



Relatório Gerencial

RCRB11

Rio Bravo Renda Corporativa Fundo de
Investimento Imobiliário – Responsabilidade
Limitada

JULHO 2026



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
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\$ 700.038.220,36 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 12/01/2000

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 24.069

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

8 Ativos

38.415
de ABL

50 Inquilinos

0%
Vacância Física

3,4%
Vacância Financeira

R\$ 700 milhões
Patrimônio Líquido *

R\$ 1,30
por cota de distribuição
de proventos no mês

R\$ 137,49
Fechamento do Mês

11,3%
Dividend Yield** anualizado

15.234,74
Valor negociado*** R\$/m²

R\$ 1,0 milhão
Volume médio diário
negociado

R\$ 507 milhões
Valor de Mercado

DESTAQUES DO MÊS



VACÂNCIA ZERO

180 dias sem vacância
(6 meses)

- ✓ Ocupação integral dos espaços vagos por seis meses consecutivos.
- ✓ Indicador reforça a resiliência do portfólio.
- ✓ Maior previsibilidade da receita imobiliária.
- ✓ Redução do risco de vacância e aumento da eficiência operacional.



100% OCUPADO



RENOVATÓRIAS E REVISIONAIS 2026

Continuidade da estratégia comercial

- ✓ Conclusão de nova negociação na região da JK.
- ✓ Incremento aproximado de 23% na receita de locação do espaço.
- ✓ Antecipação das tratativas previstas para 2026.



ALIENAÇÃO DO EDIFÍCIO PARQUE CULTURAL PAULISTA

- ✓ Venda realizada por R\$ 77,1 milhões.
- ✓ Valor equivalente a R\$ 15.313/m².
- ✓ Lucro de R\$ 10,9 milhões sobre o investimento.
- ✓ Cap rate de venda 15% acima do laudo de avaliação.
- ✓ Reforço de liquidez e reciclagem de portfólio.

* 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

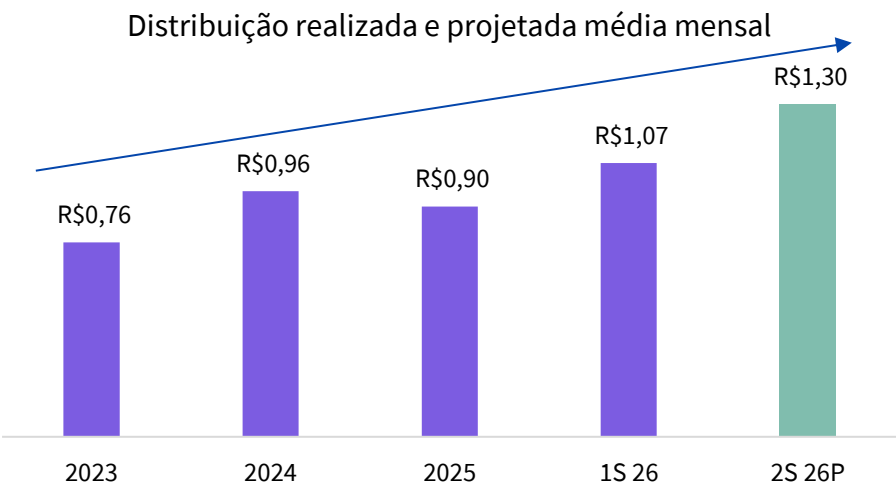
Desempenho do Mês

Em julho, o Fundo registrou aproximadamente R\$ 5.7 milhões em receitas imobiliárias, equivalentes a R\$ 1,55 por cota, e apurou resultado de aproximadamente R\$ 10,1 milhões, correspondente a R\$ 2,74 por cota.

No período, foi anunciado e pago rendimento de R\$ 1,30 por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de aproximadamente 11,3%, considerando a cotação de fechamento de R\$137,49por cota.

Nos últimos três anos, o Fundo apresentou evolução relevante em sua distribuição média mensal, impulsionada pelo avanço da ocupação do portfólio, pelas renegociações contratuais e pela atualização dos aluguéis.

Para o segundo semestre de 2026, além da evolução do resultado recorrente, a distribuição poderá ser complementada por resultados extraordinários decorrentes da reciclagem do portfólio.



Acompanhamento dos Contratos

Renovatórias e Revisionais – 2026

Em continuidade ao cronograma de revisões contratuais previsto para 2026, a gestão concluiu uma nova negociação na região da JK, resultando em incremento aproximado de 23% na receita de locação do respectivo espaço.

O resultado reflete a aderência dos valores negociados às condições atuais de mercado, bem como a qualidade e a atratividade dos ativos que compõem o portfólio do Fundo.

A gestão permanece em tratativas com outros três ocupantes localizados na região da JK, dando continuidade ao plano de revisões previsto para o exercício. As negociações em andamento representam oportunidades adicionais de atualização da receita contratual e de aproximação dos aluguéis aos valores praticados pelo mercado.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Resultado Alienação Edifício Parque Cultural Paulista

Em continuidade à alienação do Edifício Parque Cultural Paulista, formalizada por meio do Compromisso de Compra e Venda ([clique aqui](#)), o Fundo recebeu, em **15 de julho de 2026**, a primeira parcela do preço de aquisição, no valor de **R\$ 38,5 milhões**.

As parcelas remanescentes serão recebidas conforme o cronograma estabelecido na operação, com vencimentos previstos para o segundo semestre de 2026 e para os anos de 2027 e 2028.

O resultado distribuível da operação será apurado à medida que ocorrerem os recebimentos, observando-se a correspondente realização financeira da venda, a apuração do ganho de capital e as disposições regulatórias aplicáveis ao Fundo.

Os recursos recebidos reforçam a posição de caixa do RCRB e ampliam a capacidade da gestão de avaliar novas oportunidades de investimento, em linha com a estratégia de reciclagem e otimização do portfólio.

Impacto no Fundo

Resultado distribuível conforme o recebimento.

Liquidação financeira	Principal	Ganho de capital líquido	Ganho de capital líquido/cota
2º sem/2026	R\$ 38,27 mi	R\$ 5,15 mi	R\$ 1,40
2º sem/2027	R\$ 10,73 mi	R\$ 613 mil	R\$ 0,17
2º sem/2028	R\$ 17,17 mi	R\$ 2,83 mi	R\$ 0,77

Principal/capital integralizado

Deve ser utilizado principalmente para compor o caixa do Fundo e buscar novas oportunidades de alocação que já estão em perspectiva, em linha com a estratégia de aquisição de posições mais relevantes em empreendimentos.

Ganho de capital

O ganho de capital passa a compor a base de distribuição do semestre, sempre observada a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

Novas Aquisições

Após a conclusão da venda do Edifício Parque Cultural Paulista, a gestão intensificou o mapeamento de oportunidades de aquisição alinhadas à estratégia do Fundo, priorizando ativos com potencial de valorização, geração de renda e captura de ganho de capital.

Em julho, o Fundo avançou na negociação das condições comerciais para a potencial aquisição de três conjuntos em um ativo no qual o Fundo já possui participação relevante. A operação poderá ampliar em aproximadamente 3% a participação do RCRB no ativo, proporcionando maior exposição ao empreendimento e potenciais sinergias operacionais.

A operação encontra-se atualmente em fase de diligência documental, jurídica, técnica e financeira, com prazo de aproximadamente 90 dias. Paralelamente, as partes trabalham na elaboração do CCV.

A eventual aquisição permanece condicionada à conclusão satisfatória da diligência, à formalização dos documentos da operação e às aprovações aplicáveis. Conforme as premissas atualmente analisadas, o investimento comprometeria menos de 50% do caixa principal disponível, preservando recursos para o cumprimento das obrigações previstas e para a avaliação de outras oportunidades.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Resultados Operacionais e Perspectivas

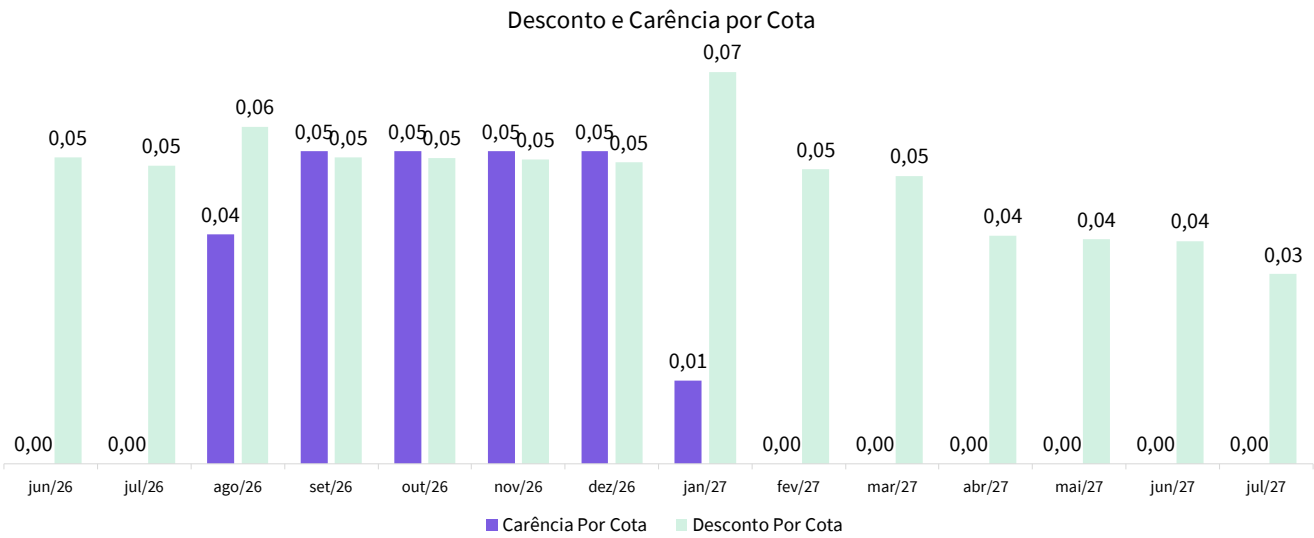
Guidance – 2º Semestre de 2026

Para o segundo semestre de 2026, a gestão projeta uma distribuição linearizada de aproximadamente R\$ 1,30 por cota, o que representa um crescimento estimado de 21% em relação ao patamar anteriormente distribuído. Essa projeção considera, principalmente:

- os ganhos extraordinários decorrentes da alienação do Edifício Parque Cultural Paulista;
- o encerramento gradual dos descontos e períodos de carência ainda vigentes;
- a manutenção dos contratos de locação atualmente pactuados, considerando a estabilidade das condições operacionais do portfólio.

O **FFO (resultado operacional)** projetado para o período é de aproximadamente **R\$ 1,16 por cota**, patamar marginalmente inferior ao divulgado anteriormente em razão da redução da receita recorrente decorrente da venda do Edifício Parque Cultural Paulista. Ainda assim, a gestão entende que os fundamentos operacionais do portfólio permanecem sólidos, sustentados pelo elevado nível de ocupação dos ativos, pelas revisões contratuais em andamento e pela qualidade dos locatários.

Ao longo dos próximos meses, a expectativa é de convergência gradual da distribuição para o patamar recorrente de geração de caixa do Fundo, à medida que os efeitos temporários sejam absorvidos e que o portfólio continue capturando os ganhos provenientes da estratégia de gestão ativa.



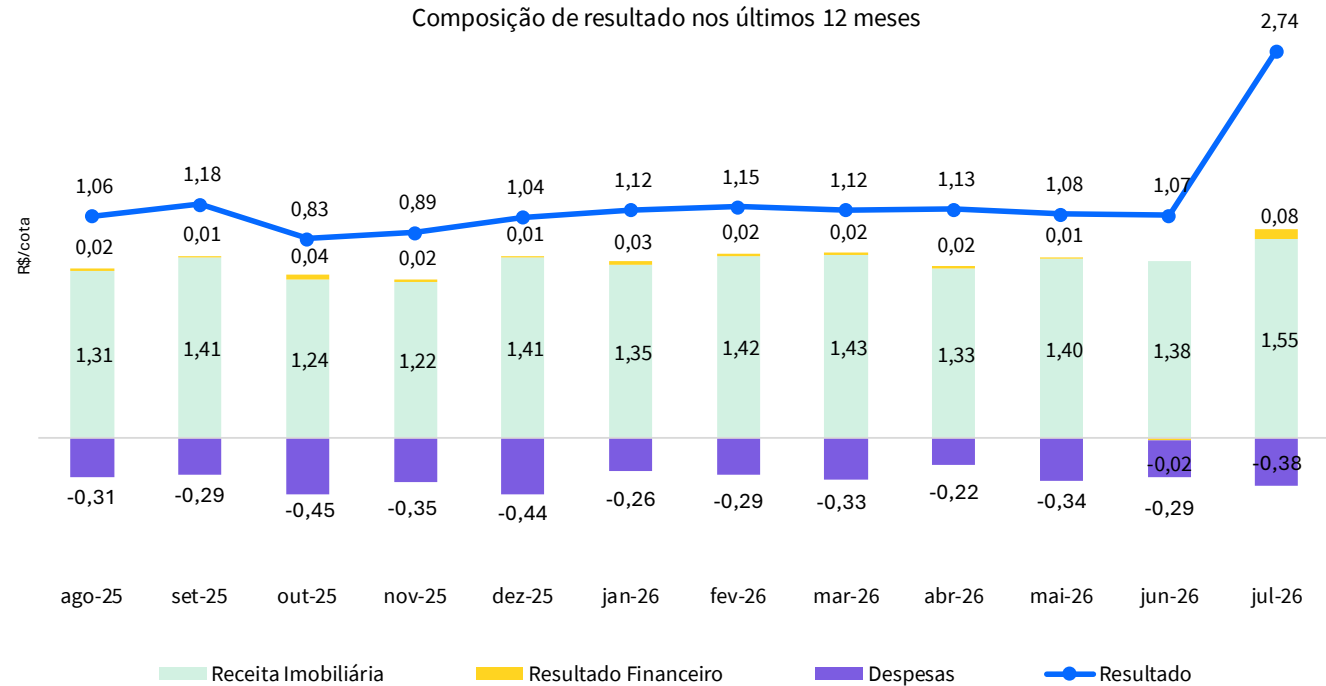
Atualmente, o Fundo possui aproximadamente **R\$ 0,05 por cota em descontos contratuais**, com diminuição previsto ao longo de 2026, fator que deverá contribuir positivamente para a evolução da receita imobiliária e dos resultados nos períodos subsequentes.

Importante: As projeções apresentadas constituem estimativas elaboradas pela gestão com base nas premissas atualmente disponíveis e não representam promessa ou garantia de rentabilidade futura, podendo sofrer alterações em função de mudanças no cenário econômico, nas condições de mercado ou em eventos não previstos.

DETALHAMENTO DO RESULTADO

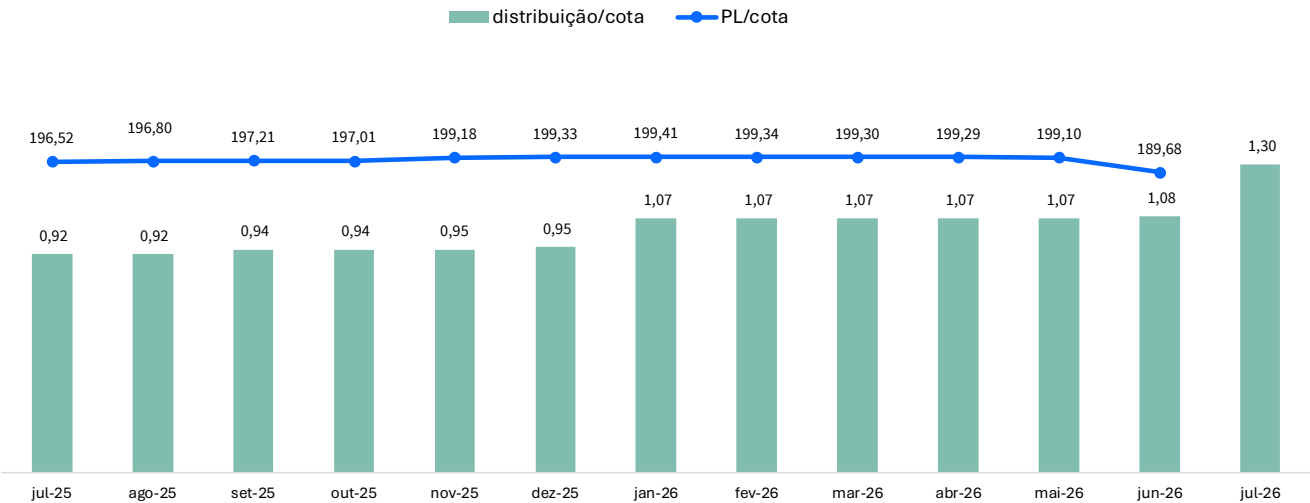
DRE	mai-26	jun-26	jul-26	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	5.175.079	5.094.875	5.736.485	5.736.485	36.410.811
Receitas de Locação	5.175.079	5.094.875	5.736.485	5.736.485	36.410.811
Receitas de Venda de Imóveis	0	0	0	0	0
Resultado Financeiro	47.698	-88.921	310.693	310.693	592.039
Rendimentos de FII's	63.025	59.792	44.908	44.908	541.505
Outros Resultados	-15.328	-148.713	265.785	265.785	50.534
Despesas	-1.236.885	-1.064.557	-1.399.180	-1.399.180	-7.747.589
Despesas de CRI	-450.077	-446.331	-442.118	-442.118	-3.175.396
Taxa de administração e gestão	-161.070	-144.232	-157.969	-157.969	-960.633
Outras Despesas	-625.737	-473.994	-799.093	-799.093	-3.611.559
Resultado	3.985.891	3.941.397	10.109.519	10.109.519	34.716.781
Rendimentos distribuídos	3.949.044	3.985.951	4.797.904	4.797.904	28.529.072
Resultado por cota	1,08	1,07	2,74	2,74	9,41
Rendimento por cota	1,07	1,08	1,30	1,30	7,73
Resultado Acumulado²				1,44	1,68

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

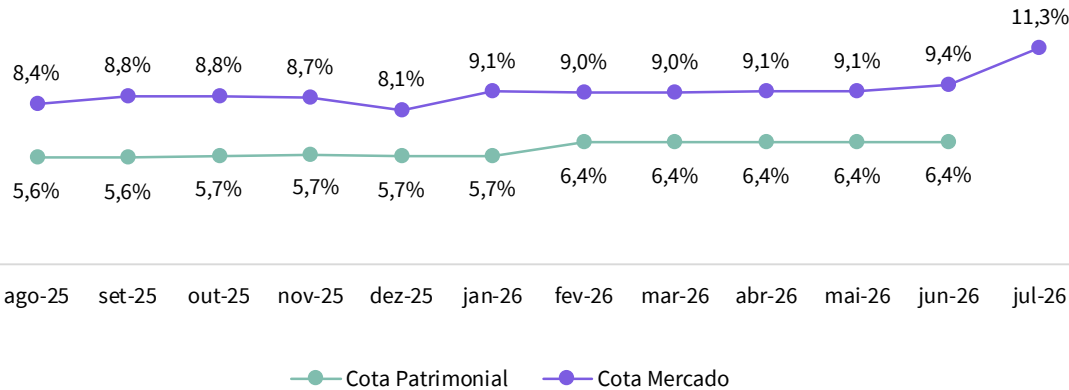
R\$ 1,30

(Anunciado: 31/07 Pago: 14/08)

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	1,08	1,30					
Δ	25,9%	25,9%	25,9%	21,6%	21,6%	21,3%	41,3%					

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.

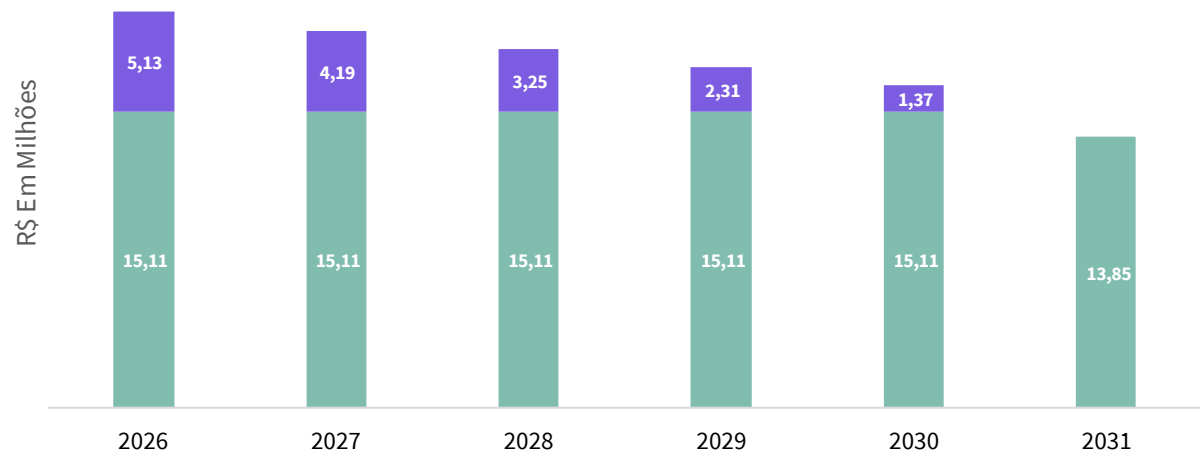
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 10º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.



Dividend Yield
Anualizado de
11,3%
na cota mercado

ALAVANCAGEM

Cronograma de Amortização e Juros Anual



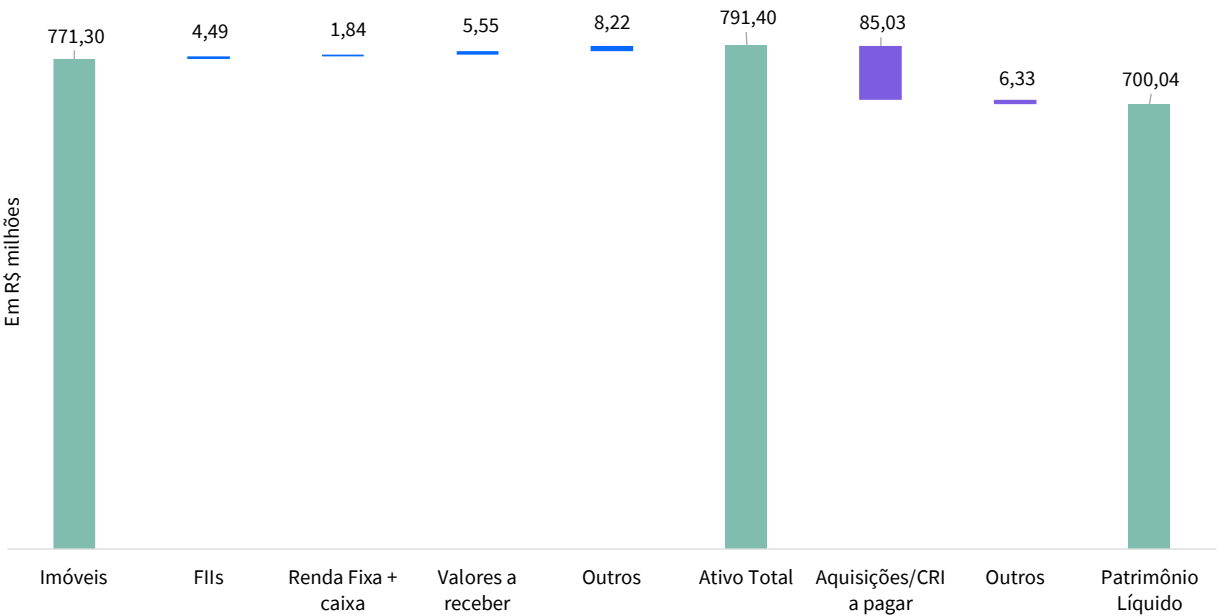
Operação	Edifício JK Financial Center (andares 8º, 9º, 10º, 11º e 12º e respectivas vagas de garagem)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Alavancagem	10 anos
Remuneração da Alavancagem	IPCA + 6,4% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor	R\$84,13 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	10,63%

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

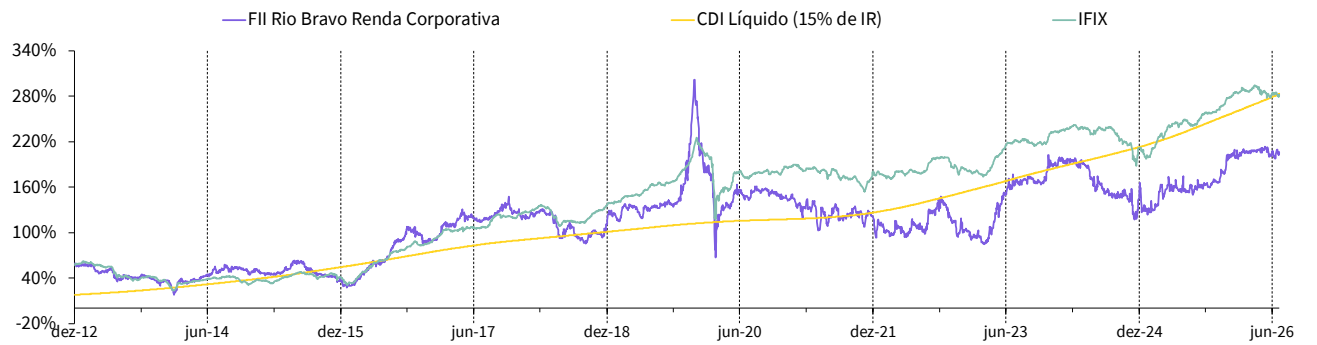


		Em Milhares
Ativo Total		791,40
Imóveis		771,30
FIs		4,49
Renda Fixa + Caixa		1,84
Valores a receber		5,55
Outros		8,22
Passivo Total		91,36
Aquisições/CRI a pagar		85,03
Outros		6,33
Patrimônio Líquido		700,04
Número de cotas		3.690.695
Cota Patrimonial		189,68

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 junho/2026

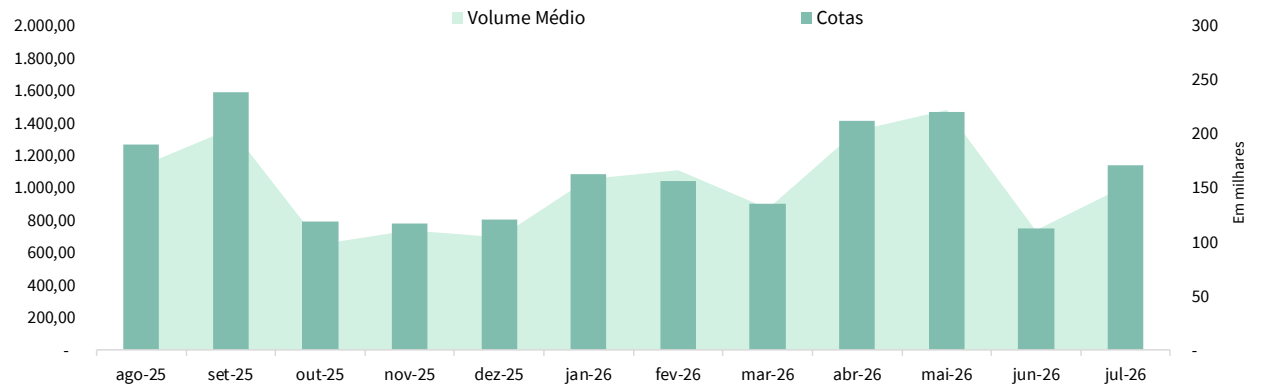
DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Desempenho da cota¹



	Desempenho da cota ²	ano	12 meses	24 meses
IFIX	-0,32%	1,14%	11,12%	13,87%
IBOV	3,47%	10,47%	33,76%	40,21%
CDI líquido de IR (15%)	0,70%	2,41%	14,91%	13,43%
RCRB11	0,82%	2,84%	17,54%	15,80%

Liquidez



	Mês	Ano	12 M
Volume Negociado	21.406.200,29	164.112.475,96	264.712.848,50
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	1.011,22	1.087,85	993,62
Giro (% de cotas negociadas)	4,63%	31,70%	56,50%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	julho-26	janeiro-26	julho-25
Valor da Cota	137,49	141,77	127,84
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	507.433.655,55	523.229.830,15	471.818.448,80

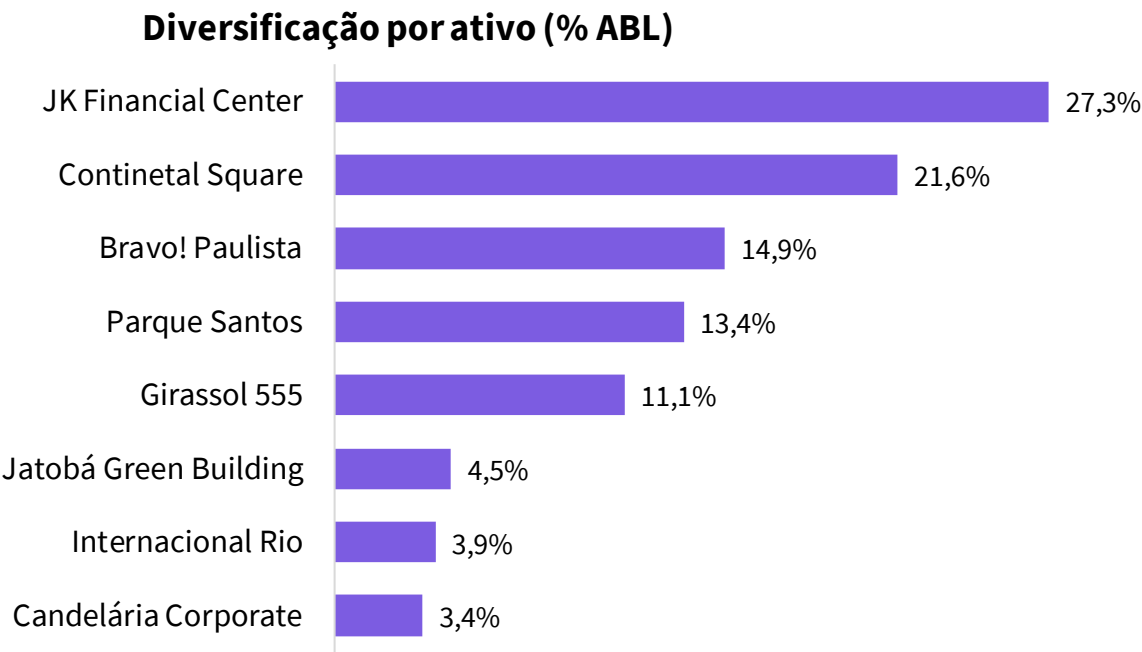
¹Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de julho/2026.

²Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

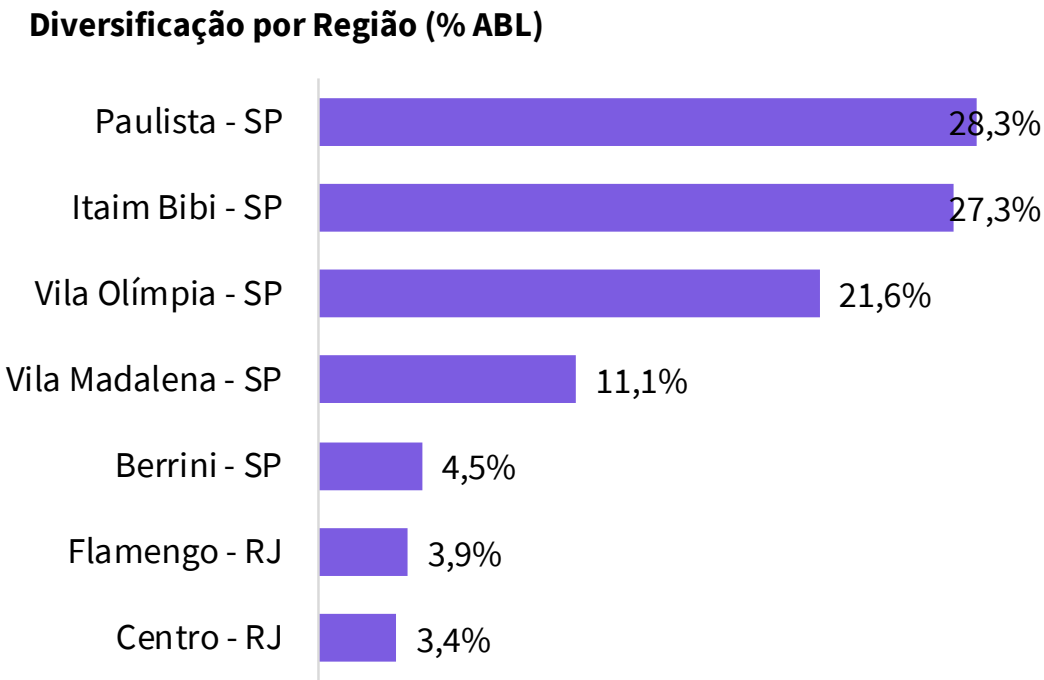
PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 8 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. 94,2% da área do Fundo está concentrada em São Paulo e 5,2%, no Rio de Janeiro.

O Edifício mais significativo representa 27,3% da área do Fundo.



O Fundo tem exposição de praticamente 82% 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 no Empreendimento	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%
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

PORTFÓLIO DO FUNDO

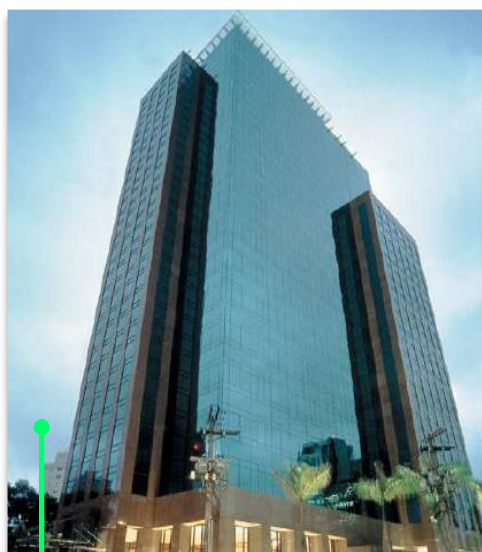
São Paulo



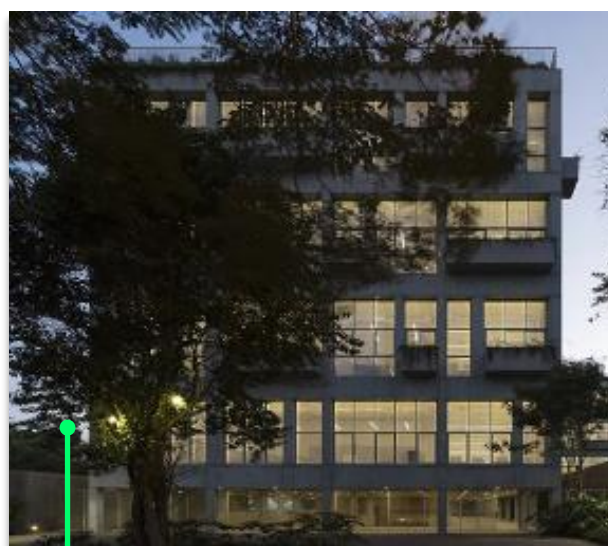
Continental Square



Bravo! Paulista



JK Financial Center



Girassol 555



PORTFÓLIO DO FUNDO

Rio de Janeiro



Internacional Rio

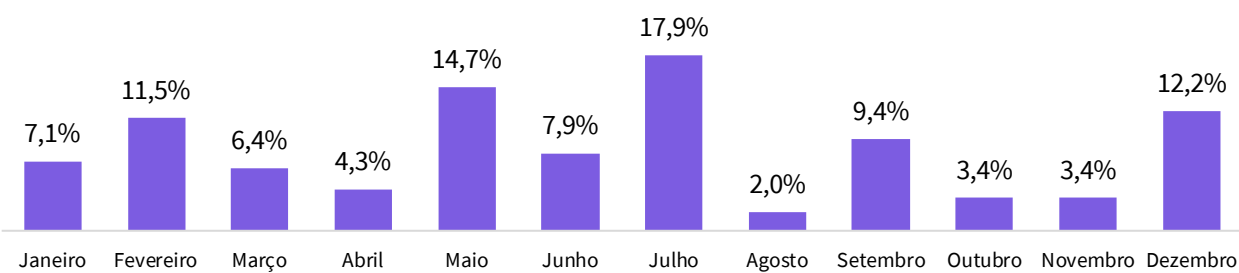


Candelária Corporate

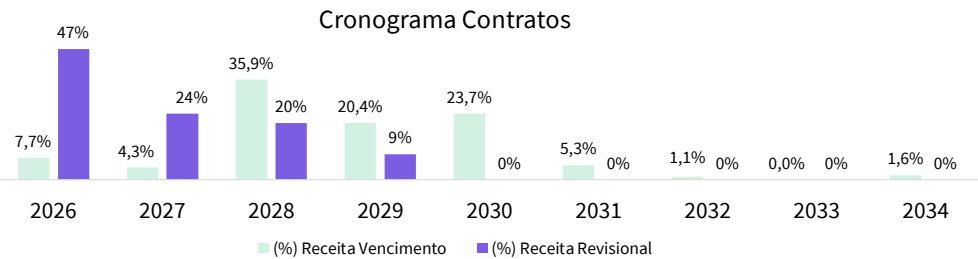


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Imobiliária)

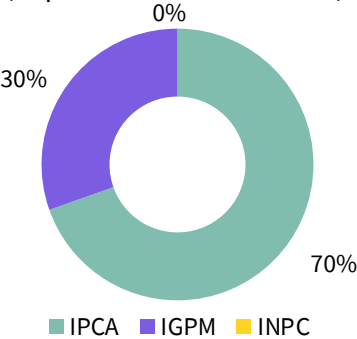


Cronograma Contratos

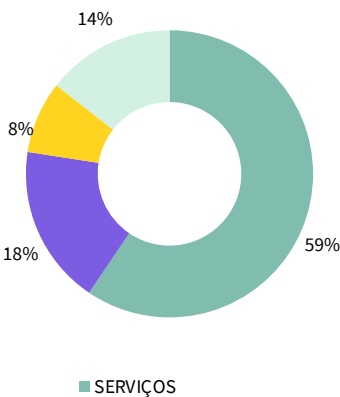


WALE¹
3,27 anos

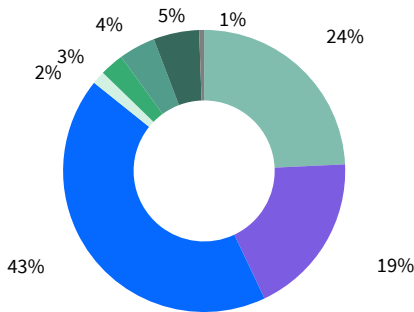
Índice de Reajuste
(% por Receita Contratada)



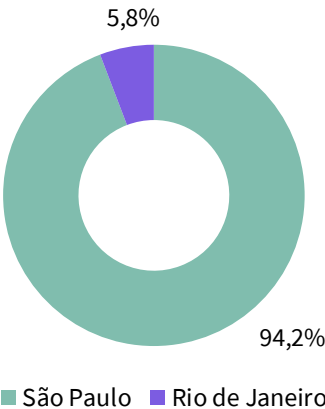
Sector de Atuação
(% Receita Contratada)



Alugueis por imóvel
(% Receita Contratada)

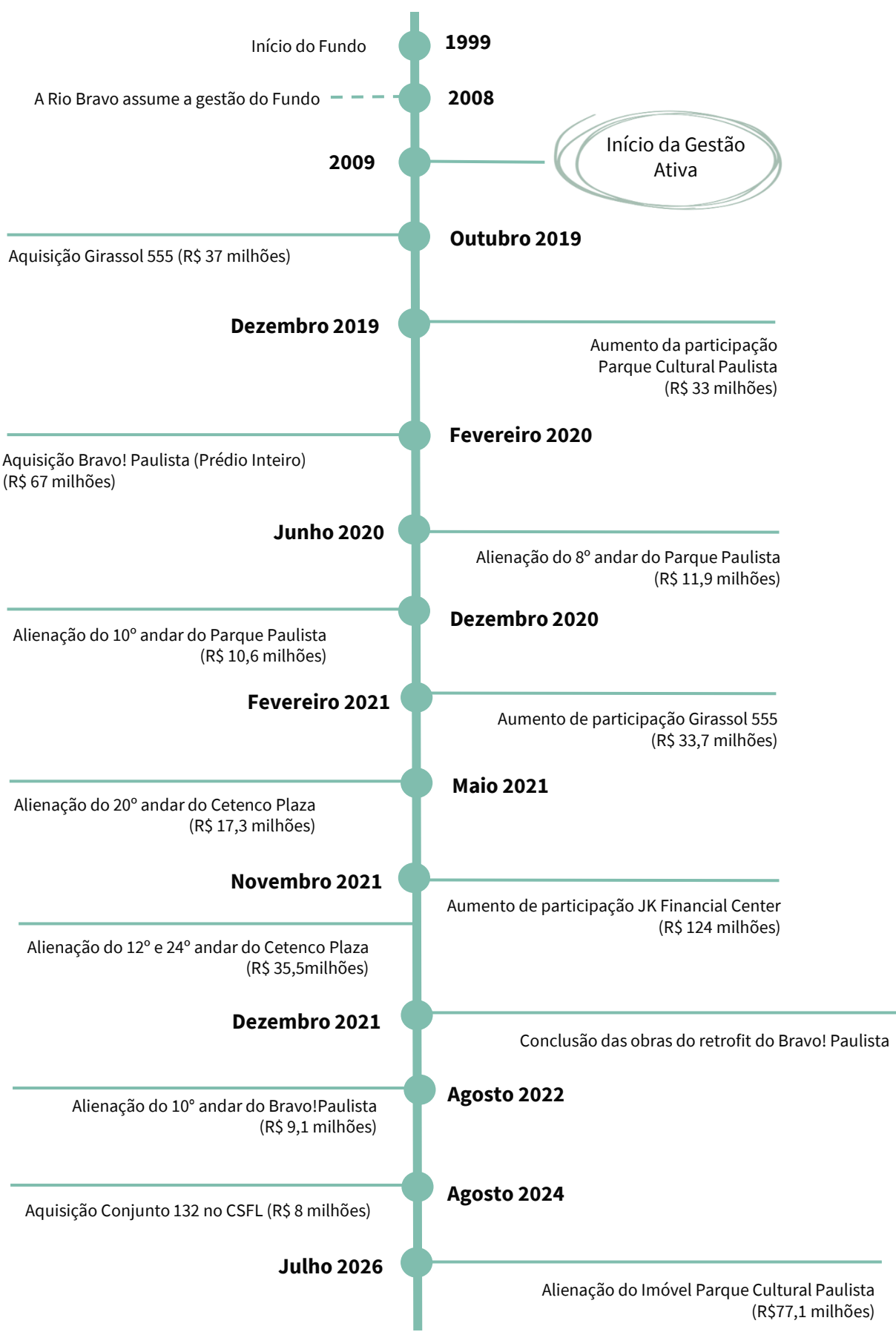


Diversificação Geográfica
(% Receita Contratada)



¹WALE: Média ponderada dos 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



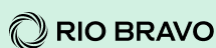
Você ainda não segue a Nossa página no YouTube ?

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 expresse 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.

