



Relatório Gerencial

RCRB11

Rio Bravo Renda Corporativa Fundo de
Investimento Imobiliário – Responsabilidade
Limitada

OUTUBRO 2025



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	05
Mensagem do Gestor ao Investidor	06
Resultado e Distribuição	10
Alavancagem	12
Detalhamento do Balanço	13
Desempenho da Cota e Volume	14
Patrimônio do Fundo	15
Portfólio do Fundo	16
Informações do Portfólio	20
Linha do Tempo	21

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

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\$ 727.844.656,29 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 12/01/2000

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 24.693

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

54 Inquilinos

0%
Vacância Física

10,3%
Vacância Financeira

R\$ 727,85 milhões
Patrimônio Líquido *

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

R\$ 127,72
Fechamento do Mês

8,8%
Dividend Yield** anualizado

12.557
Valor negociado*** R\$/m²

651
Volume médio diário
negociado R\$/m²

R\$ 471 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 outubro, o Fundo gerou cerca R\$ 4,6 milhões em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,24/cota, gerando o resultado de R\$ 3,1 milhões, equivalente a R\$ 0,83/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 0,94/cota, representando um *dividend yield* anualizado de 8,8% considerando o fechamento da cota no mês, de R\$ 127,72.

Evolução do Resultado Operacional (FFO)

Com o objetivo de reforçar a transparência junto aos cotistas, a gestão reavaliou o impacto dos recentes acontecimentos no Fundo — novas locações, alteração na receita recorrente, recebimento de multa rescisória e despesas adicionais.

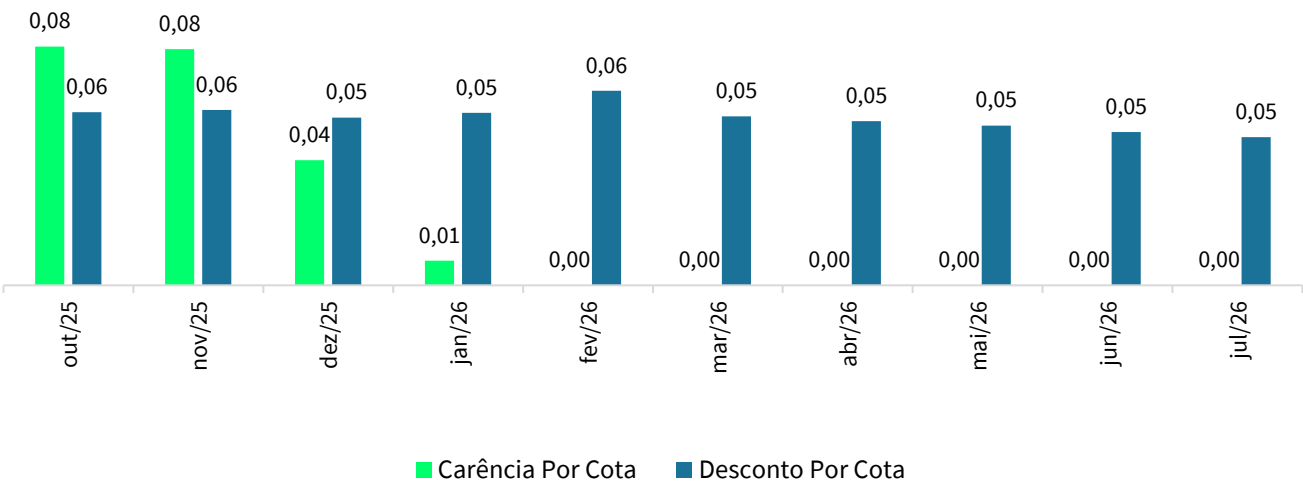
Após essa revisão, o FFO projetado passou de R\$ 1,12/cota para R\$ 1,15/cota, o que, considerando o preço de fechamento de mercado, representa um *yield* anualizado próximo de 11%.

A distribuição efetiva de rendimentos ainda se mantém abaixo desse patamar, reflexo principalmente de:

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

À medida que esses fatores forem absorvidos, a expectativa é que o resultado operacional converja gradualmente ao nível contratado.

Desconto e Carência por Cota¹



A gestão reforça seu compromisso com a comunicação transparente, apresentando periodicamente projeções detalhadas que contemplam a absorção de carências e descontos em vigor.

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

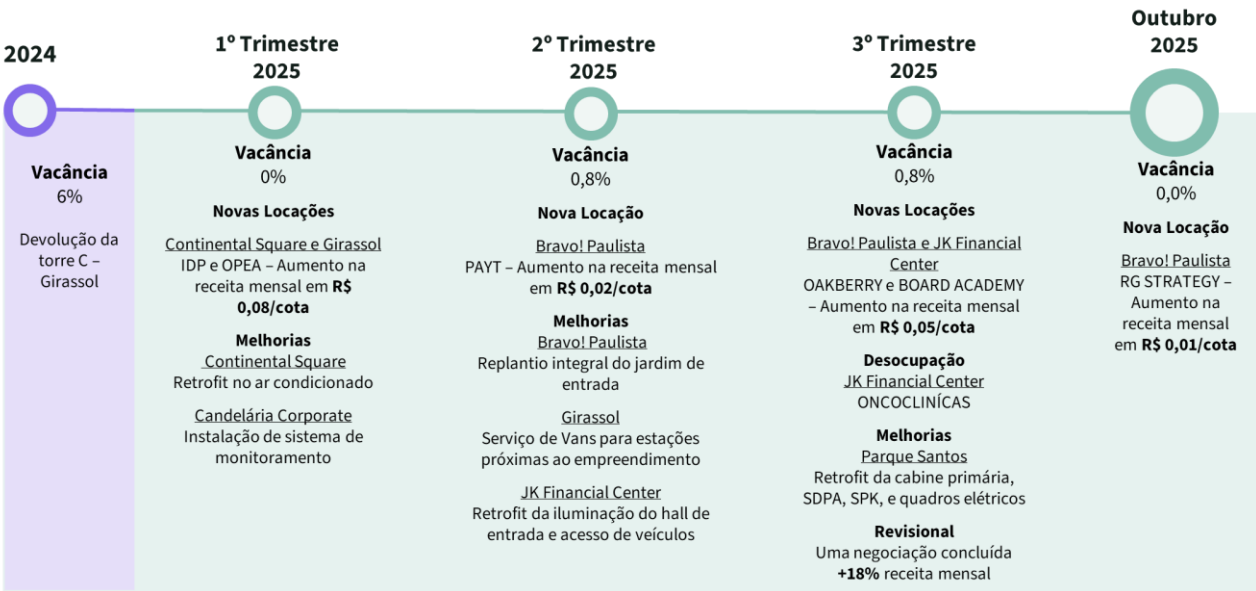


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Linha do Tempo | Últimos Acontecimentos

Ao longo de 2025, o RCRB11 implementou estratégias assertivas com foco na valorização do portfólio, redução da vacância e alinhamento às condições de mercado, mantendo o patrimônio competitivo por meio de investimentos seletivos e gestão ativa.

A seguir, um resumo das principais ações adotadas pela gestão:



Nova locação – Ed. Bravo Paulista

No mês de outubro, foi assinado o contrato de locação do 13º andar do Edifício Bravo! Paulista, no modelo plug-and-play.

O andar, que representava a única área vaga do imóvel e de todo o portfólio do Fundo, foi locado para a RG Strategy Solutions, empresa de consultoria em gestão empresarial.

A área locada corresponde a 360,87 m², com prazo contratual de 60 meses, e as condições comerciais estão em linha com as últimas transações da região e com os valores praticados pelo Fundo em outros conjuntos do edifício.

Com essa locação, a vacância do Fundo foi completamente zerada, reforçando a liquidez e atratividade dos ativos sob gestão.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desocupação projetada I Ed. Bravo Paulista

Em setembro de 2025, o Fundo recebeu notificação formal de encerramento do contrato de locação referente ao Conjunto 71 (215,33m²).

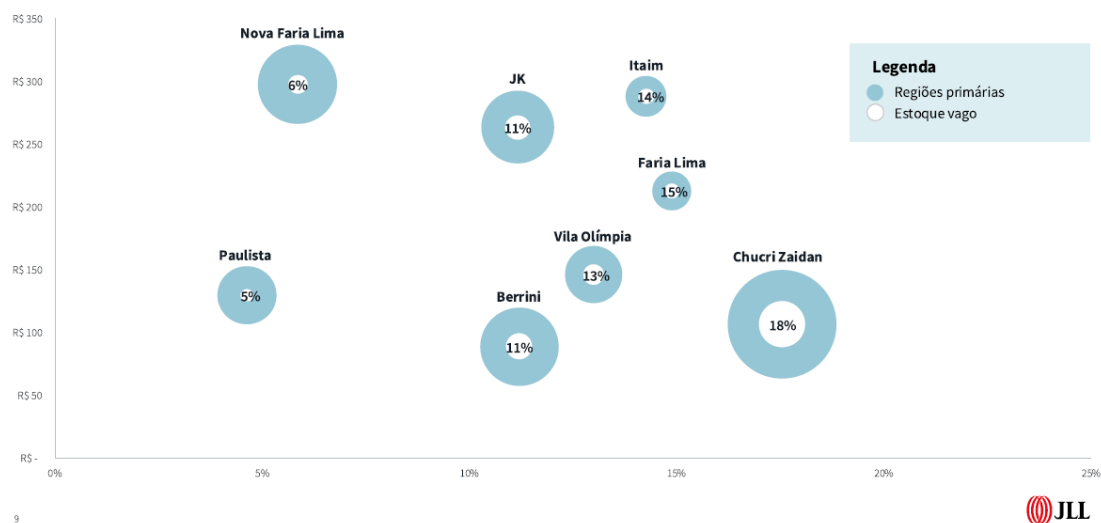
Embora o contrato preveja desocupação para 2028 e aviso prévio de 120 dias, o locatário demonstrou interesse em antecipar a saída para 60 dias.

O impacto estimado da desocupação é de R\$ 0,01/cota na receita mensal, representando vacância física de 0,49%.

A gestão, com apoio jurídico, atua em duas frentes:(i) definição das condições de devolução do espaço, e(ii) negociação da multa rescisória.

Paralelamente, já foram iniciados os esforços comerciais para a recolocação do espaço. Dada a baixa taxa de vacância da região da Paulista (5%) e a alta liquidez do ativo, a perspectiva é de rápida realocação.

Paulista alcança menor taxa de vacância dos últimos 11 anos



Revisionais

Após a conclusão de uma revisão trianual na região da vila Olimpia, o time de gestão segue na condução de mais duas revisões no mesmo empreendimento.

As condições comerciais já foram apresentadas e estão em discussão entre as partes, e o time de gestão mantém expectativa positiva de encerramento ainda neste semestre, com potencial de reajuste de até 20% nas receitas desses contratos.

Vendas oportunísticas

Conforme informado anteriormente, o Fundo recebeu três propostas de investidores institucionais relevantes, das quais duas seguem em análise, apresentando condições comerciais aderentes ao mercado e alinhadas às expectativas do RCRB11.

As propostas envolvem estruturas híbridas de pagamento, com parcelas em cotas de FIIs e parcela em dinheiro — formato que tem ganhado espaço no mercado imobiliário.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

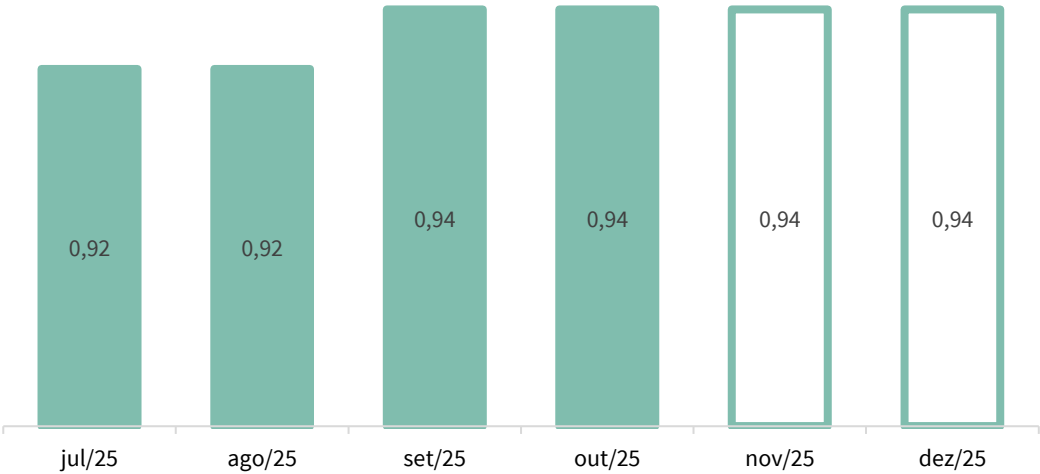
A gestão avalia todas as alternativas com diligência e foco na maximização de valor aos cotistas, mantendo conversas ativas com corretores e players estratégicos do setor.

Mantemos uma perspectiva positiva de conclusão de ao menos uma transação ainda neste semestre, reforçando o caráter ativo e estratégico da gestão patrimonial.

Guidance 2S 2025

O *guidance* de distribuição para o semestre permanece em R\$ 0,94/cota/mês, considerando apenas a geração recorrente dos contratos vigentes, sem incluir ganhos não recorrentes ou novas locações.

Para 2026, a projeção é de incremento gradual nas distribuições, refletindo o término das carências contratuais e o potencial de *upside* decorrente das negociações revisionais e otimização do portfólio.



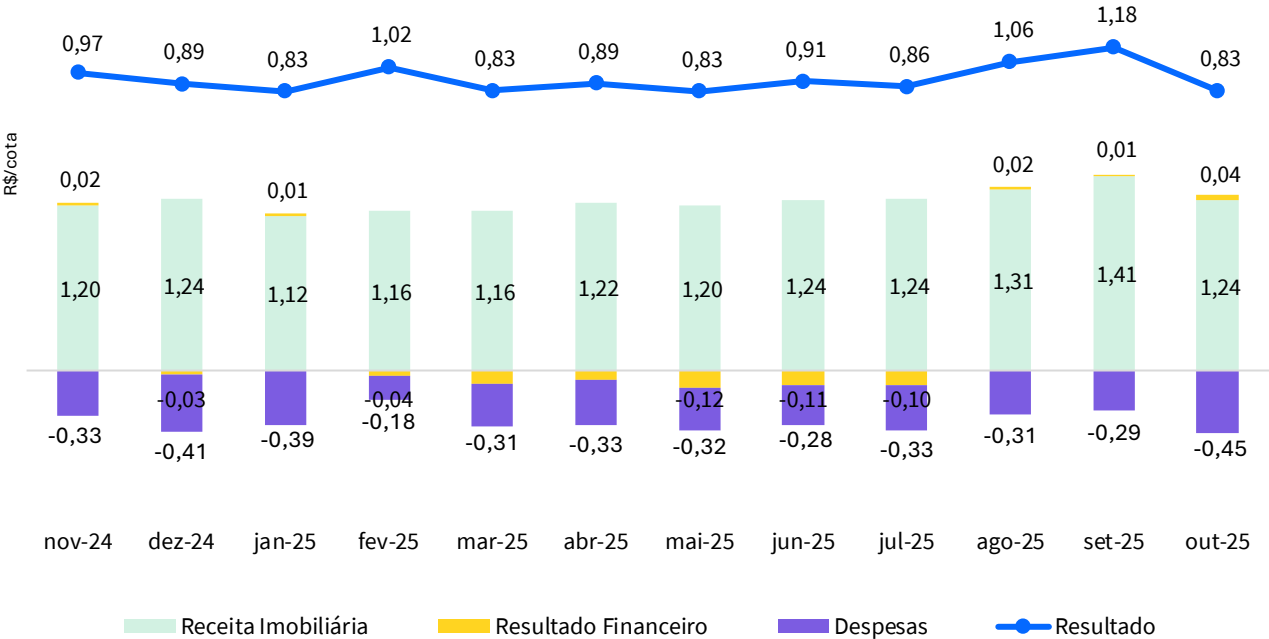
¹ As projeções aqui mencionadas não constituem promessa ou garantia de resultados futuros.



DETALHAMENTO DO RESULTADO

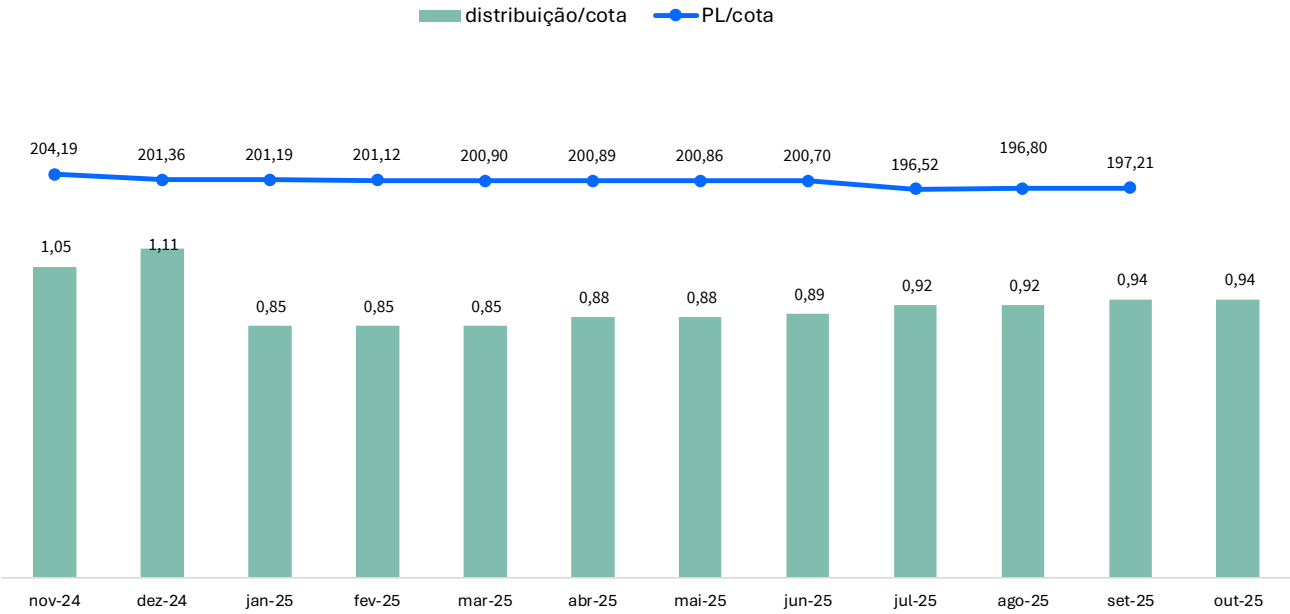
DRE	ago - 25	set - 25	out - 25	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	4.842.527	5.219.578	4.569.233	19.220.969	45.415.677
Receita de Locação	4.842.527	5.219.578	4.569.233	19.220.969	45.415.677
Receita de Venda de Imóveis	0	0	0	0	0
Resultado Financeiro	215.088	185.425	136.540	344.765	385.639
Rendimentos de FII's	147.089	147.023	143.887	607.520	2.109.561
Outras Receitas	67.999	38.402	-7.347	-262.755	-1.723.922
Despesas	-1.151.858	-1.058.711	-1.643.446	-5.067.833	-11.759.266
Taxa de Administração e Gestão	-494.801	-489.560	-482.501	-1.966.974	-5.048.170
Despesas de CRI	-263.181	-262.779	-264.891	-1.057.436	-2.586.940
Outras Despesas	-393.875	-306.372	-896.054	-2.043.423	-4.124.157
Resultado¹	3.905.756	4.346.292	3.062.327	14.497.901	34.042.050
Rendimentos Distribuídos	3.395.439	3.469.253	3.469.253	13.729.385	32.920.999
Resultado por Cota	1,06	1,18	0,83	3,93	9,22
Rendimento por Cota	0,92	0,94	0,94	3,72	8,92
Resultado Acumulado²				0,21	0,30

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

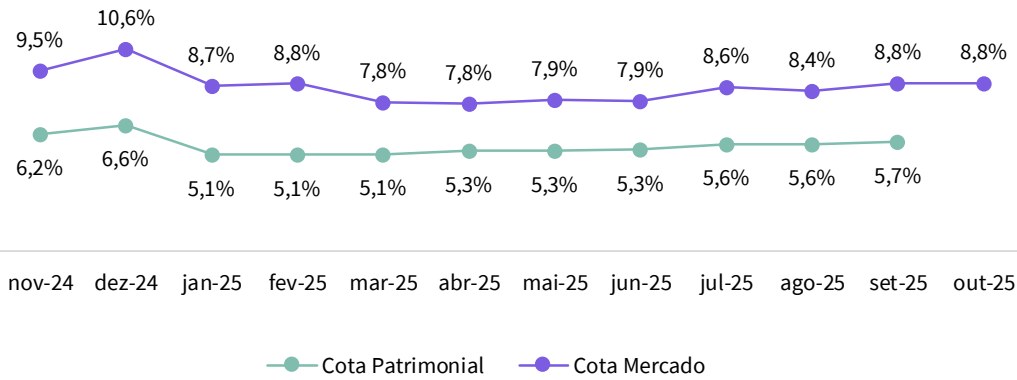
R\$ 0,94

(Anunciado: 31/10 Pago: 14/11)

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	0,94		
Δ	-8,6%	-8,6%	-8,6%	-5,4%	-5,4%	-4,3%	-7,1%	1,1%	3,3%	-6,0%		

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

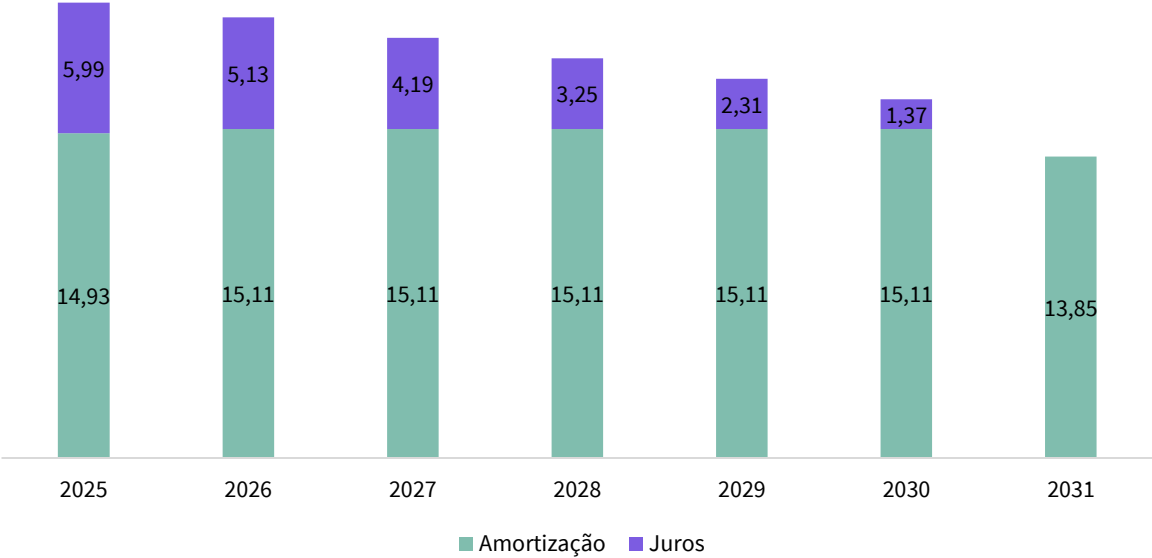
8,8%

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\$92,0 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	12,82%

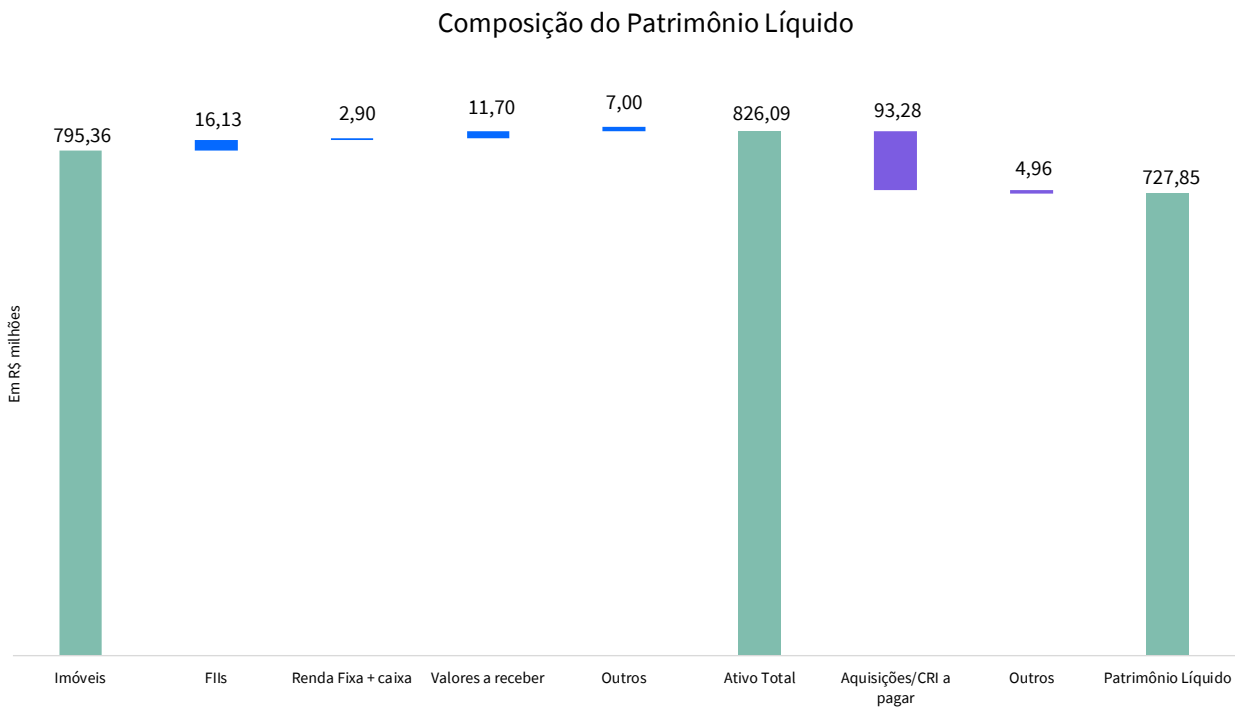
Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e

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



Data-base setembro/2025

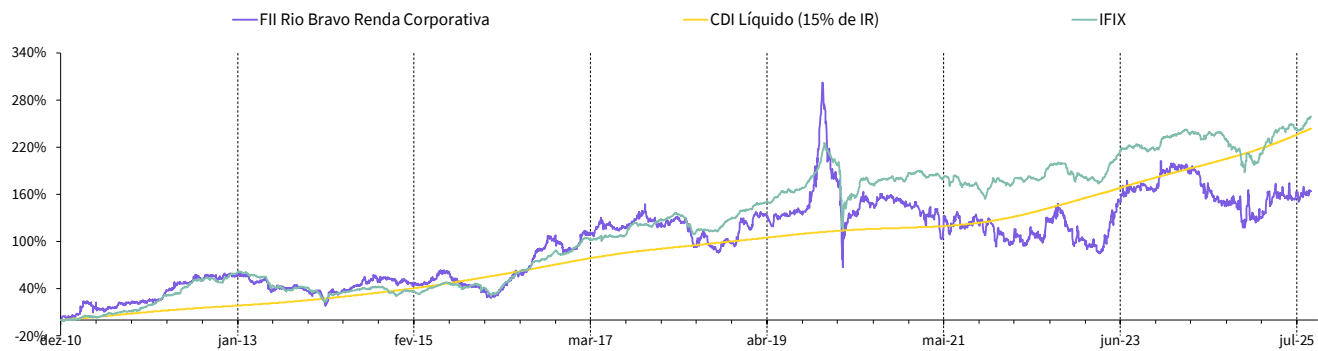
		Em Milhares
Ativo Total		826,09
Imóveis		795,36
FIs		16,13
Renda Fixa + Caixa		2,90
Valores a receber		4,70
Outros		7,00
Passivo Total		98,24
Aquisições/CRI a pagar		93,28
Outros		4,96
Patrimônio Líquido		727,85
Número de cotas		3.690.695
Cota Patrimonial		197,21

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



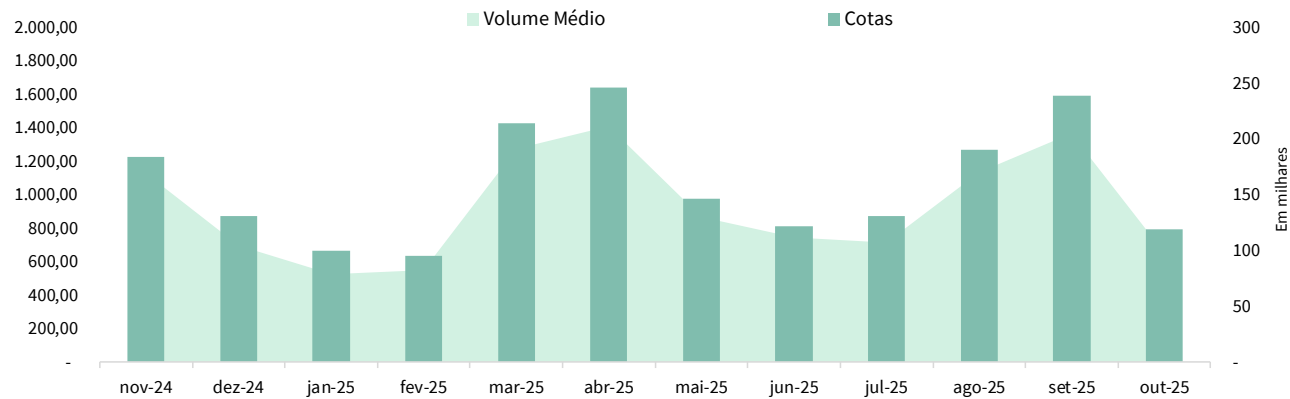
DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Desempenho da cota¹



	Desempenho da cota²	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	0,12%	15,32%	12,13%	13,88%	259,36%
IBOV	2,26%	24,32%	15,29%	32,17%	115,77%
CDI líquido de IR (15%)	1,08%	10,00%	11,64%	22,24%	247,81%
RCRB11	0,92%	8,42%	3,42%	-0,50%	166,16%

Liquidez



	Mês	Ano	12 M
Volume Negociado	14.637.360,18	200.601.887,65	239.997.998,01
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	651,36	922,50	933,30
Giro (% de cotas negociadas)	3,22%	43,37%	57,11%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	outubro-25	janeiro-25	outubro-24
Valor da Cota	127,72	117,50	134,00
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	471.375.565,40	433.656.662,50	494.553.130,00

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 outubro/2025.

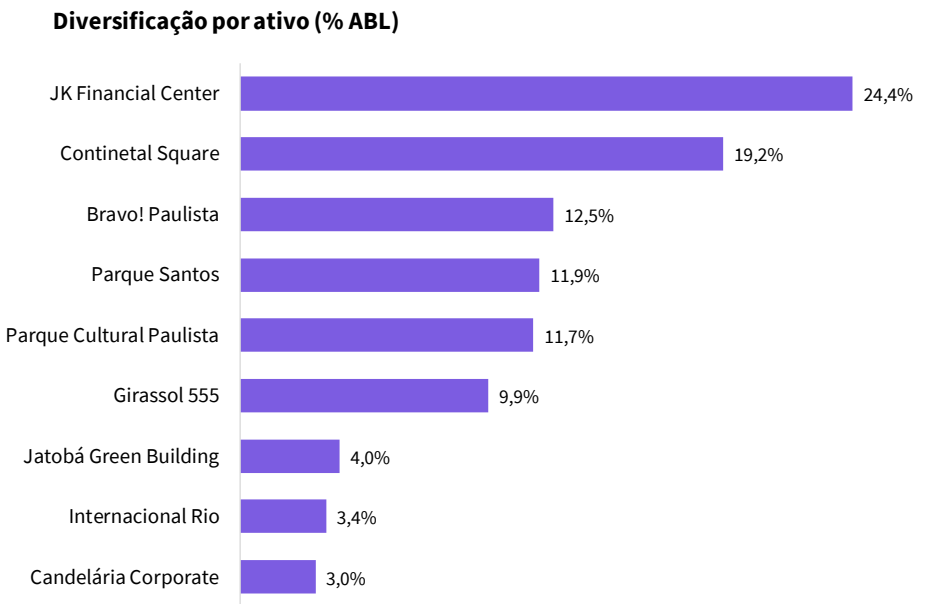
²Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.



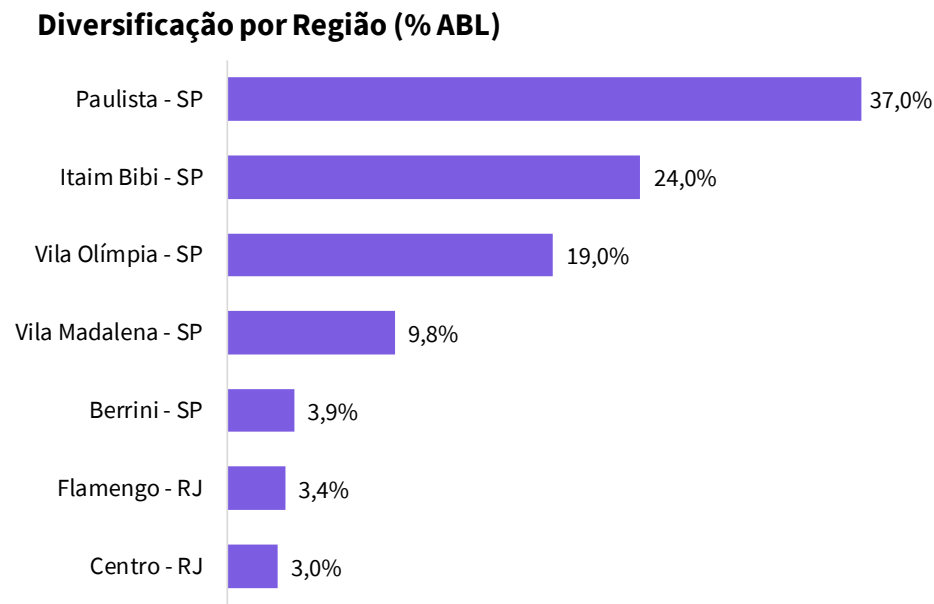
PATRIMÔNIO DO FUNDO

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%.



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.



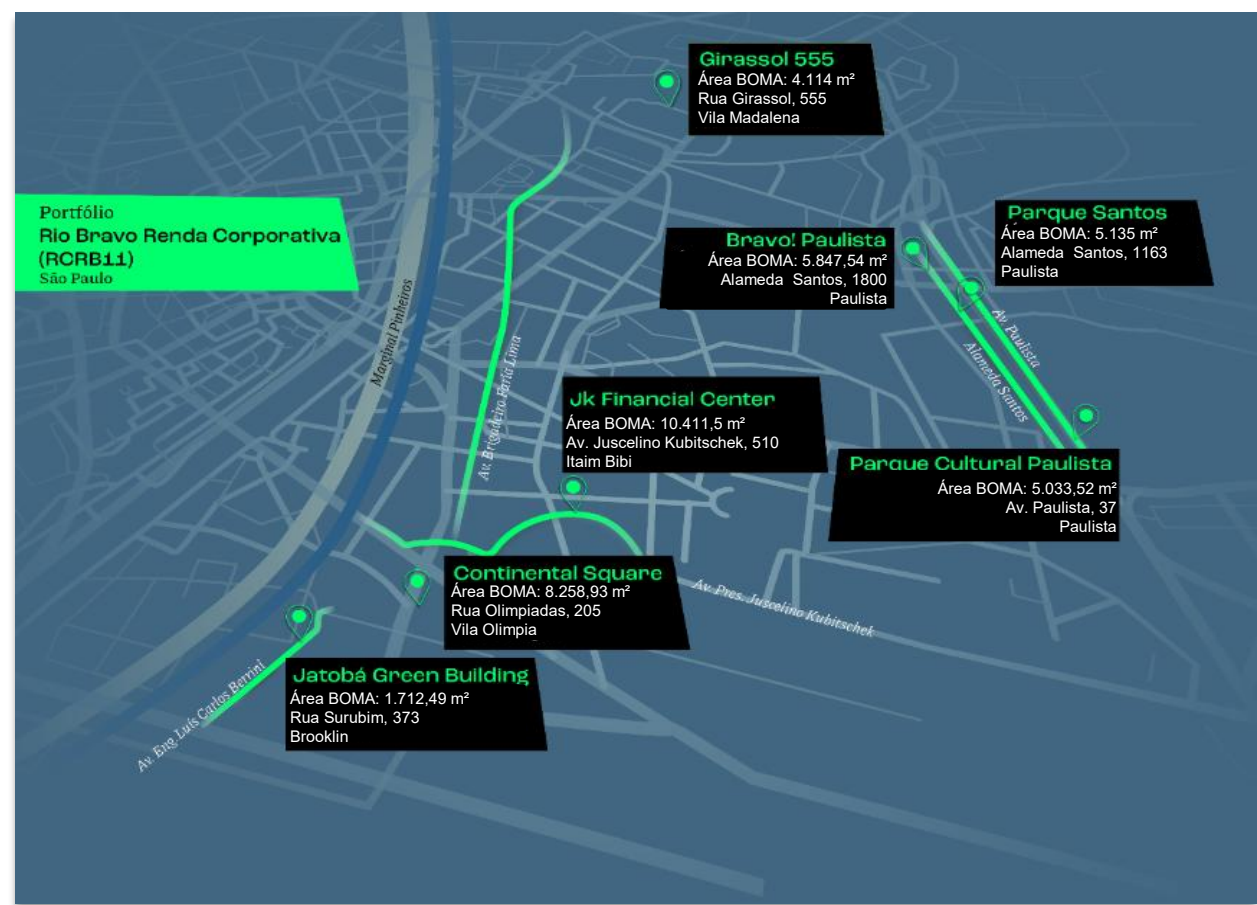
PORTFÓLIO DO FUNDO

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	0,00%
Girassol 555	Vila Madalena	São Paulo	B	4.263,94	36,3%	Monousuário	2	0,00%
Bravo! Paulista	Jardins	São Paulo	A	5.738,36	98,1%	Leed O & M Platinum	24	0,00%
Parque Cultural Paulista	Paulista	São Paulo	BB	5.033,52	12,1%	Obtenção de Leed – Fase Inicial	4	0,00%
Continental Square	Vila Olímpia	São Paulo	AA	8.281,93	24,4%	Leed O & M Gold	8	0,00%
Parque Santos	Cerqueira César	São Paulo	B	5.135,15	100%	Monousuário	1	0,00%
Jatobá	Brooklin Novo	São Paulo	A	1.712,49	6,3%	Leed O & M Platinum Certificação Fitwel	3	0,00%
Candelária Corporate	Centro	Rio de Janeiro	BB	1.296,76	8,1%		1	0,00%
Internacional Rio	Flamengo	Rio de Janeiro	C	1.481,07	14,0%		4	0,00%



PORTFÓLIO DO FUNDO

São Paulo



Jatobá



Parque Santos



Parque Cultural Paulista



PORTFÓLIO DO FUNDO

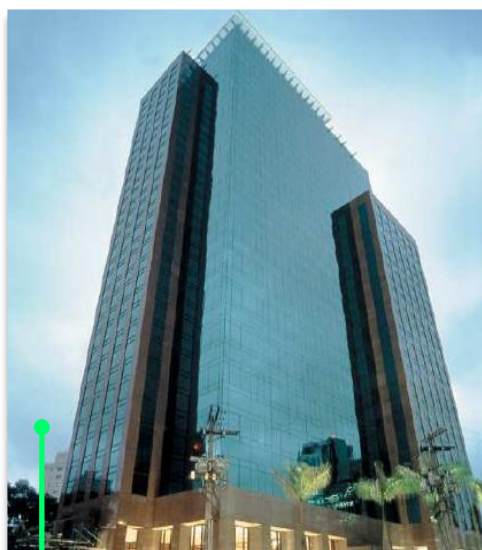
São Paulo



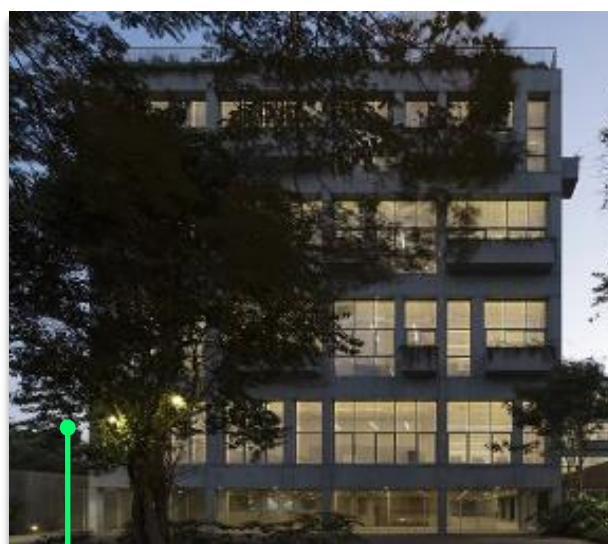
Continental Square



Bravo! Paulista



JK Financial Center



Girassol 555



PORTFÓLIO DO FUNDO

Rio de Janeiro



Internacional Rio

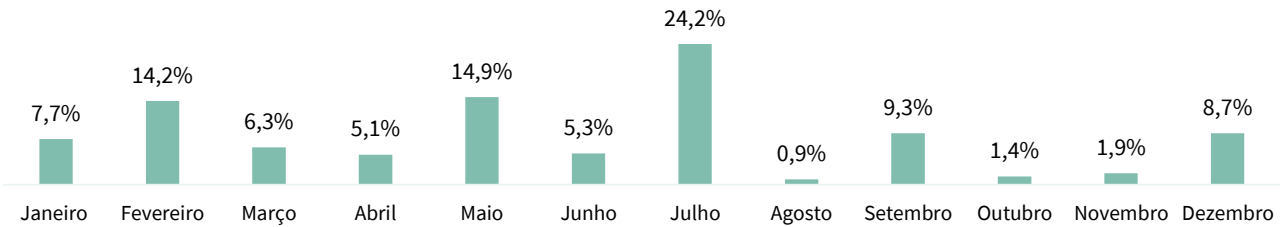


Candelária Corporate

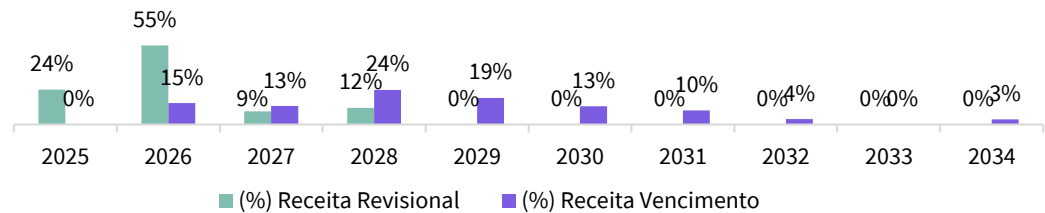


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Imobiliária)

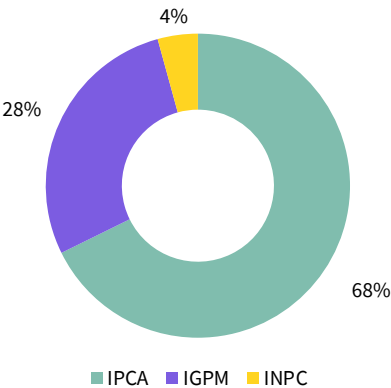


Cronograma Contratos

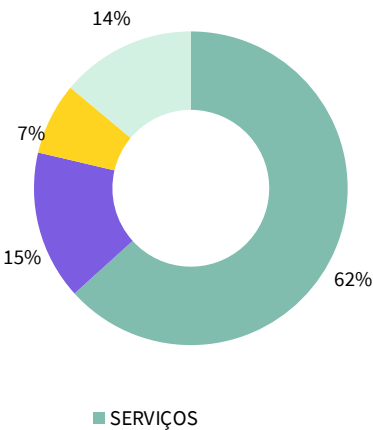


WALE¹
3,6 anos

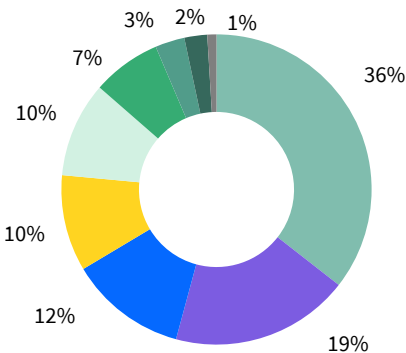
Índice de Reajuste
(% por Receita Contratada)



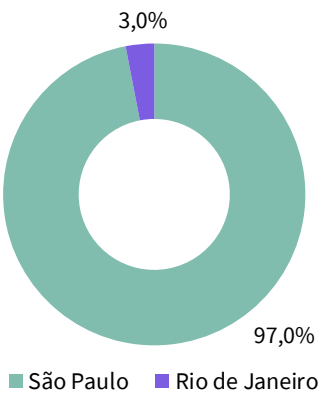
Sector de Atuação
(% Receita Contratada)



Aluguéis por imóvel
(% Receita Contratada)



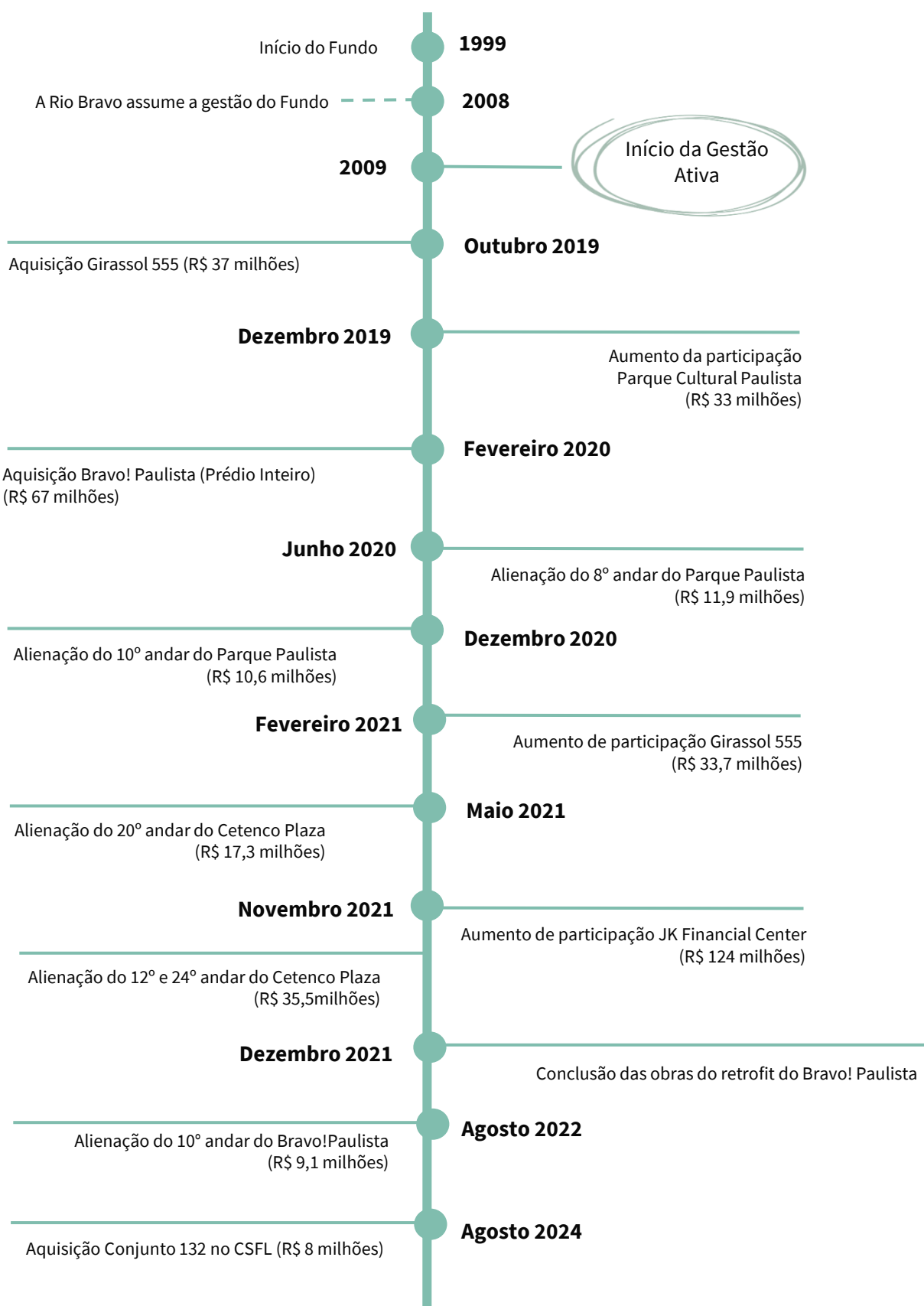
Diversificação Geográfica
(% Receita Contratada)

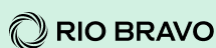


¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela ABL locada do portfólio.



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.