



Relatório Gerencial

RCRB11

Rio Bravo Renda Corporativa Fundo de
Investimento Imobiliário – Responsabilidade
Limitada

SETEMBRO 2026



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	05
Mensagem do Gestor ao Investidor	06
Resultados e Distribuição	10
Detalhamento do Balanço	13
Desempenho da Cota e Volume	14
Patrimônio do Fundo	16
Portfólio do Fundo	16
Alavancagem	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 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\$ 705.549.167,77 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 12/01/2000

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 23.826

UM MUNDO DE INVESTIMENTOS PARA VOCÊ EXPLORAR

PRINCIPAIS FUNDOS LISTADOS

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.	Shopping Shopping Pátio Higienópolis FII SHPH11 Fundo Imobiliário de Shopping localizado na região de Higienópolis - SP
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 Imobiliária 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.	Crédito para Infraestrutura Rio Bravo ESG IS FI-Infra RBIF11 Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade RBHG11 Portfólio de CRIs com foco em papéis de menor risco de crédito.	

PRINCIPAIS NÚMEROS

8 Imóveis

38.415_{m²}
de ABL

50 Inquilinos

0,0%
Vacância Física

8,0%
Vacância Financeira

R\$ 704 milhões
Patrimônio Líquido ¹

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

R\$ 134,00
Fechamento do Mês

11,6%
Dividend Yield² anualizado

13.911,22
Valor negociado³ R\$/m²

R\$ 536 mil
Volume médio diário
negociado

R\$ 495 milhões
Valor de Mercado

DESTAQUES DO MÊS

FFO

O FFO (resultado operacional) projetado do Fundo é de aproximadamente **R\$ 1,17** por cota, refletindo a geração de caixa esperada com base nos contratos atualmente vigentes.

NOVA LOCAÇÃO BRAVO! PAULISTA

A KAT Assessores ampliou sua presença no Edifício Bravo Paulista com a locação do conjunto 71, elevando sua ocupação para **574 m²**. A operação deverá gerar impacto positivo de aproximadamente **R\$ 0,01 por cota** e foi fechada com aumento real de **1,4%** no valor da locação

NOVO CINEMA – CINE TUTU

O Edifício Girassol 555 concluiu a locação de uma área para a implantação do Cine Tutu, projeto desenvolvido em alinhamento ao conceito arquitetônico original do ativo e à vocação cultural da Vila Madalena.

¹Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;
²Yield 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).
³Valor 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.



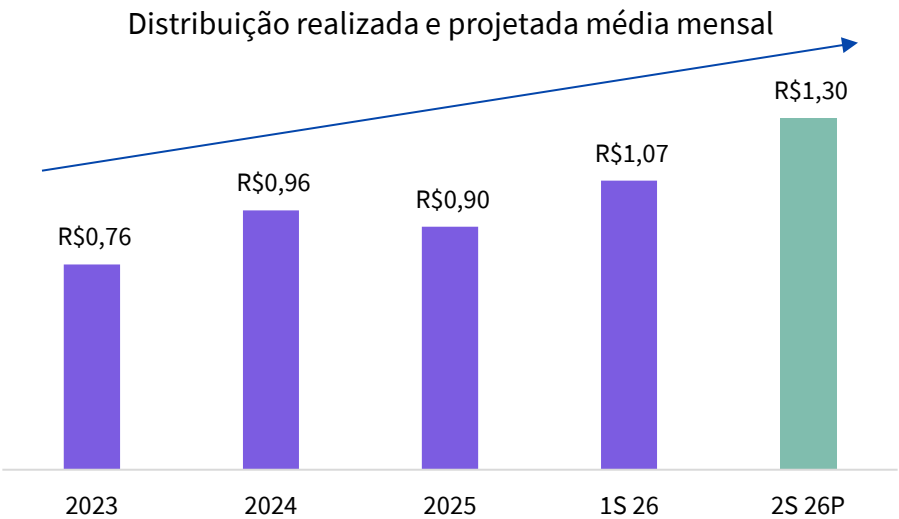
MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desempenho do Mês

Em setembro, o Fundo registrou aproximadamente R\$ 4.9 milhões em receitas imobiliárias, equivalentes a R\$ 1,33 por cota, e apurou resultado de aproximadamente R\$ 3.9 milhões, correspondente a R\$ 1,06 por cota.

No período, foi anunciado e pago rendimento de R\$ 1,30 por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de aproximadamente 11,6%, considerando a cotação de fechamento de R\$ 134,00 por cota.

O aumento gradual da renda distribuída é de mais de 55% nos últimos 4 anos, considerando o guidance projetado para o segundo semestre de R\$ 1,30/cota, o que deverá trazer uma média mensal para todo o ano de 2026 de cerca de R\$ 1,18/cota. Esse aumento concreto e significativo é reflexo direto da evolução operacional do Fundo, seja em e ganho no giro do portfólio. termos de ocupação e de aumento dos aluguéis praticados no histórico recente, seja com vendas oportunísticas.



Nova Locação – Ed. Bravo Paulista

Em 23 de setembro de 2026, o Fundo celebrou novo contrato de locação com a **KAT Assessores de Investimentos** para ocupação do conjunto 71, localizado no 7º andar do Edifício Bravo Paulista.

A KAT já ocupa o 4º andar do empreendimento e, diante da expansão de suas operações, optou por ampliar sua presença no edifício. Com a nova locação, a empresa passará a ocupar aproximadamente **574 m²**, incorporando um espaço totalmente mobiliado e aderente às suas necessidades operacionais.

A nova locação deverá contribuir positivamente para o resultado do Fundo em aproximadamente **R\$ 0,01 por cota**, considerando o recebimento integral dos aluguéis após o término do período de concessões e carências.

O conjunto 71 encontra-se atualmente em processo de desocupação pelo locatário atual, com saída prevista para dezembro de 2026. A gestão, portanto, concluiu a reposição da área antes mesmo de sua efetiva devolução, eliminando a vacância entre os contratos e, consequentemente, a perda de receita decorrente de um eventual período sem ocupação.

Além da manutenção da ocupação, a nova negociação proporcionou **aumento real de aproximadamente 1,4% no valor da locação** em relação ao contrato anterior.

O movimento reforça a efetividade da estratégia de gestão ativa do portfólio. Nas locações realizadas pelo Fundo ao longo dos últimos 20 meses, a gestão vem conseguindo combinar a preservação da ocupação com a captura de *upside* de receita, contribuindo para a qualidade e a resiliência do resultado imobiliário do RCRB11.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Novo Cinema – Cine Tutu – Ed. Girassol 555

Localizado na Vila Madalena, o Edifício Girassol 555 ocupa posição diferenciada no portfólio do RCRB11 por sua arquitetura e proposta conceitual, em sintonia com o perfil cultural e criativo da região. Projetado pelo arquiteto **Isay Weinfeld**, o empreendimento possui linguagem arquitetônica contemporânea e espaços que favorecem usos diferenciados.

Entre esses espaços está uma área originalmente destinada a teatro, que permaneceu sem utilização durante a ocupação da antiga locatária WeWork. Buscando agregar novos usos ao empreendimento, o conjunto de proprietários do espaço, incluindo o RCRB11, concluiu a locação da área para a implantação do **Cine Tutu**, um novo conceito de sala de cinema no edifício.

O projeto e o conceito arquitetônico do cinema foram desenvolvidos em conjunto com Isay Weinfeld, buscando preservar a identidade e a proposta original do Girassol 555 e garantir a integração do novo espaço ao restante do empreendimento.

A inauguração está prevista para **setembro de 2026**, incorporando uma nova opção cultural e de entretenimento ao edifício e ao seu entorno.

Para a gestão, a operação representa mais do que a ocupação de uma área anteriormente sem uso. A chegada do Cine Tutu amplia a diversidade de serviços e experiências disponíveis no empreendimento, fortalece sua integração com a vocação cultural da Vila Madalena e contribui para tornar o Girassol 555 mais atrativo para ocupantes e visitantes.

A iniciativa está alinhada à estratégia de gestão ativa do RCRB11, que busca não apenas preservar a ocupação e a geração de receita dos imóveis, mas também promover melhorias capazes de fortalecer o posicionamento, a experiência dos usuários e a valorização de longo prazo dos ativos do portfólio.

Abaixo fotos do projeto:



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



Resultados Operacionais e Perspectivas

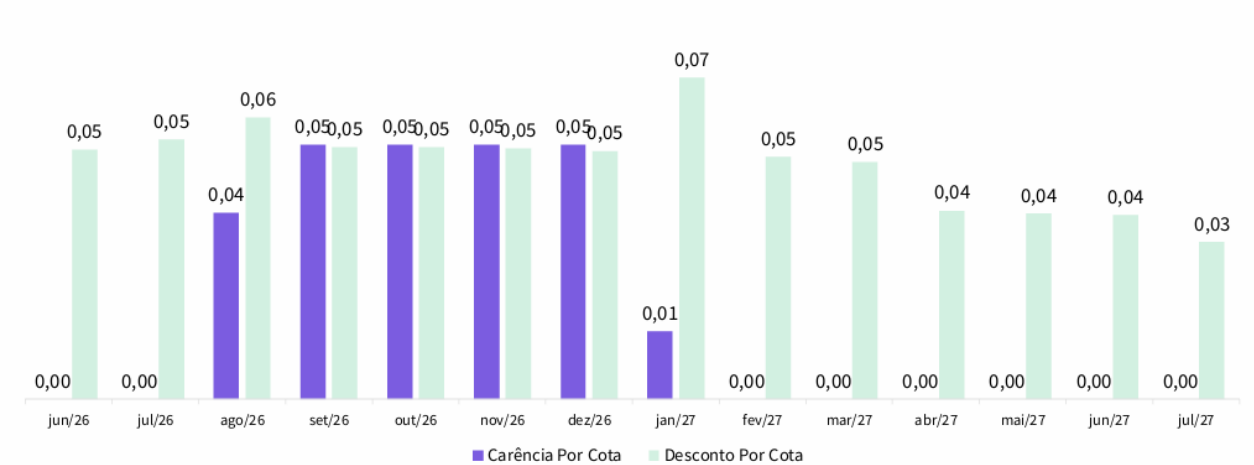
Guidance 2º Semestre de 2026

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 é de aproximadamente **R\$ 1,17 por cota**, considerando todos os contratos vigentes. 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.

Desconto e Carência por Cota



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

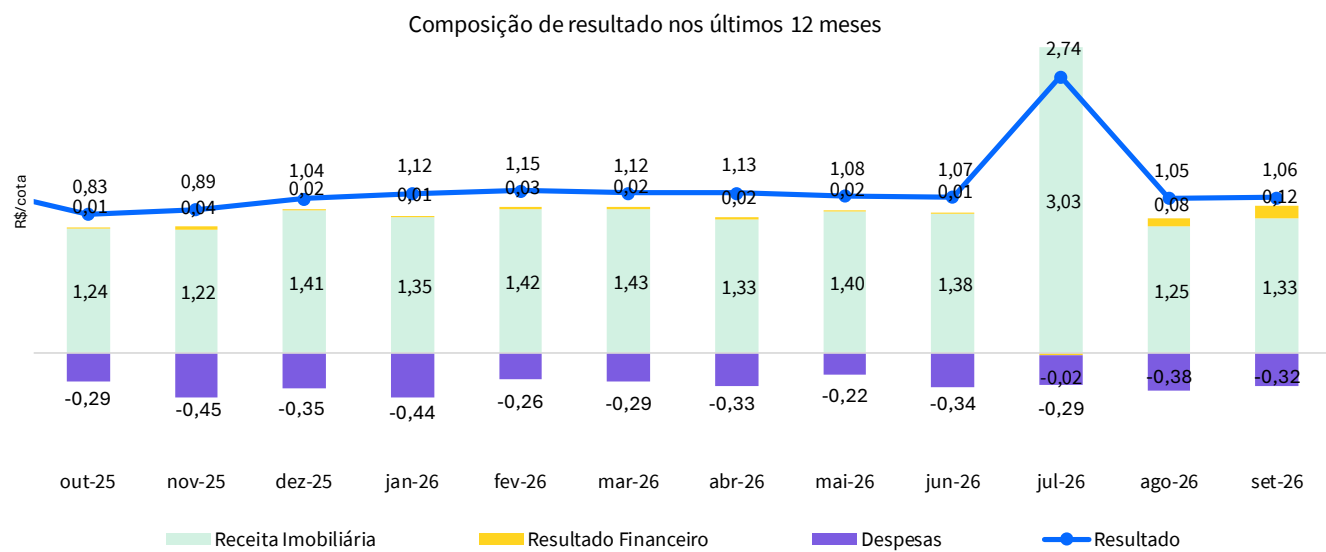
Atualmente, o Fundo possui **descontos e carências**, como descrito no gráfico acima, ou seja, valores contratuais nominais de locação que consideram condições especiais nos primeiros meses de contrato, como descontos e carências. É prevista redução escalonada desses efeitos nos próximos meses, fator que deverá contribuir positivamente para a evolução do resultado do fundo até convergir para o FFO total potencial mencionado mais acima.

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 (R\$)	jul - 26	ago - 26	set - 26	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	11.198.005	4.630.000	4.921.759	20.749.764	51.424.090
Receitas de Locação	5.736.485	4.630.000	4.921.759	15.288.244	45.962.570
Receitas de Venda de Imóveis	5.461.520	0	0	5.461.520	5.461.520
Resultado Financeiro	310.693	457.248	399.358	1.167.299	1.448.646
Rendimentos de FII's	44.908	44.908	44.869	134.686	631.282
Outros Resultados	265.785	412.340	354.489	1.032.614	817.363
Despesas	-1.399.180	-1.199.325	-1.394.435	-3.992.940	-10.341.349
Despesas de CRI	-442.118	-436.012	-429.500	-1.307.629	-4.040.908
Taxa de administração e gestão	-157.969	-155.757	-150.974	-464.700	-1.267.364
Outras Despesas	-799.093	-607.556	-813.962	-2.220.610	-5.033.077
Resultado	10.109.519	3.887.922	3.926.682	17.924.123	42.531.386
Rendimentos distribuídos	4.797.904	4.797.904	4.797.904	14.393.711	38.124.879
Resultado por cota	2,74	1,05	1,06	4,86	11,52
Rendimento por cota	1,30	1,30	1,30	3,90	10,33
Resultado Acumulado²				0,96	1,19

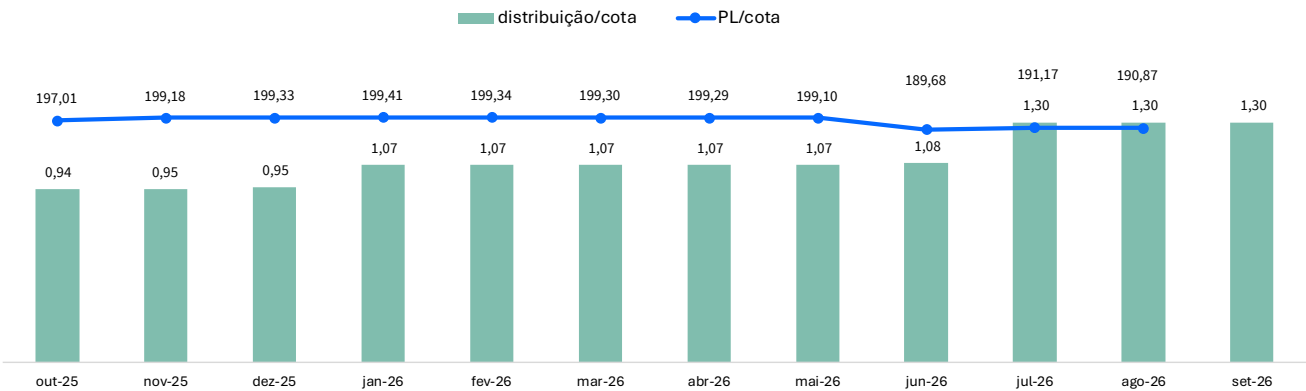


¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Resultado acumulado do período.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO



Distribuição por cota

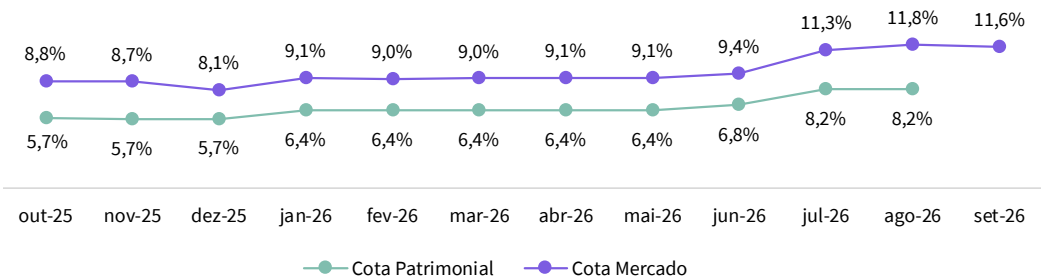
R\$ 1,30

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

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	1,30	1,30			
Δ	25,9%	25,9%	25,9%	21,6%	21,6%	21,3%	41,3%	41,3%	38,3%			

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

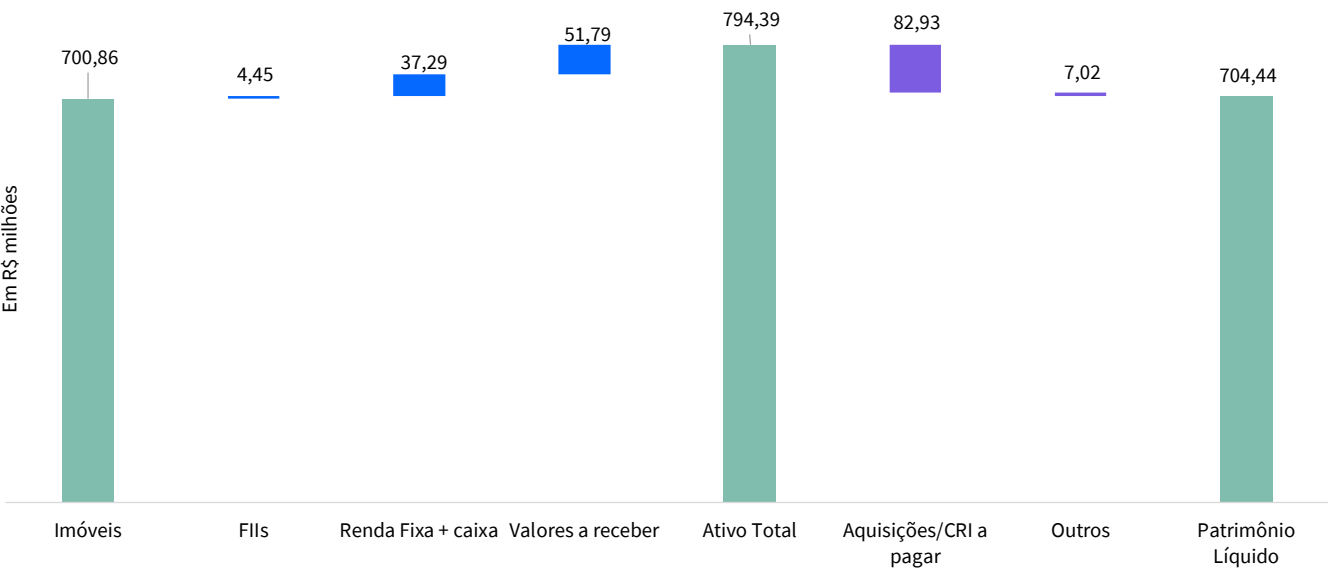
11,6%

na cota mercado



DETALHAMENTO DO BALANÇO

Composição do Patrimônio Líquido



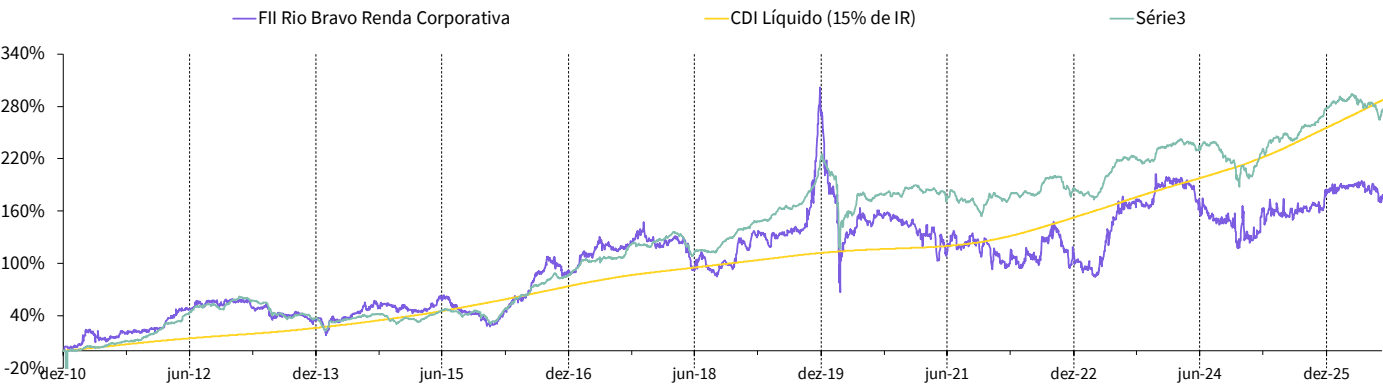
	Em R\$
Ativo Total	794,39
Imóveis	700,86
FIIs	4,45
Renda Fixa + Caixa	37,29
Valores a receber	51,79
Passivo Total	89,95
Aquisições/CRI a pagar	82,93
Outros	7,02
Patrimônio Líquido	704,44
Número de cotas	3.690.695
Cota Patrimonial	190,87

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 agosto/2026



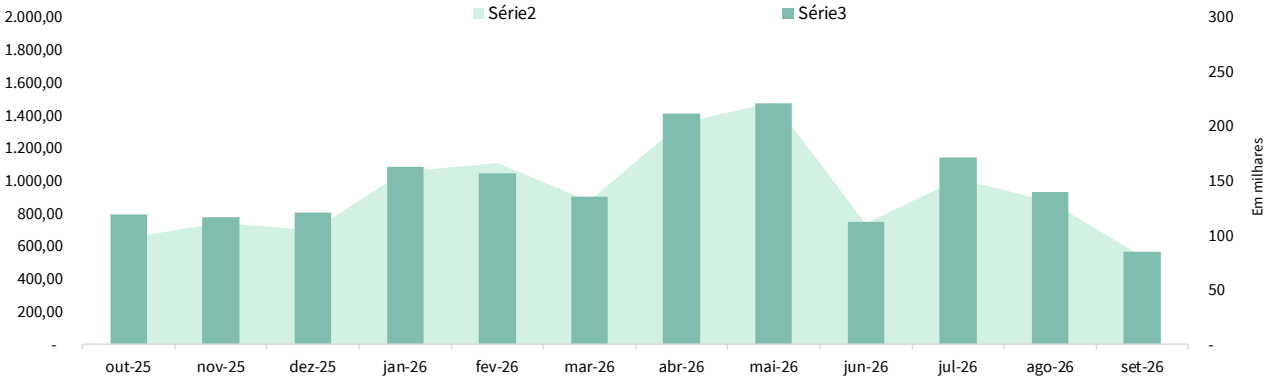
DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Desempenho da cota¹



	Desempenho da cota²	ano	12 meses	24 meses
IFIX	-0,20%	-0,53%	4,62%	13,59%
IBOV	5,03%	15,65%	27,42%	41,36%
CDI líquido de IR (15%)	1,10%	0,17%	5,44%	10,01%
RCRB11	1,30%	0,20%	6,40%	11,78%

Liquidez



	Mês	Ano	12 M
Volume Negociado	11.275.241,90	193.725.194,80	240.198.359,62
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	536,92	1.002,79	951,69
Giro (% de cotas negociadas)	2,31%	37,79%	53,40%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	setembro-26	janeiro-26	setembro-25
Valor da Cota	134,00	141,77	127,50
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	494.553.130,00	523.229.830,15	470.563.612,50

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 setembro/2026.

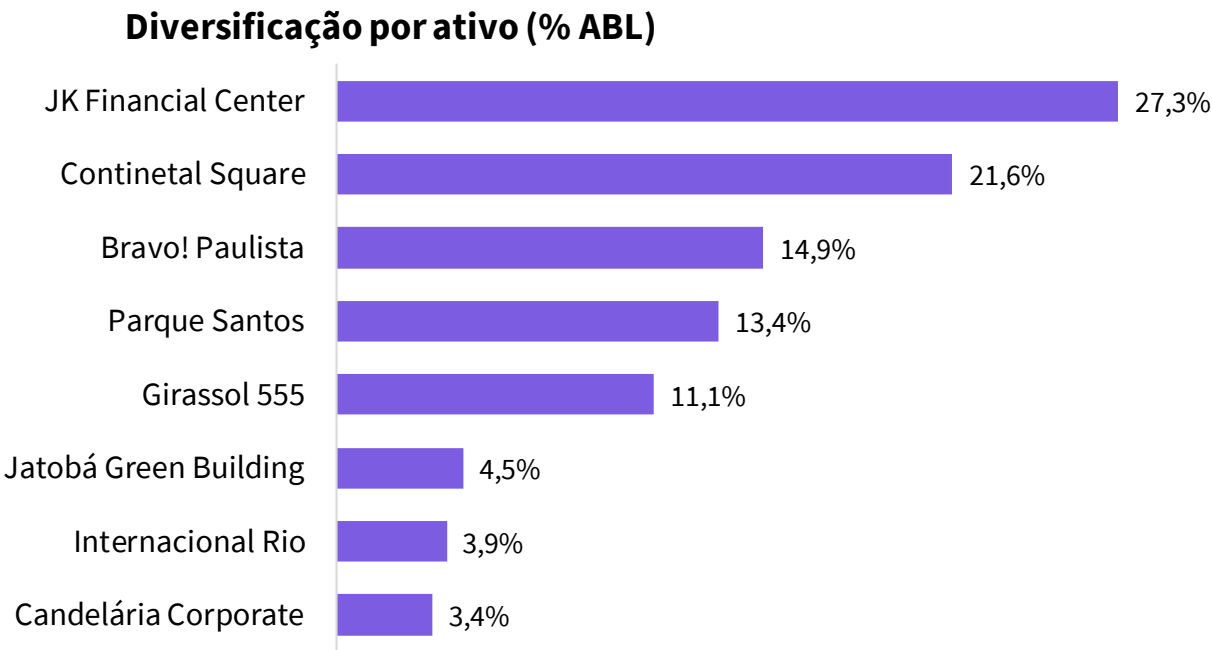
²Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.



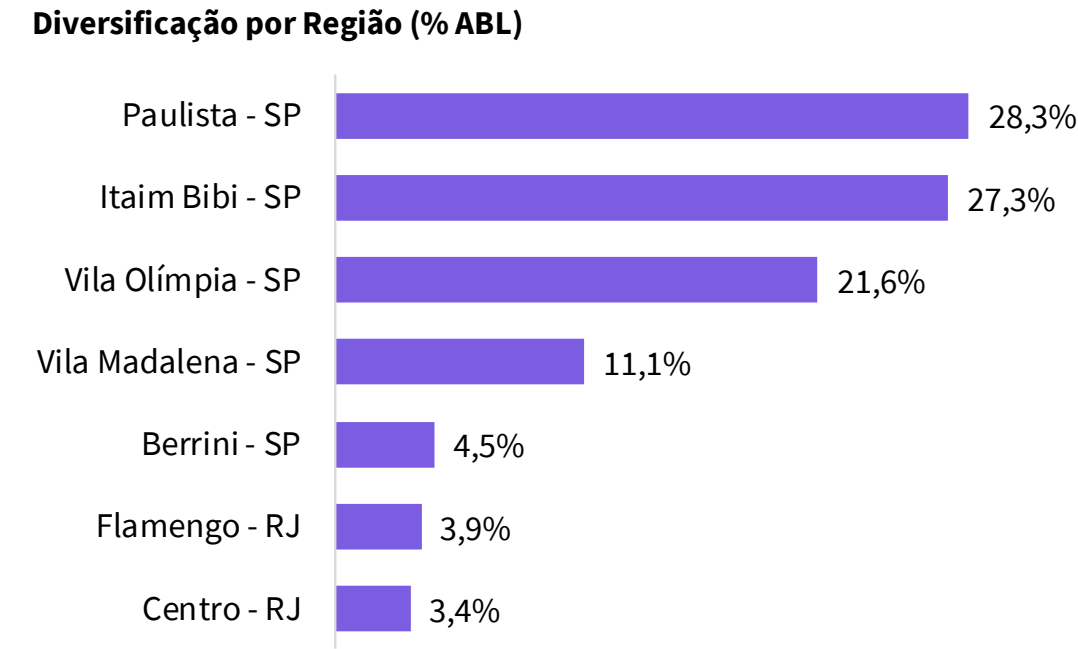
PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 8 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. 92,8% da área do Fundo está concentrada em São Paulo e 7,2%, 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.



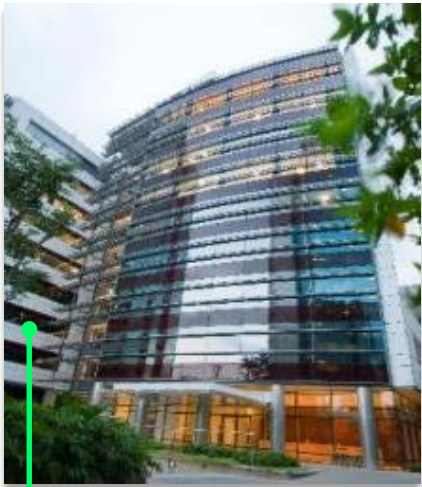
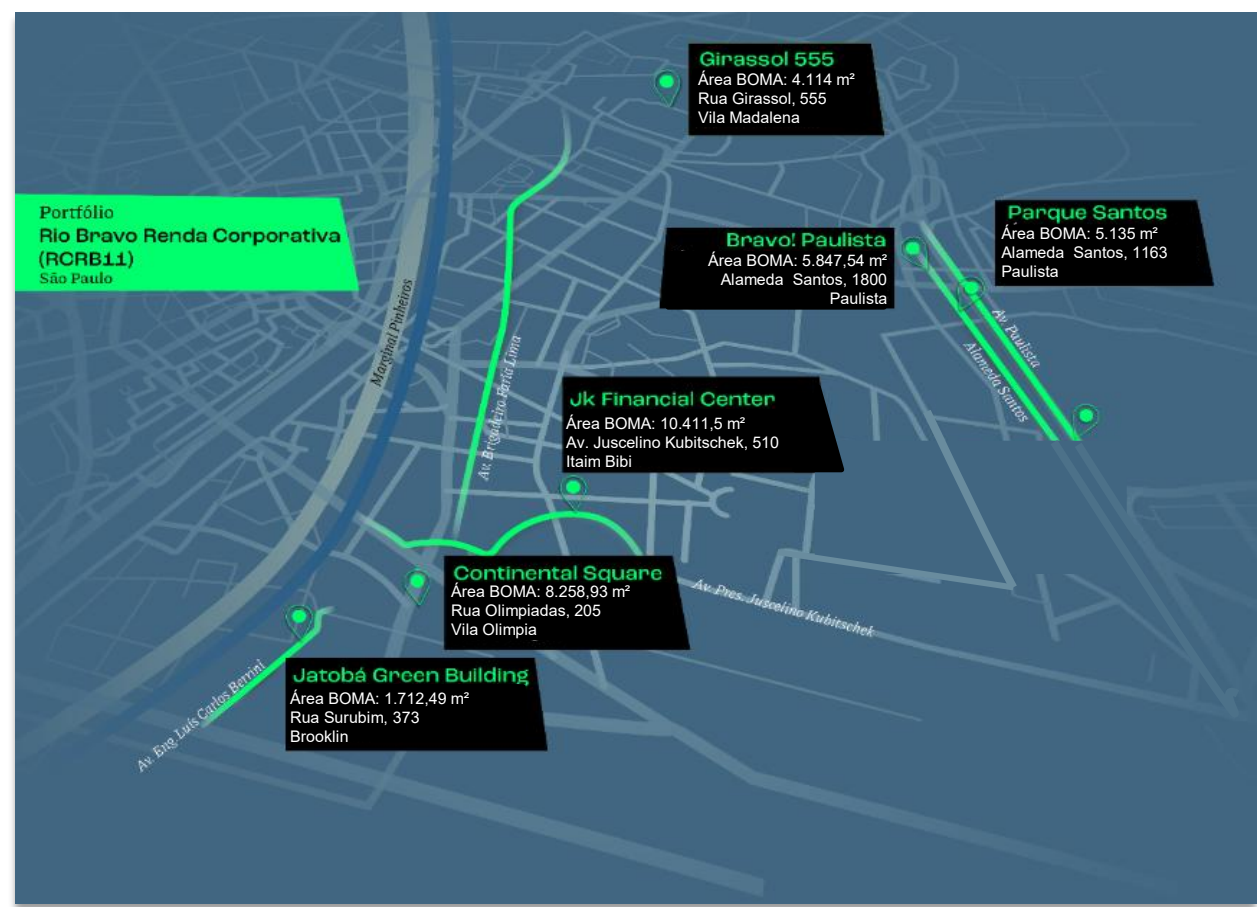
PORTFÓLIO DO FUNDO

Ativo	Localização	Estado	Classificação Buildings	Área BOMA (m²)	% do Ativo	Certificação Leed	Número de Inquilinos	Vacância Física da Participação
JK Financial Center	Itaim Bibi	São Paulo	A	10.505,42	73,0%	Leed O & M Platinum	7	0,00%
Girassol 555	Vila Madalena	São Paulo	B	4.263,94	36,3%		2	0,00%
Bravo! Paulista	Jardins	São Paulo	A	5.738,00	98,1%	Leed O & M Platinum	24	0,00%
Continetal Square	Vila Olímpia	São Paulo	AA	8.281,93	24,5%	Leed O & M Platinum	8	0,00%
Parque Santos	Cerqueira César	São Paulo	B	5.135,15	100,0%		1	0,00%
Jatobá Green Building	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



PORTFÓLIO DO FUNDO

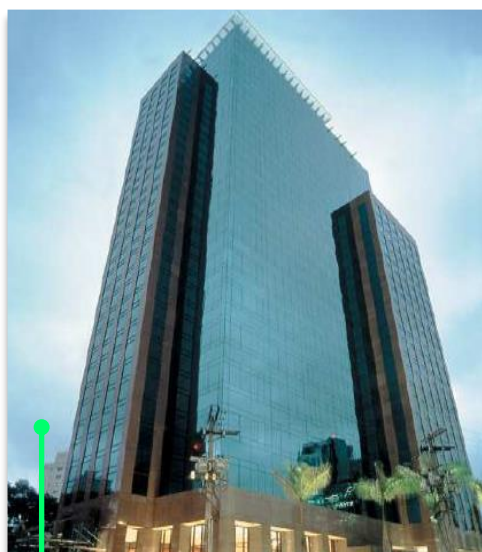
São Paulo



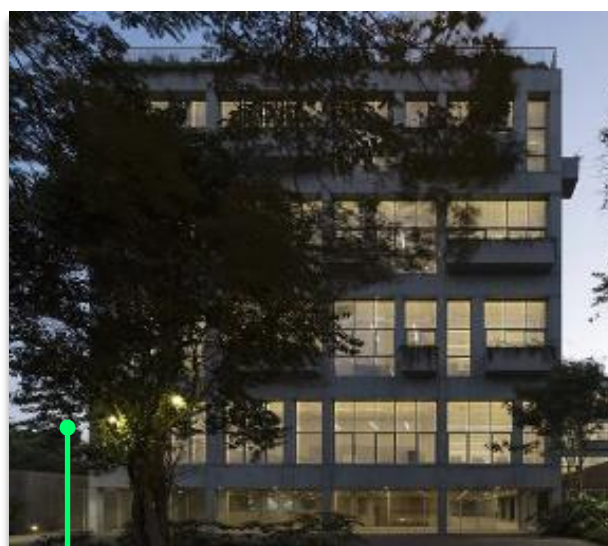
Continental Square



Bravo! Paulista



JK Financial Center



Girassol 555



PORTFÓLIO DO FUNDO

Rio de Janeiro



Internacional Rio

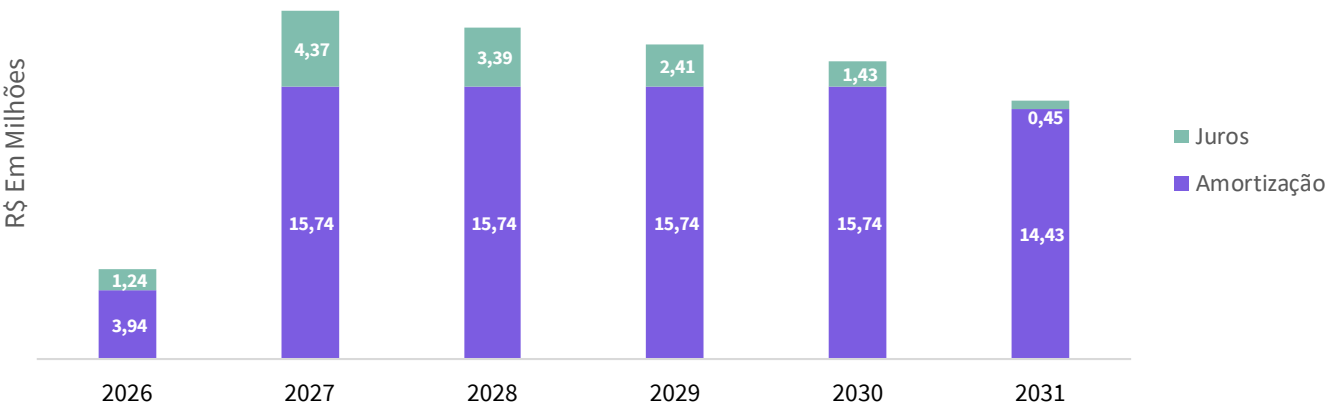


Candelária Corporate



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
Vencimento	Novembro 2031
Remuneração da Alavancagem	IPCA + 6,4% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor	R\$81,58 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	10,27%

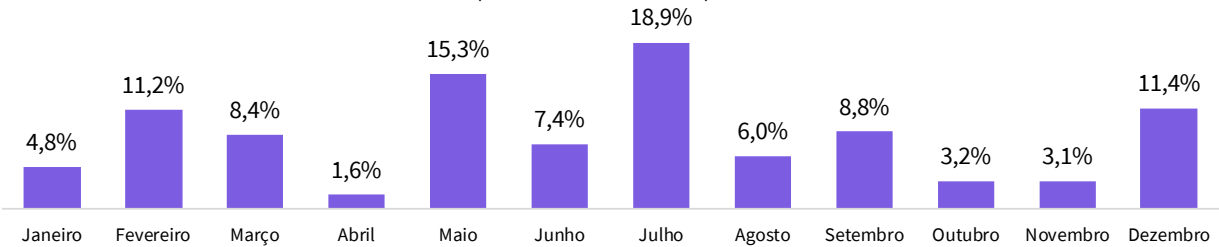
Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados,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

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

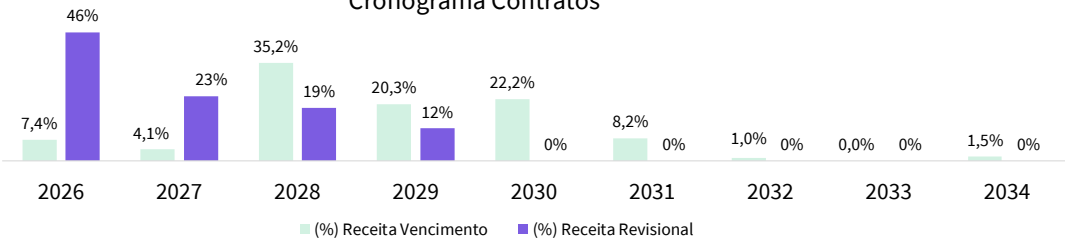


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Imobiliária)

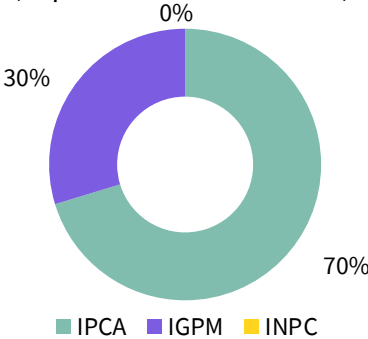


Cronograma Contratos

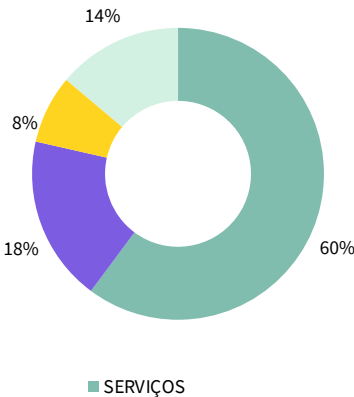


WALE¹
3,23 anos

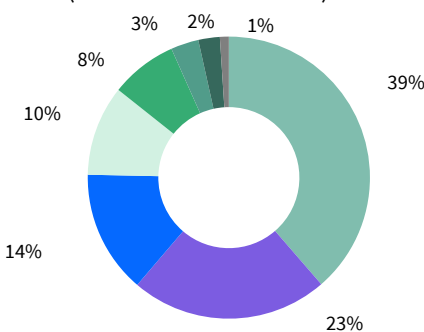
Índice de Reajuste
(% por Receita Contratada)



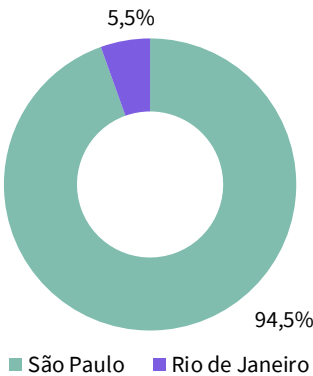
Setor de Atuação
(% Receita Contratada)



Aluguéis por imóvel
(% Receita Contratada)



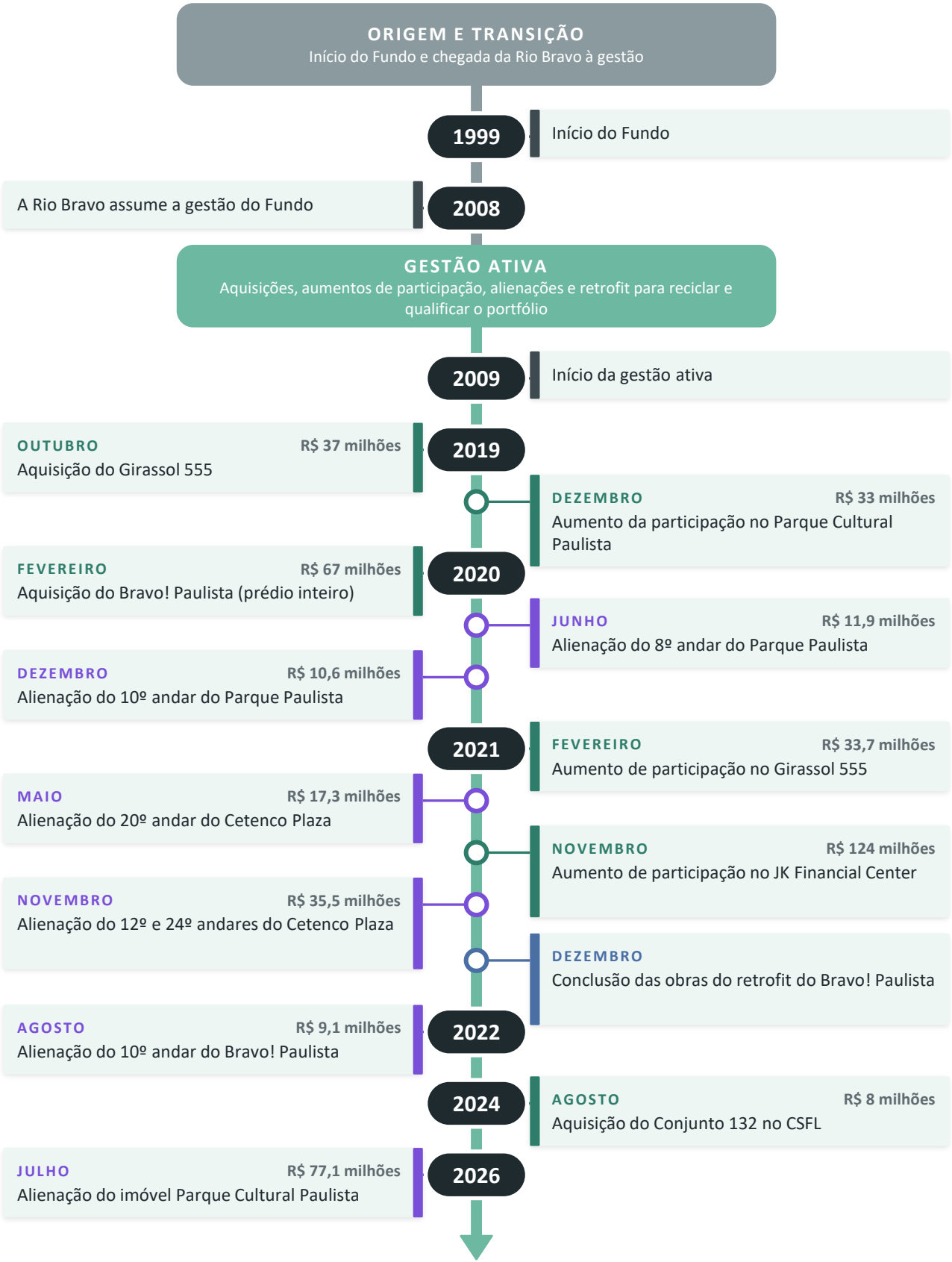
Diversificação Geográfica
(% Receita Contratada)

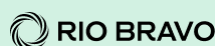


¹WALE: Média ponderada dos prazos de vencimento dos contratos do portfólio, calculada com base na receita contratada. A partir de janeiro, a premissa do cálculo foi ajustada, passando a considerar a receita contratada em substituição à ABL.



LINHA DO TEMPO





Aqui, o futuro é concreto.

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, consequentemente, 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 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.



riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

