

Junho de 2025

Relatório Gerencial

# BBRC11

BB Renda Corporativa FI Imobiliário FII

TIVIO  
CAPITAL



# REDES TIVIO CAPITAL



[ri@tivio.com](mailto:ri@tivio.com)



**Clique aqui** para falar  
com o nosso RI

**TIVIO**  
CAPITAL

in



---

[www.tivio.com](http://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  
Tivio Capital DTVM 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\$ 1,00**

Dividend Yield Mensal

**1,00%**

Dividend Yield Anualizado

**11,98%**



## Valuation

Cota Fechamento

**R\$ 100,13**

Cota Patrimonial

**R\$ 104,54**

Valor de Mercado

**R\$ 159,21 MM**

Valor Patrimonial

**R\$ 166,21 MM**

P/VP

**0,96**



## Liquidez

Média Diária Volume Negociado

**R\$ 88.119**

Número de Negócios no Mês

**2.978**

Número de Cotistas

**9.019**

Quantidade de Cotas

**1.590.000**



## Portfólio

Ativos <sup>1</sup>

**21**

Área Bruta Locável (m²)

**14.321**

Vacância Física

**5,6%**

# Comentário do Gestor



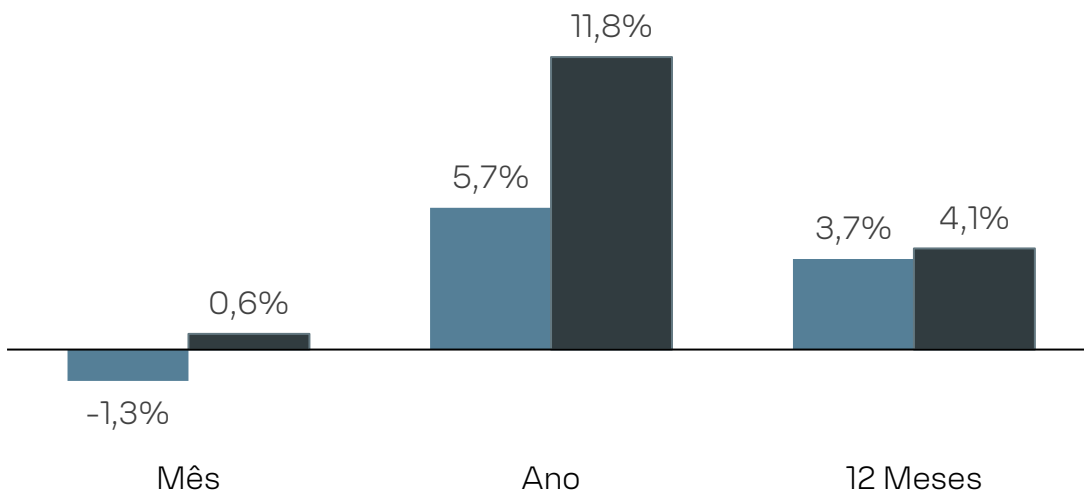
Distribuição Mês  
**1,00**  
/ Cota



Dividend Yield  
**11,98%**  
Anualizado

## RENDIMENTO

■ BBRC11 ■ IFIX



Em junho, o resultado caixa do Fundo foi de **R\$ 1,08/cota**, enquanto a distribuição foi **R\$ 1,00/cota**, resultando em um *dividend yield* anualizado de **11,98%**.

O fundo encerrou junho **com aluguel médio de R\$ 119,7/m²**. Durante o semestre, houve oscilações na receita, decorrentes principalmente da **transição de contratos atípicos para típicos**, iniciada em 2024. Essa mudança envolveu renegociações de valores e prazos, além de alteração na dinâmica de pagamentos: o aluguel passou a ser pago no mês seguinte, diferente do modelo anterior, em que o pagamento era realizado no final do mês.

Essa transição gerou um **descasamento nos recebimentos**, impactando temporariamente a receita. Contudo, esse efeito foi mitigado pelo uso **do saldo de resultado não distribuído acumulado de exercícios anteriores**. Atualmente, o fundo possui **R\$ 0,17/cota** em saldo acumulado e **72% da receita esta vinculada a contratos típicos**.

Em termos de desempenho, a **rentabilidade do fundo em junho foi de -1,3%**, frente a uma rentabilidade de **0,6% do IFIX** no mesmo período. No acumulado do ano, o BBRC11 apresenta **rentabilidade de 11,8%**, superando o **IFIX, que acumula alta de 5,7%** no mesmo período.

# Resultado e Rentabilidade

# Resultado (DRE)

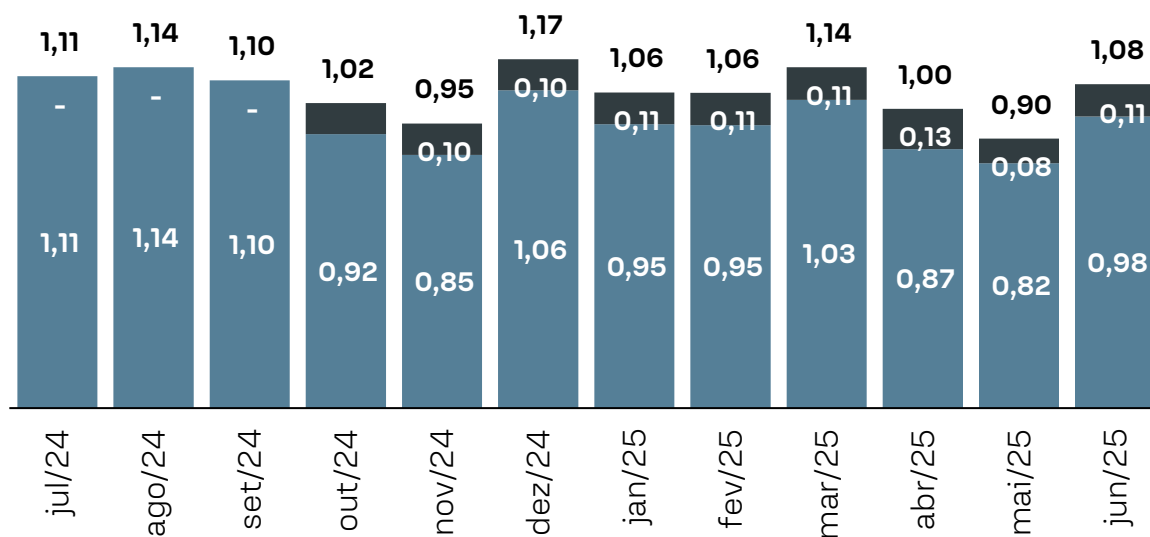
|                                 | abr/25<br>(R\$ mil) | mai/25<br>(R\$ mil) | jun/25<br>(R\$ mil) | jun/25<br>(R\$/Cota) | Ano (YTD)        | últimos 12<br>Meses |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| Receitas                        | 1.531               | 1.532               | 1.707               | 1,07                 | 10.139           | 21.204              |
| Aluguel                         | 1.456               | 1.485               | 1.617               | 1,02                 | 9.720            | 20.432              |
| Receita Financeira Caixa        | 75                  | 47                  | 89                  | 0,06                 | 419              | 772                 |
| Despesas                        | (69)                | (112)               | (68)                | (0,04)               | (684)            | (1.400)             |
| Obras e Manutenção              | (7)                 | (20)                | (20)                | (0,01)               | (308)            | (624)               |
| Custo de Ocupação               | (42)                | (52)                | (37)                | (0,02)               | (174)            | (183)               |
| Despesas Administrativas        | (20)                | (39)                | (11)                | (0,01)               | (201)            | (593)               |
| Taxas do Fundo                  | (83)                | (116)               | (86)                | (0,05)               | (560)            | (1.084)             |
| Taxa Administração e Gestão     | (76)                | (80)                | (84)                | (0,05)               | (499)            | (1.008)             |
| Demais Taxas                    | (7)                 | (37)                | (3)                 | (0,00)               | (61)             | (76)                |
| <b>Resultado Recorrente</b>     | <b>1.378</b>        | <b>1.304</b>        | <b>1.552</b>        | <b>0,98</b>          | <b>8.894.494</b> | <b>18.719.548</b>   |
| <b>Resultado não recorrente</b> | <b>214</b>          | <b>130</b>          | <b>172</b>          | <b>0,11</b>          | <b>1.031</b>     | <b>1.530</b>        |
| <b>Resultado Total</b>          | <b>1.593</b>        | <b>1.434</b>        | <b>1.724</b>        | <b>1,08</b>          | <b>9.925</b>     | <b>20.250</b>       |
| Capex                           | -                   | (101)               | (2)                 | -                    | -                | (111)               |

# Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em junho foi de **R\$ 1,08/cota**, e foi composto por **R\$ 0,98/cota** de resultado recorrente e **R\$ 0,11/cota** de resultado não recorrente referente a venda de imóveis. Neste mês, o Fundo distribuiu um rendimento de **R\$ 1,00/cota** e encerrou o mês com um saldo de resultado caixa não distribuído de **R\$ 0,17/cota**.

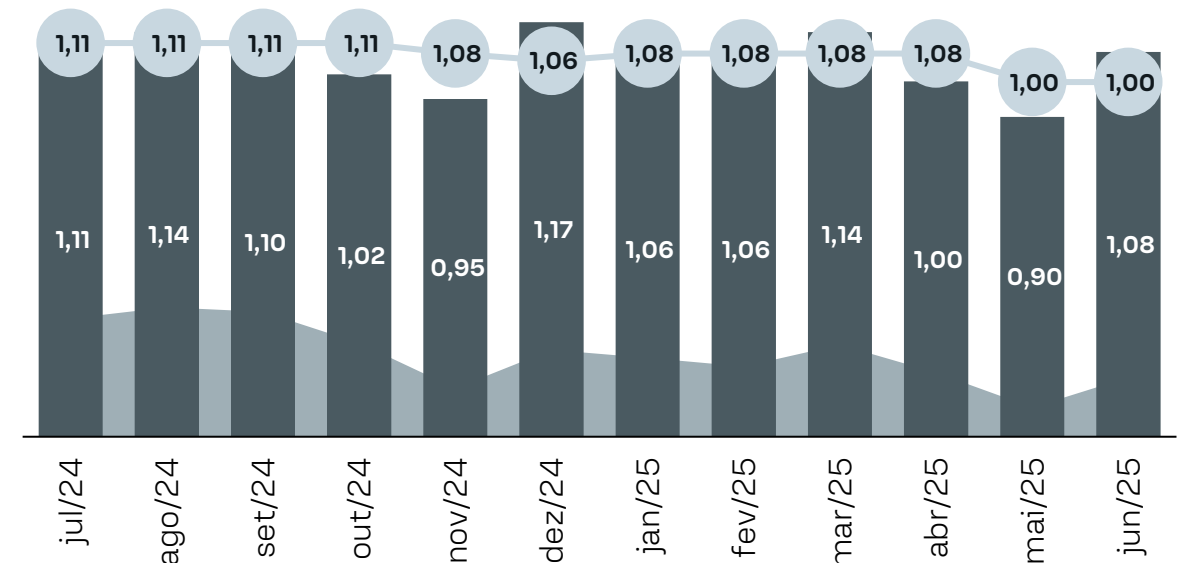
## RESULTADO GERADO

■ Resultado Recorrente ■ Resultado não recorrente ■ Resultado Gerado



## RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO

■ Saldo de Resultado Gerado não distribuído  
■ Resultado Gerado  
● Rendimento Distribuído

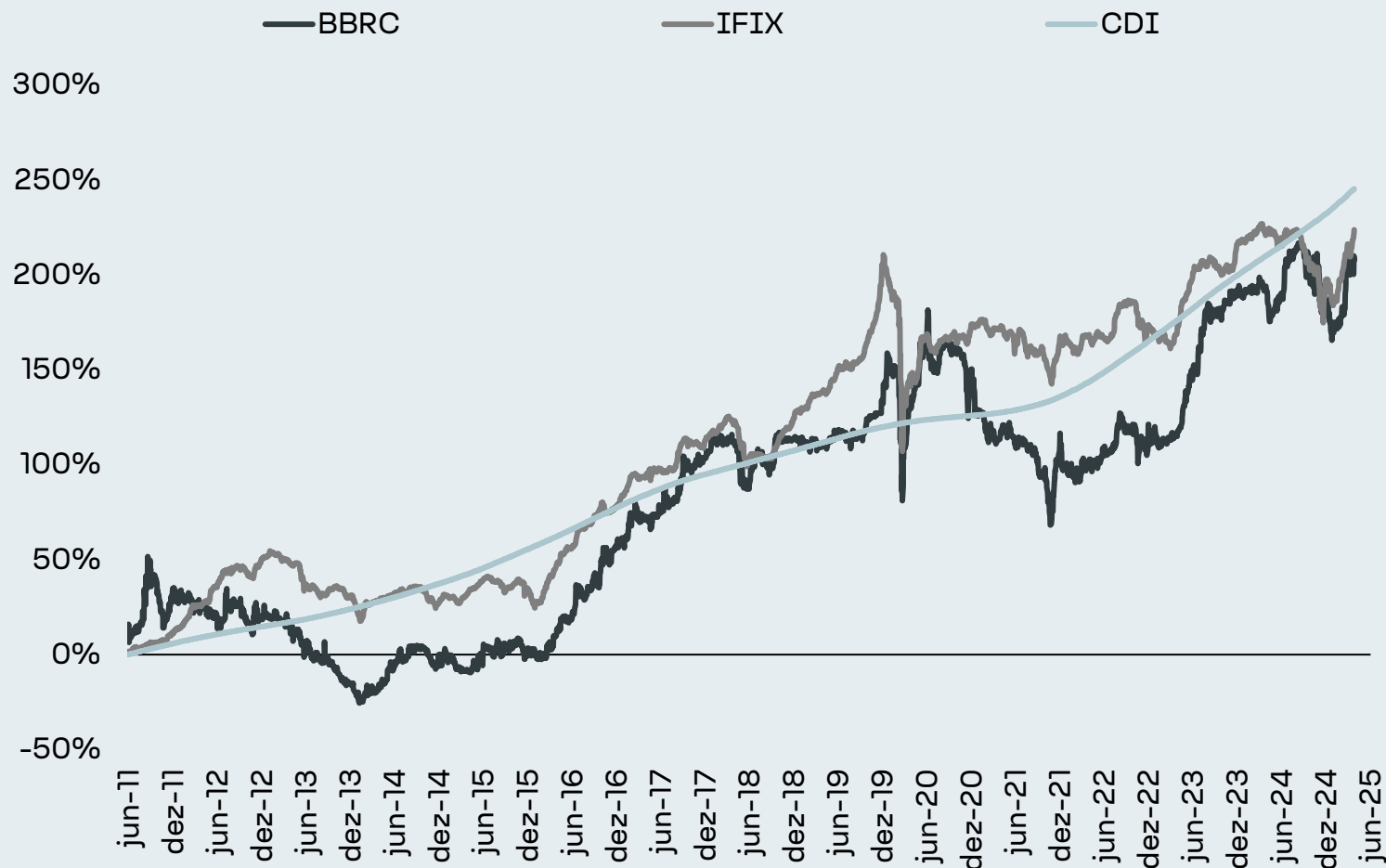


Saldo de resultado gerado não distribuído

|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 0,33 | 0,36 | 0,35 | 0,26 | 0,14 | 0,25 | 0,22 | 0,20 | 0,26 | 0,18 | 0,08 | 0,17 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

# Rentabilidade e Liquidez

## RENTABILIDADE HISTÓRICA



No mês de junho, o BBRC11 apresentou uma **rentabilidade de -1,3%**.

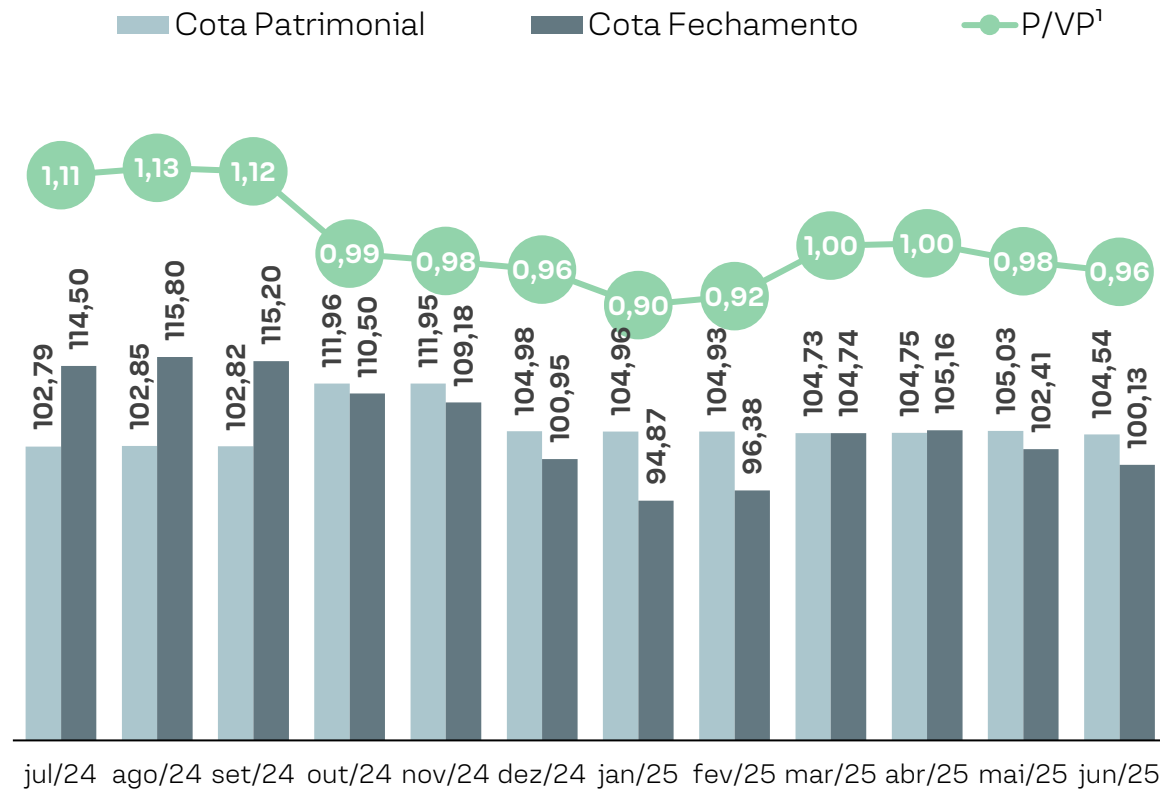
No acumulado do ano, o fundo apresenta **alta de 5,7%**, superando o **CDI líquido (5,5%)**, mas abaixo dos **11,8% do IFIX**. Nos últimos 12 meses, a rentabilidade acumulada foi de **3,7%**, frente a **4,1% do IFIX** e **10,3% do CDI Líquido** no mesmo período.

| Índice                   | Mês   | Ano   | 12 Meses |
|--------------------------|-------|-------|----------|
| BBRC11                   | -1,3% | 5,7%  | 3,7%     |
| IFIX                     | 0,6%  | 11,8% | 4,1%     |
| CDI Líquido <sup>2</sup> | 0,9%  | 5,5%  | 10,3%    |

# Rentabilidade e Liquidez

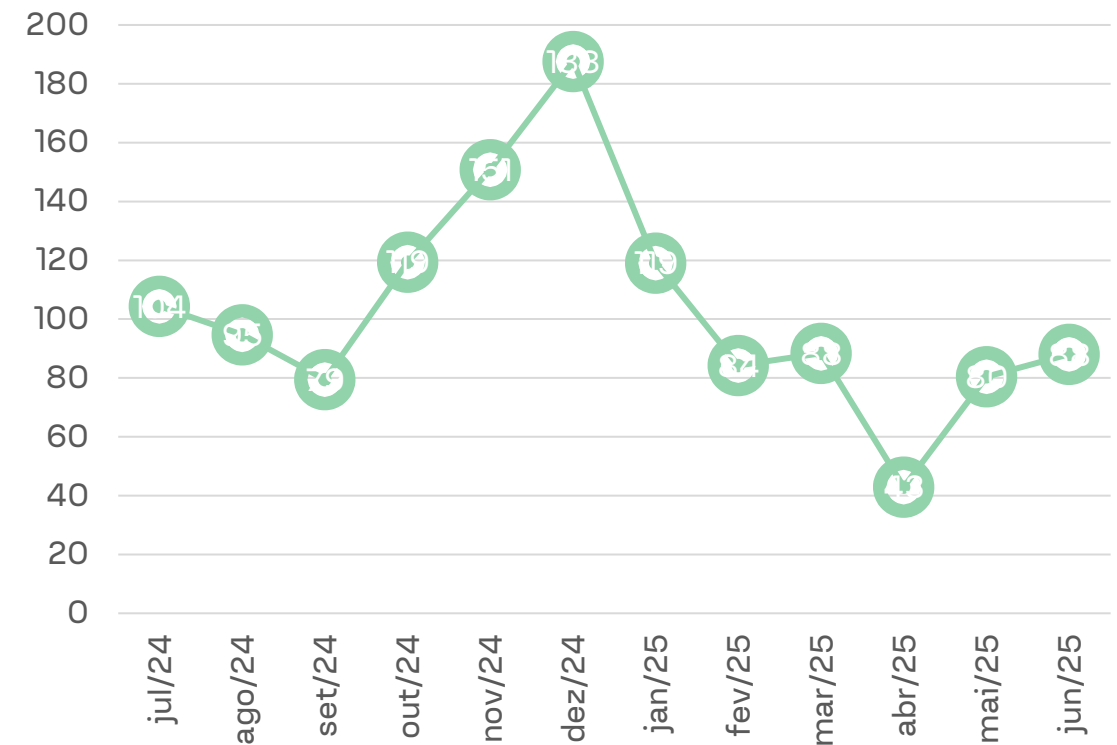
O Fundo encerrou o mês com uma cota patrimonial de **R\$ 104,54** e uma cota a mercado de **R\$ 100,13**. O volume médio de negociação diária foi de **R\$ 88 mil por dia**.

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



Fonte: Economática

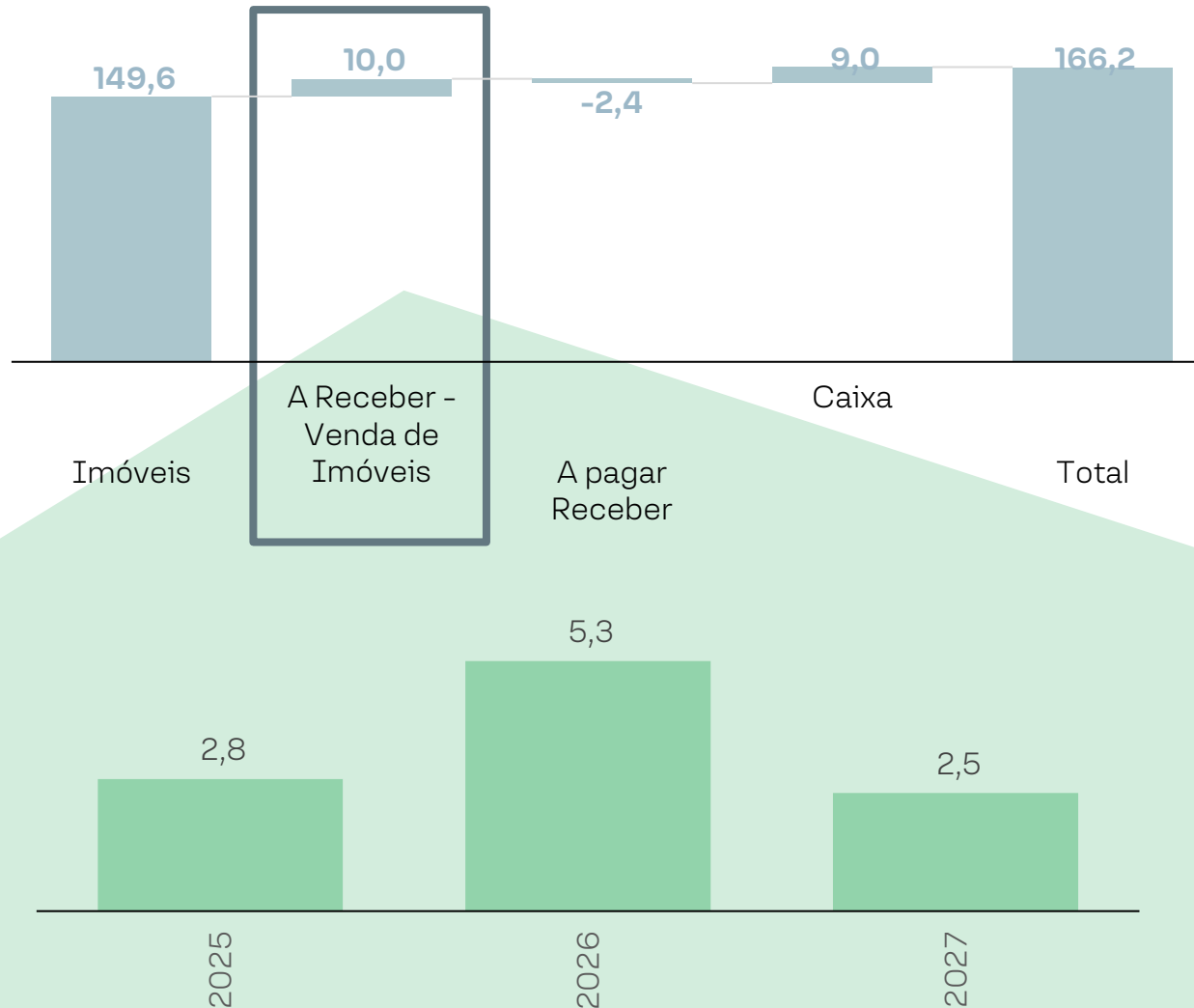
VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



# Portfólio

# Carteira do Fundo

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



### Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de abril em **R\$ 166,2 milhões**. Desse total, **R\$ 149,6 milhões são imóveis**, **R\$ 9 milhões são caixa aplicados em fundos de liquidez<sup>1</sup>** e **R\$ 10 milhões são valores a receber** referentes a venda da Agência Indianópolis.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de **R\$ 167,8 MM**.

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

<sup>1</sup> Fundos atrelados a CDI com liquidez diária  
Fonte: Tivio Capital

# Portfólio



21

Imóveis



100%

São Paulo



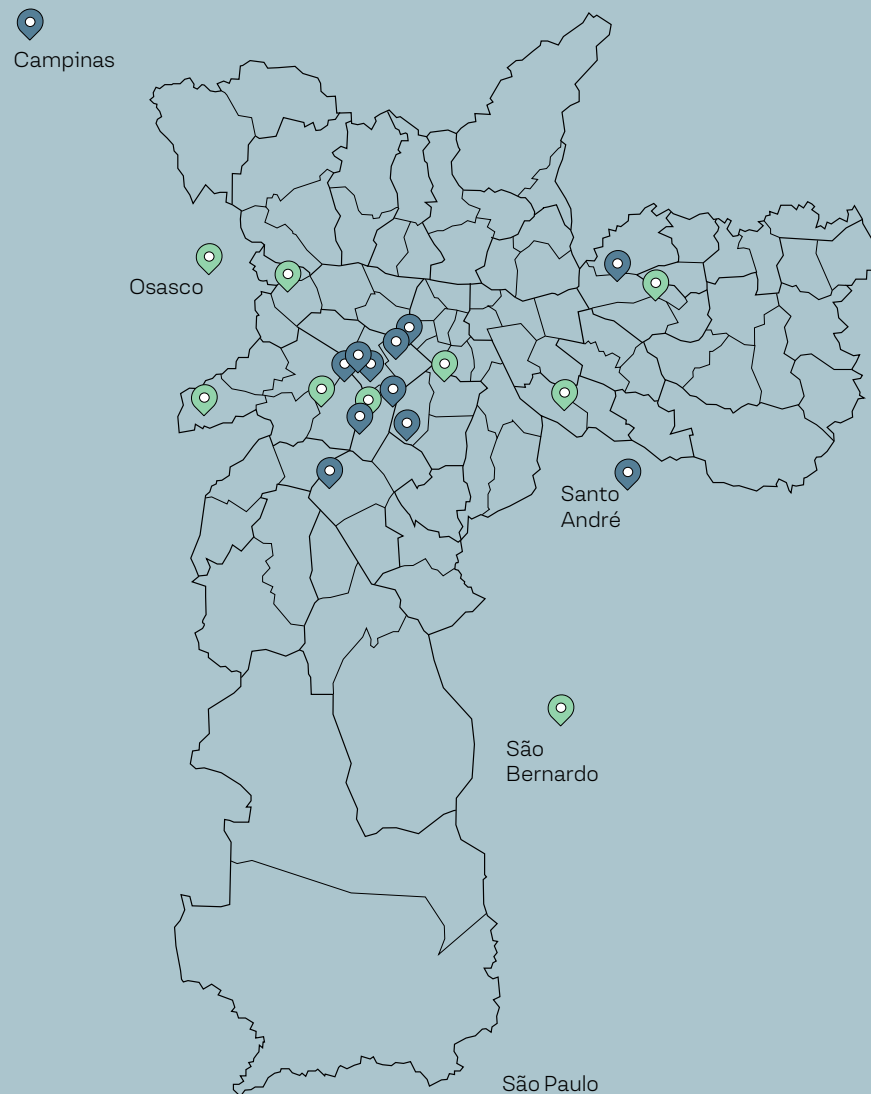
+14mil m<sup>2</sup>

de ABL



72%

de contratos  
típicos

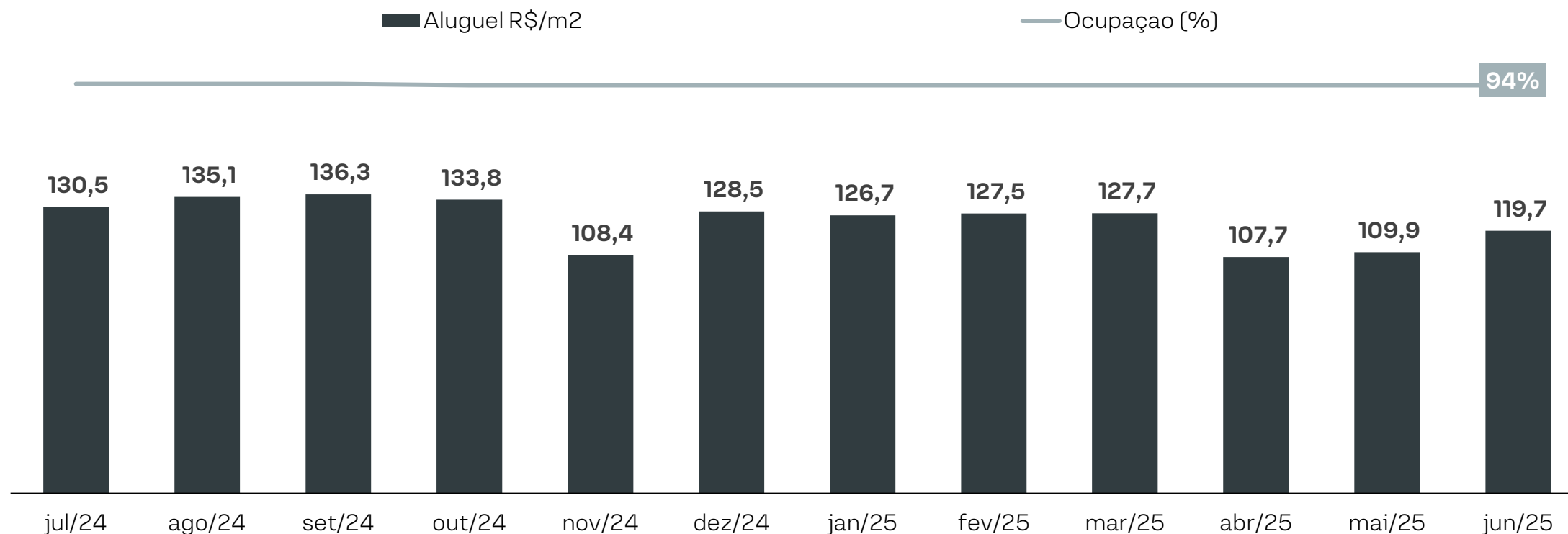


# Indicadores Operacionais

O Fundo encerrou o mês com **94% de ocupação** e um aluguel médio por metro quadrado faturado equivalente a **119,7 /m²**.

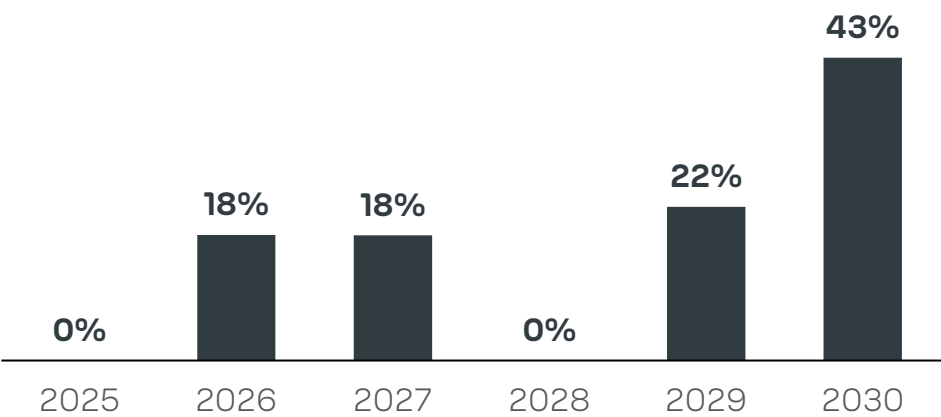
Ao longo do semestre, houve oscilações na receita de locação em razão da transição dos contratos atípicos para típicos. Em abril, os contratos da agências [E. Cambuí](#), [V. Francisco Morato](#) e [V. Pedro Pinho](#) foram renovados. Além dos novos valores de aluguel, o pagamento passou a ser feito no primeiro dia útil do mês subsequente causando um descasamento nos recebimentos. Já em maio, foi renovado o contrato da agência [E. Berrini](#), seguindo a mesma dinâmica de renegociação de aluguel e pagamento. Essas variações foram regularizadas em junho.

## TAXA DE OCUPAÇÃO E ALUGUEL MÉDIO POR M²

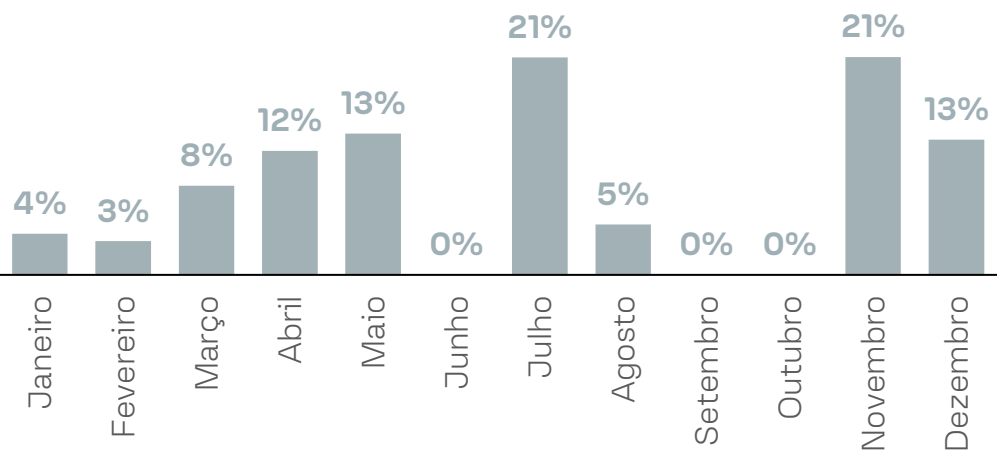


# Contratos de Locação

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (em % da receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (em % da receita)



Desde 2024, os contratos de locação estão sendo migrado para o **modelo de contatos típicos**, com prazo de 5 anos e reajuste de anual pelo IPCA. Dos 19 contratos atualmente ativos, 14 já seguem esse novo formato. Como resultado, **72% da receita de aluguel esta atrelada em contrato típicos** e todos os contratos possuem reajuste atrelados ao IPCA.

100% IPCA

72% da receita em contratos típicos

| Tipos Contratos               | Típico                                                                                   | Atípico                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Total de Contratos            | 14                                                                                       | 5                                                                                                                                                                  |
| 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 |

BBRC11

TIVIO  
CAPITAL

Anexos

| Imóvel                    | Endereço                                            | Estado | Cidade                | ABL (m²) | Tipo de Contrato | Status        | Início Contrato Vigente | Fim Contrato Vigente | % Receita |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|--------|-----------------------|----------|------------------|---------------|-------------------------|----------------------|-----------|
| E. JOAQUIM FLORIANO       | R. Joaquim Floriano, 666                            | SP     | SÃO PAULO             | 684      | Típico           | Ocupado       | jul/25                  | jul/30               | 11,8%     |
| E. NOVA FARIA LIMA        | Av. Gabriel Monteiro da Silva, 2032                 | SP     | SÃO PAULO             | 602      | Típico           | Ocupado       | nov/24                  | nov/29               | 7,5%      |
| E. BERRINI <sup>1</sup>   | Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 559                   | SP     | SÃO PAULO             | 788      | Típico           | Ocupado       | mai/25                  | mai/30               | 8,1%      |
| V. SANTO AMARO            | Av. Santo Amaro, 2163                               | SP     | SÃO PAULO             | 914      | Atípico          | Ocupado       | mar/23                  | jul/26               | 8,5%      |
| E. CAMBUÍ                 | R. Coronel Quirino, 644                             | SP     | CAMPINAS              | 749      | Típico           | Ocupado       | abr/25                  | abr/30               | 3,4%      |
| E. ESTADO UNIDOS          | R. Estados Unidos, 1931                             | SP     | SÃO PAULO             | 588      | Típico           | Ocupado       | dez/22                  | dez/27               | 6,5%      |
| E. JARDIM PAULISTA        | Av. Brasil, 418                                     | SP     | SÃO PAULO             | 600      | Típico           | Ocupado       | dez/22                  | dez/27               | 6,4%      |
| V. FRANCISCO MORATO       | Av. Francisco Morato, 2004                          | SP     | SÃO PAULO             | 893      | Típico           | Ocupado       | abr/25                  | abr/30               | 4,6%      |
| V. IMP. LEOPOLDINA        | Rua Guaipá, 1379                                    | SP     | SÃO PAULO             | 1.003    | Típico           | Ocupado       | nov/24                  | nov/29               | 4,3%      |
| V. PQ. DA ACLIMAÇÃO       | R. Pires da Mota, 488                               | SP     | SÃO PAULO             | 839      | Atípico          | Ocupado       | nov/25                  | nov/30               | 5,6%      |
| E. BUTANTÃ                | Av. Prof. Francisco Morato, 1214                    | SP     | SÃO PAULO             | 742      | Típico           | Ocupado       | jul/25                  | jul/30               | 5,5%      |
| V. PAES DE BARROS         | Av. Paes de Barros, 2621                            | SP     | SÃO PAULO             | 820      | Atípico          | Ocupado       | mai/26                  | mai/26               | 5,4%      |
| V. PARQUE BOTURUSSU       | Av. São Miguel, 2326                                | SP     | SÃO PAULO             | 775      | Atípico          | Ocupado       | ago/17                  | ago/27               | 4,8%      |
| V. PEDRO PINHO            | Av. Gal. Pedro Pinho, 641                           | SP     | OSASCO                | 953      | Típico           | Ocupado       | abr/25                  | mar/30               | 3,8%      |
| E. PORTUGAL               | Av. Portugal, 519                                   | SP     | SANTO ANDRÉ           | 637      | Típico           | Ocupado       | nov/24                  | nov/29               | 3,3%      |
| V. MARIA SERVIDEI         | Av. Maria Servidei Demarchi, 1662                   | SP     | SÃO BERNARDO DO CAMPO | 692      | Atípico          | Ocupado       | jan/16                  | jan/26               | 3,9%      |
| E. SANTO AMARO            | R. Marechal Deodoro, 440                            | SP     | SÃO PAULO             | 593      | Típico           | Ocupado       | jul/24                  | jun/29               | 3,4%      |
| E. VILA ESPERANÇA         | Av. Amador Bueno da Veiga, 1516                     | SP     | SÃO PAULO             | 512      | Típico           | Ocupado       | fev/24                  | fev/29               | 3,2%      |
| V. EIRAS GARCIA           | Av. Eng. Heitor Ant. Eiras Garcia, 3963             | SP     | SÃO PAULO             | 805      | -                | Vago          |                         |                      | 0,0%      |
| E. MOEMA <sup>2</sup>     | Av. Indianópolis, 476                               | SP     | SÃO PAULO             | 444      | Típico           | Em Construção | set/25                  | ago/35               | 0,0%      |
| L. PINHEIROS <sup>2</sup> | R. Inácio Pereira da Rocha x R. Dep. Lacerda Franco | SP     | SÃO PAULO             | 685      | -                | Em Construção |                         |                      |           |

<sup>1</sup> Aluguel da agência E. Berrini passa agora ser pago no primeiro dia útil do mês subsequente e não mais no ultimo dia útil do próprio mês, conforme [fato relevante](#).

<sup>2</sup> Agência 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](http://www.tivio.com)