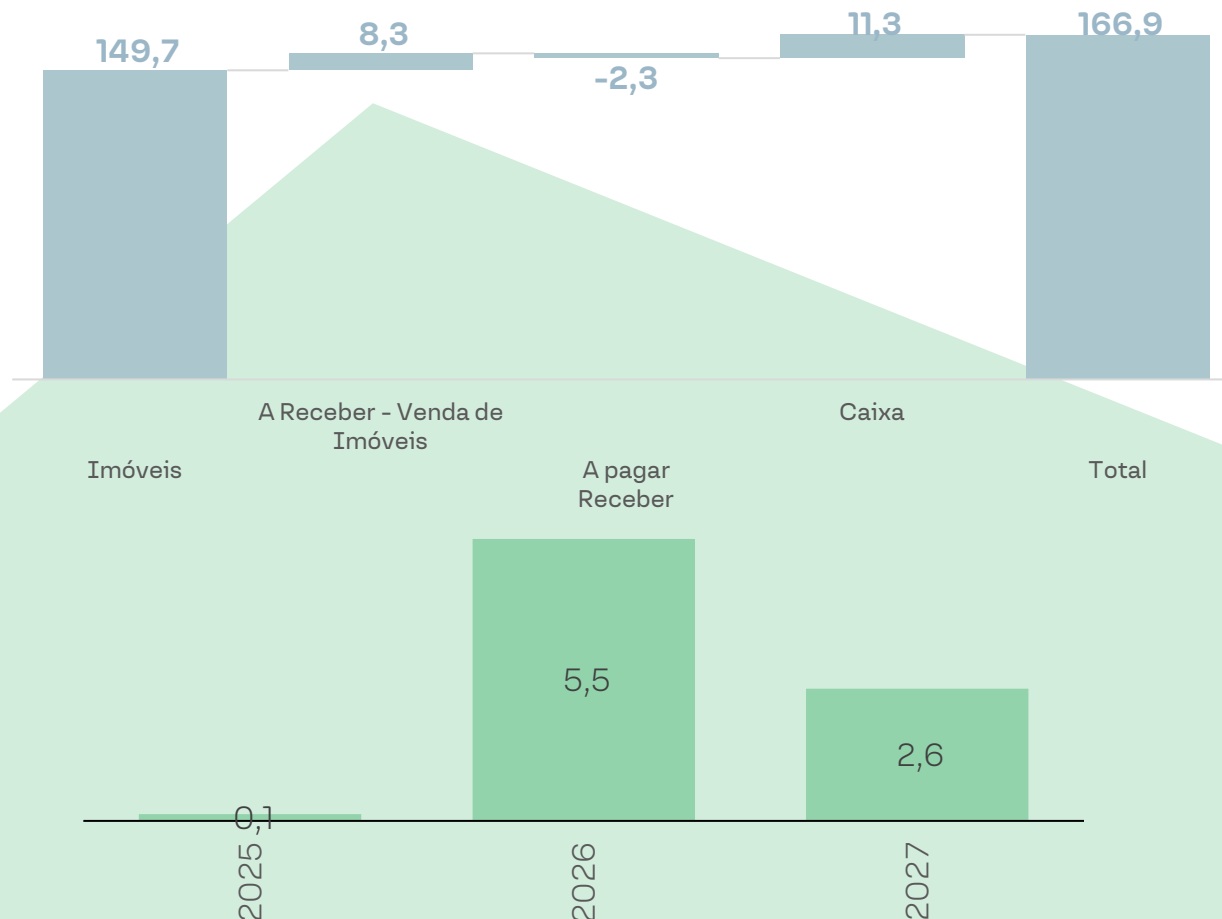
VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



Portfólio

Carteira do Fundo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de outubro em **R\$ 166,9 milhões**. Desse total, **R\$ 149,7 milhões são imóveis**, **R\$ 11,3 milhões são caixa aplicados em fundos de liquidez¹** e **R\$ 8,3 milhões são valores a receber** referentes a venda da Agência Indianópolis.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de **R\$ 167,7 MM**.

O Fundo não possui alavancagem ou obrigações futuras por compra de ativos.

¹Fundos atrelados a CDI com liquidez diária
Fonte: Tivio Capital

Portfólio



21

Imóveis



100%

São Paulo



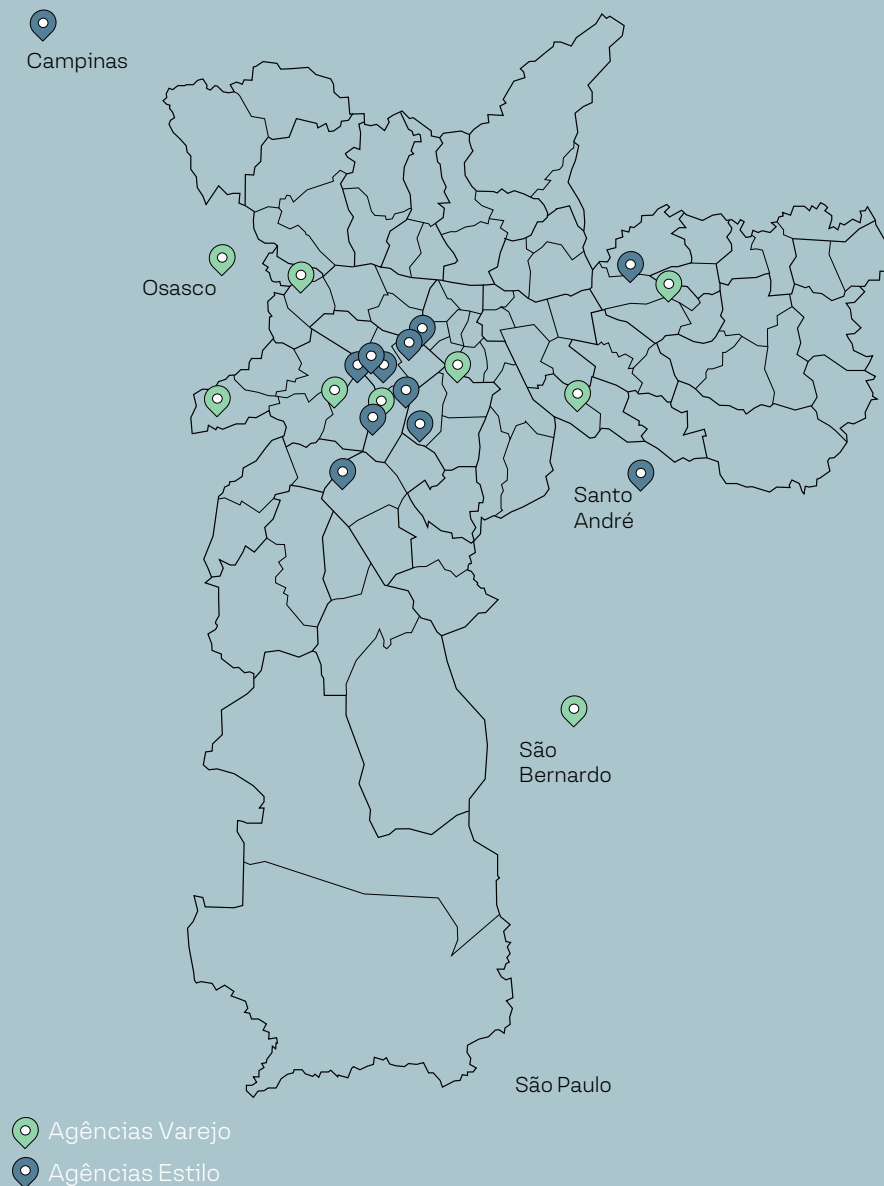
+14mil m²

de ABL



80%

de contratos típicos

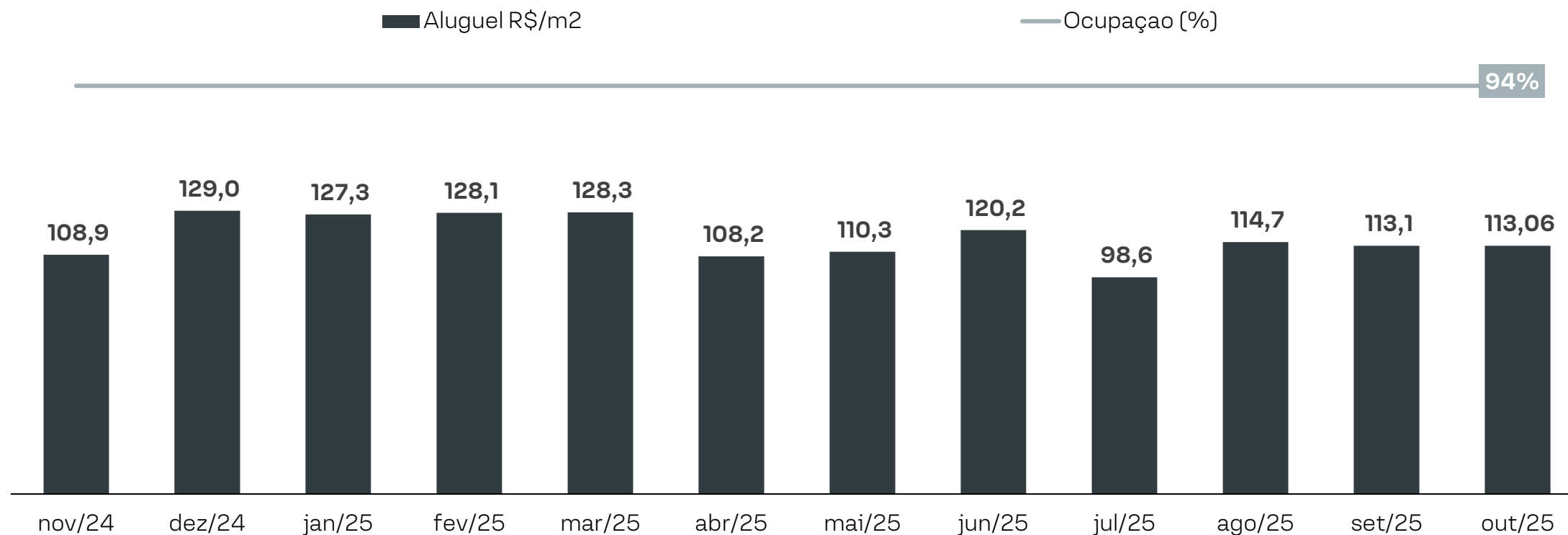


Indicadores Operacionais

O Fundo encerrou o mês com **94% de ocupação** e um aluguel médio por metro quadrado faturado equivalente a **113,1/m²**.

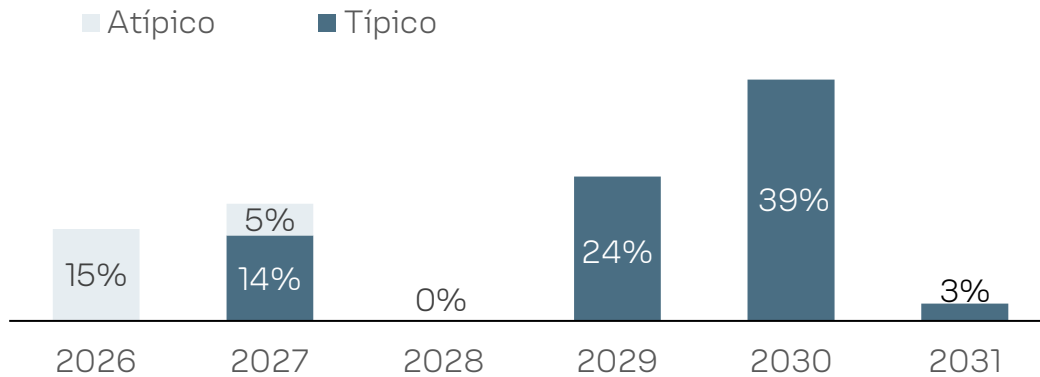
Ao longo do semestre, a receita de locação apresentou oscilações em função da transição dos contratos atípicos para típicos. Em abril, foram iniciados os contratos renovados das agências E. Cambuí, V. Francisco Morato e V. Pedro Pinho. Já em maio e julho, iniciaram os contratos da agência E. Berrini, Ag. Joaquim Floriano e Butantã, renovados em 2024. Além dos novos valores de aluguel, o pagamento passou a ser feito no primeiro dia útil do mês subsequente causando um descasamento nos recebimentos.

TAXA DE OCUPAÇÃO E ALUGUEL MÉDIO POR M²

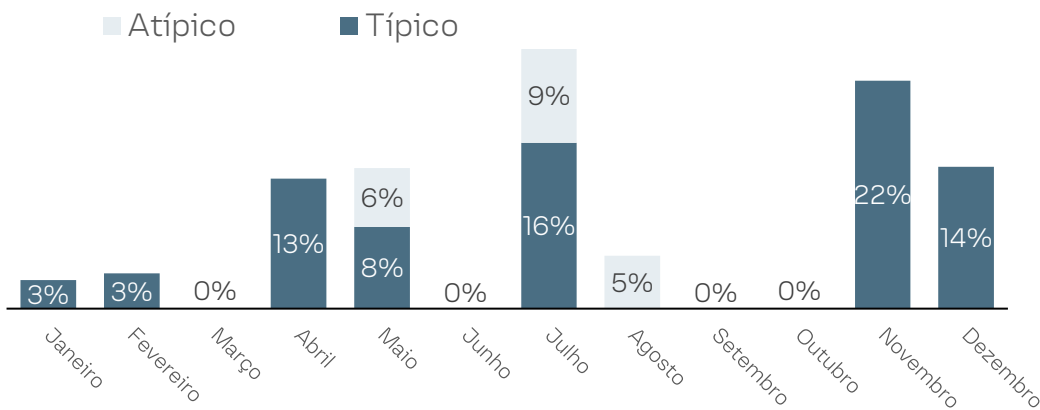


Contratos de Locação

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (em % da receita¹)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (em % da receita¹)



Desde 2024, os contratos de locação estão sendo migrado para o **modelo de contratos típicos**, com prazo de 5 anos e reajuste de anual pelo IPCA. Dos 19 contratos atualmente ativos, 16 já foram renegociados e seguem esse novo formato. Como resultado, **80% da receita de aluguel esta atrelada em contrato típicos** e todos os contratos possuem reajuste atrelados ao IPCA.

100% IPCA

80% da receita em contratos típicos

| Tipos Contratos | Típico | Atípico |
|-------------------------------|--|--|
| Total de Contratos | 16 | 3 |
| Índice de Reajuste | IPCA | IPCA |
| Aviso Prévio | 6 meses | 6 meses |
| Multa por Rescisão Antecipada | 3 (três) vezes o aluguel vigente à época, proporcional ao tempo remanescente do Contrato | Valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato |

¹Valores calculados com base na receita de aluguel contratada após a conversão do contrato de atípico para típico.

BBRC11

TIVIO
CAPITAL

Anexos

418

| Imóvel | Endereço | Estado | Cidade | ABL (m²) | Tipo de Contrato | Status | Início Contrato | Fim Contrato | % Receita Contratada |
|---------------------------|---|--------|-----------------------|----------|------------------|---------------|-----------------|--------------|----------------------|
| E. JOAQUIM FLORIANO | R. Joaquim Floriano, 666 | SP | SÃO PAULO | 684 | Típico | Ocupado | jul/25 | jul/30 | 7,8% |
| E. NOVA FARIA LIMA | Av. Gabriel Monteiro da Silva, 2032 | SP | SÃO PAULO | 602 | Típico | Ocupado | nov/24 | nov/29 | 8,1% |
| E. BERRINI | Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 559 | SP | SÃO PAULO | 788 | Típico | Ocupado | mai/25 | mai/30 | 8,0% |
| V. SANTO AMARO | Av. Santo Amaro, 2163 | SP | SÃO PAULO | 914 | Atípico | Ocupado | jul/16 | jul/26 | 9,2% |
| E. CAMBUÍ | R. Coronel Quirino, 644 | SP | CAMPINAS | 749 | Típico | Ocupado | abr/25 | abr/30 | 3,7% |
| E. ESTADO UNIDOS | R. Estados Unidos, 1931 | SP | SÃO PAULO | 588 | Típico | Ocupado | dez/22 | dez/27 | 7,1% |
| E. JARDIM PAULISTA | Av. Brasil, 418 | SP | SÃO PAULO | 600 | Típico | Ocupado | dez/22 | dez/27 | 6,9% |
| V. FRANCISCO MORATO | Av. Francisco Morato, 2004 | SP | SÃO PAULO | 893 | Típico | Ocupado | abr/25 | abr/30 | 5,0% |
| V. IMP. LEOPOLDINA | Rua Guaipá, 1379 | SP | SÃO PAULO | 1.003 | Típico | Ocupado | nov/24 | nov/29 | 4,7% |
| V. PQ. DA ACLIMAÇÃO | R. Pires da Mota, 488 | SP | SÃO PAULO | 839 | Típico | Ocupado | nov/25 | nov/30 | 6,1% |
| E. BUTANTÃ | Av. Prof. Francisco Morato, 1214 | SP | SÃO PAULO | 742 | Típico | Ocupado | jul/25 | jul/30 | 4,8% |
| V. PAES DE BARROS | Av. Paes de Barros, 2621 | SP | SÃO PAULO | 820 | Atípico | Ocupado | mai/16 | mai/26 | 5,8% |
| V. PARQUE BOTURUSSU | Av. São Miguel, 2326 | SP | SÃO PAULO | 775 | Atípico | Ocupado | ago/17 | ago/27 | 5,2% |
| V. PEDRO PINHO | Av. Gal. Pedro Pinho, 641 | SP | OSASCO | 953 | Típico | Ocupado | abr/25 | mar/30 | 4,2% |
| E. PORTUGAL | Av. Portugal, 519 | SP | SANTO ANDRÉ | 637 | Típico | Ocupado | nov/24 | nov/29 | 3,6% |
| V. MARIA SERVIDEI | Av. Maria Servidei Demarchi, 1662 | SP | SÃO BERNARDO DO CAMPO | 692 | Típico | Ocupado | jan/26 | jan/31 | 2,8% |
| E. SANTO AMARO | R. Marechal Deodoro, 440 | SP | SÃO PAULO | 593 | Típico | Ocupado | jul/24 | jun/29 | 3,7% |
| E. VILA ESPERANÇA | Av. Amador Bueno da Veiga, 1516 | SP | SÃO PAULO | 583 | Típico | Ocupado | fev/24 | fev/29 | 3,5% |
| V. EIRAS GARCIA | Av. Eng. Heitor Ant. Eiras Garcia, 3963 | SP | SÃO PAULO | 805 | - | Vago | | | |
| E. MOEMA ² | Av. Indianópolis, 476 | SP | SÃO PAULO | 444 | Típico | Em Construção | set/25 | ago/35 | |
| L. PINHEIROS ² | R. Inácio Pereira da Rocha x R. Dep. Lacerda Franco | SP | SÃO PAULO | 685 | - | Em Construção | | | |

²Agência em construção/Reformas possuem previsão de entrega, respectivamente, em Set/25 e Ago/26.

Disclaimer

Este material foi elaborado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“TIVIO CAPITAL”). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da TIVIO CAPITAL. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. A TIVIO CAPITAL, seus acionistas e demais empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

Consulte o documento de tributação para Fundos de Investimento para mais informações sobre a tributação aplicável, inclusive a regra aplicável em eventual desenquadramento, este documento está disponível em <https://tivio.com/documentos/>. A descrição acima não pode ser considerada como objetivo do fundo. Todas as informações legais podem ser observadas no regulamento do fundo, disponíveis no site <https://tivio.com/fundos/>. Principais Fatores de Risco: (i) Crédito: risco de os emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes não cumprirem suas obrigações de pagamento e/ou de liquidação das operações contratadas; (ii) Liquidez: risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros nos respectivos mercados em que são negociados; (iii) Mercado: Risco de oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado; (iv) Derivativos: pode não resultar nos efeitos desejados, devido a fatores como: descolamento entre o preço do derivativo e seu ativo objeto; alterações nas condições de negociação ou liquidação devido à interferência de órgãos reguladores ou dos mercados organizados onde são negociados; (v) Tratamento Tributário de Longo Prazo: O tratamento aplicável ao investidor depende da manutenção da carteira de ativos com prazo médio superior a 365 dias. Não há garantia de que o fundo terá o tratamento tributário de longo prazo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site <https://tivio.com/fundos/>. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Material de Divulgação.

SAC: 0800 704 8383

Atendimento 24 horas Ouvidoria:

0800 727 9933

Atendimento das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.300
7º andar | Vila Olímpia
CEP 04538-132 | São Paulo

www.tivio.com