



Relatório Gerencial

RCRB11

Rio Bravo Renda Corporativa Fundo de
Investimento Imobiliário – Responsabilidade
Limitada

NOVEMBRO 2025



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\$ 727.115.081,91 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 12/01/2000

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 24.506

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

52 Inquilinos

0,99%
Vacância Física

2,9%
Vacância Financeira

R\$ 727 milhões
Patrimônio Líquido *

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

R\$ 128,94
Fechamento do Mês

8,7%
Dividend Yield** anualizado

14.797
Valor negociado*** R\$/m²

740
Volume médio diário
negociado R\$/m²

R\$ 476 milhões
Valor de Mercado

DESTAQUES DO MÊS



Potencial Ganho de Capital

LOI assinada para venda de imóvel, com expectativa de apuração de lucro aproximadamente **R\$ 10** milhões



Perspectiva Positiva para Realocação

O Fundo conta com **4** propostas comerciais em análise



Guidance 2026

Projeção de distribuição linearizada de R\$ 1,06/cota

* 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 FILs, dividido pela ABL.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desempenho do Mês

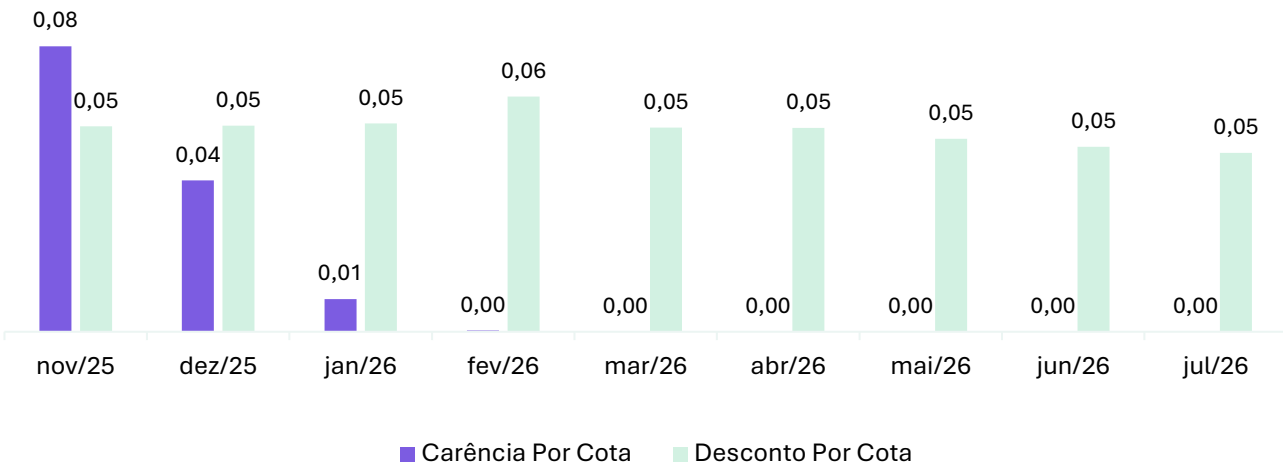
No mês de novembro, o Fundo gerou cerca R\$ 4,5 milhões em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,22/cota, gerando o resultado de R\$ 3,3 milhões, equivalente a R\$ 0,89/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 0,94/cota, representando um *dividend yield* anualizado de 8,7% considerando o fechamento da cota no mês, de R\$ 128,94.

Evolução do Resultado Operacional (FFO)

O FFO (resultado operacional) projetado permanece em R\$ 1,15/cota, o que, considerando o preço de fechamento de mercado, representa um yield anualizado próximo de 11%.

VALE DESTACAR: a expectativa é de convergência gradual da distribuição ao nível do FFO projetado, à medida que os efeitos temporários, como absorção das carências e descontos comerciais, sejam absorvidos.

Desconto e Carência por Cota



Intenção de alienação de Imóvel – LOI

Dando continuidade à estratégia de reciclagem de portfólio, o Fundo assinou, em 27 de novembro de 2025, uma Carta de Intenção (LOI) não vinculante para a potencial alienação da participação do RCRB11 em um dos imóveis do portfólio.

Ressaltamos que a LOI não configura obrigação de compra ou venda, estando sua efetivação condicionada ao atendimento de condições precedentes, conclusão das diligências finais e assinatura dos instrumentos definitivos.

O Fundo deverá apurar um ganho de capital estimado em aproximadamente R\$ 10 milhões, equivalente a cerca de R\$ 2,90 por cota, valor que deve compor os resultados distribuíveis. Caso concluída, a transação só deve ocorrer em 2026, por isso não vislumbramos impactos financeiros no semestre corrente.

A gestão segue ativa na análise de outras oportunidades de desinvestimento, avaliando a maturidade de ativos adicionais, além de conduzir estudos para reinvestimento e aumento de participação em ativos que estejam alinhados à estratégia do Fundo, sempre com foco na geração de valor e preservação dos interesses dos cotistas.

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

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desocupação – Ed. Bravo Paulista

Conforme comunicado anteriormente, em novembro o RCRB11 registrou duas desocupações no Edifício Bravo! Paulista, totalizando 430,33 m² (área BOMA). Com isso, a vacância física do Fundo passa a ser de 0,99%.

O impacto negativo estimado dessa desocupação é de aproximadamente R\$ 0,02 por cota/mês em receita imobiliária.

VALE RESSALTAR: atualmente, o Fundo já conta com quatro propostas comerciais em análise para essas lajes. Considerando a baixa vacância da região da Paulista (5%) e a elevada liquidez do ativo, a gestão mantém perspectiva positiva para realocação em prazo reduzido.

Revisionais

A gestão segue conduzindo as revisões trianuais previstas em contrato. Atualmente, há 02 contratos em momento de revisional, que representam 9% da receita contratada do Fundo. Em novembro, foram concluídas as negociações comerciais de um dos contratos, o qual se encontra em fase final de formalização contratual.

Mantemos expectativa de conclusão das revisões ainda neste semestre, com potencial de reajuste de até 20% nas receitas desses contratos, reforçando a estratégia de recuperação gradual do valor de mercado dos aluguéis.

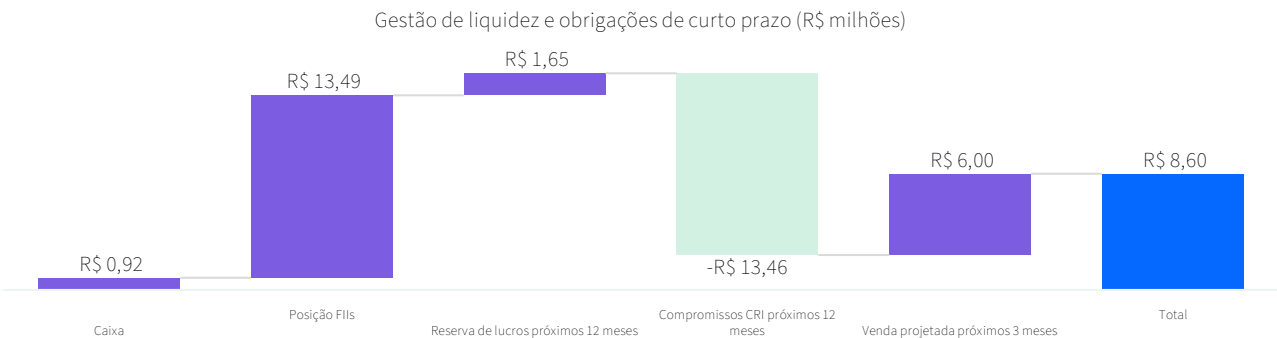
Gestão de liquidez e obrigações do Fundo

Para assegurar a robustez financeira e o cumprimento das obrigações do Fundo, a gestão mantém posição de cerca de R\$ 13,5 milhões em cotas de FILs, além de seguir a estratégia de reciclagem, com objetivo de destravar valor de imóveis já maduros em portfólio.

VALE DESTACAR: Como já mencionado, estamos evoluindo no *pipeline* de venda, com uma venda já em fase de LOI assinada, cuja expectativa é ser concluída no início de 2026.

O Fundo permanece com alavancagem controlada, em torno de 13% do PL, e a gestão segue atenta ao cronograma de amortizações e compromissos financeiros.

Abaixo, detalhamos as obrigações e liquidez do Fundo considerando obrigações de alavancagem, compromissos e disponibilidades de curto prazo (12 meses). Os valores são estimados e a venda projetada considera uma premissa conservadora de venda de ativo. A reserva de lucros considera cerca de 4% a 5% do resultado caixa gerado e retido. Tanto a reserva quanto os compromissos de 12 meses projetados não consideram correção monetária



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Guidance¹ 2S2025

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.

Guidance¹ 1S2026

Para o primeiro semestre de 2026, a gestão projeta uma distribuição linearizada de **R\$ 1,06/cota**, um crescimento aproximado de 12,8%, que considera:

- o encerramento gradual das carências e descontos contratuais
- os efeitos positivos das revisionais conforme premissas atuais de preço

Essa projeção não considera ganhos extraordinários eventuais como o lucro a ser distribuído da venda de imóveis. Portanto, com a conclusão dessa venda já descrita e de eventuais outras vendas, isso pode impactar positivamente tal projeção.

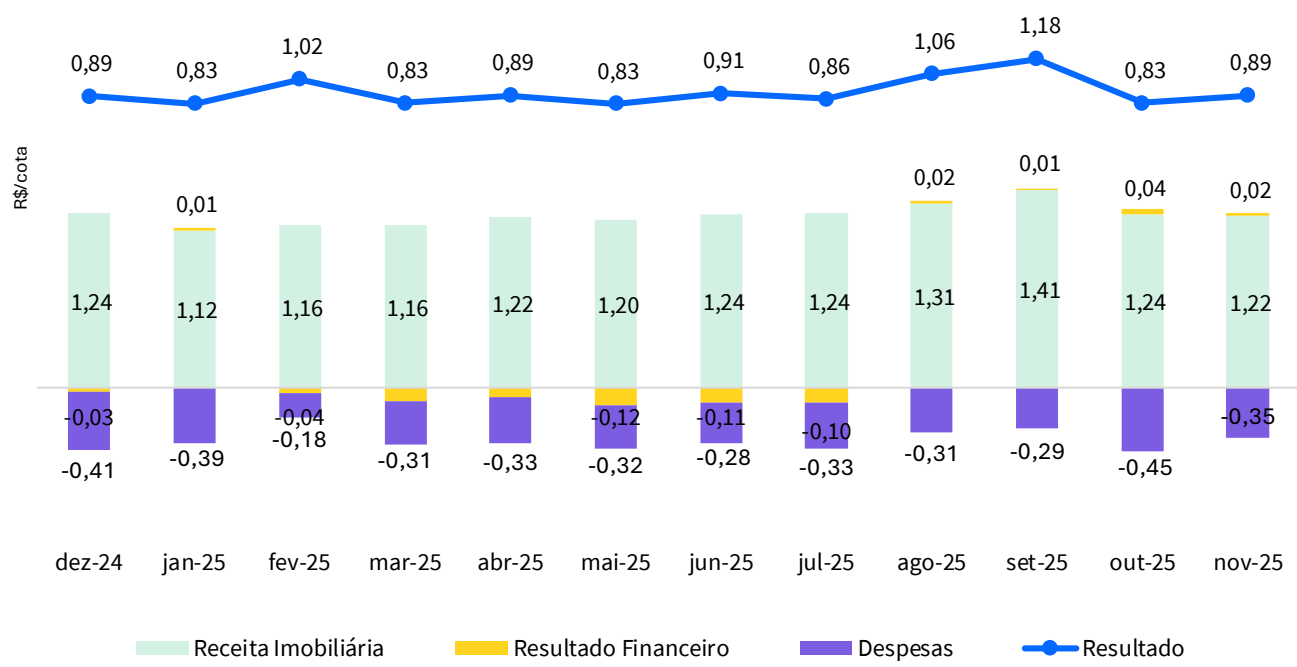
¹ As projeções aqui mencionadas não constituem promessa ou garantia de resultados futuros.



DETALHAMENTO DO RESULTADO

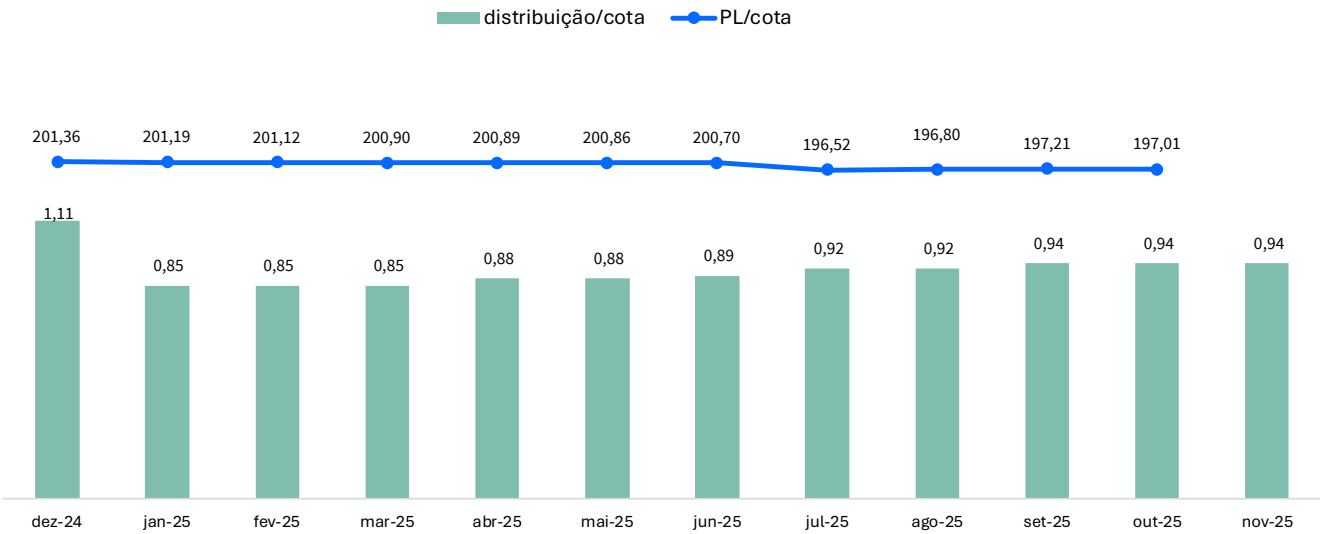
DRE	set-25	out-25	nov-25	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	5.219.578	4.569.233	4.520.551	23.741.520	45.415.677
Receitas de Locação	5.219.578	4.569.233	4.520.551	23.741.520	45.415.677
Receitas de Venda de Imóveis	0	0	0	0	0
Resultado Financeiro	185.425	136.540	69.981	414.746	455.620
Rendimentos de FII's	147.023	143.887	136.559	744.079	2.246.120
Outros Resultados	38.402	-7.347	-66.578	-329.333	-1.790.500
Despesas	-1.058.711	-1.643.446	-1.295.795	-6.363.628	-13.055.061
Despesas de CRI	-489.560	-482.501	-478.265	-2.445.239	-5.526.434
Taxa de administração e gestão	-262.779	-264.891	-264.334	-1.321.770	-2.851.273
Outras Despesas	-306.372	-896.054	-553.197	-2.596.619	-4.677.354
Resultado	4.346.292	3.062.327	3.294.737	17.792.637	37.336.786
Rendimentos distribuídos	3.469.253	3.469.253	3.469.253	17.198.639	36.390.253
Resultado por cota	1,18	0,83	0,89	4,82	10,12
Rendimento por cota	0,94	0,94	0,94	4,66	9,86
Resultado Acumulado²				0	0

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

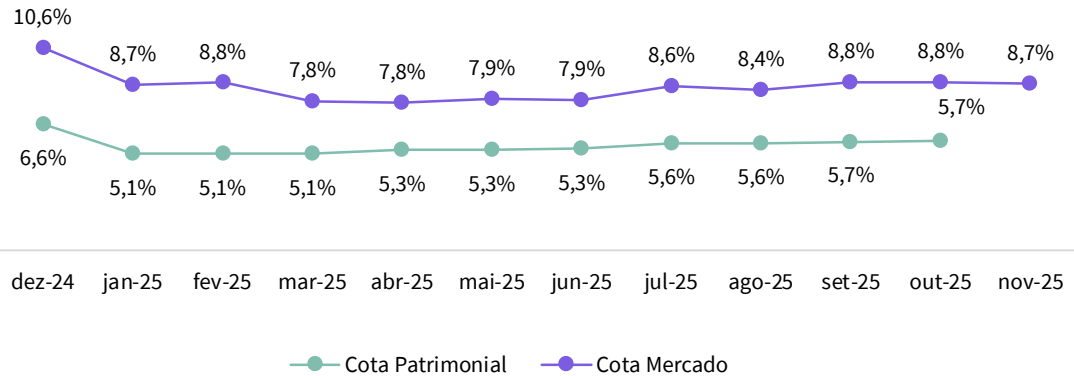
R\$ 0,94

(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.

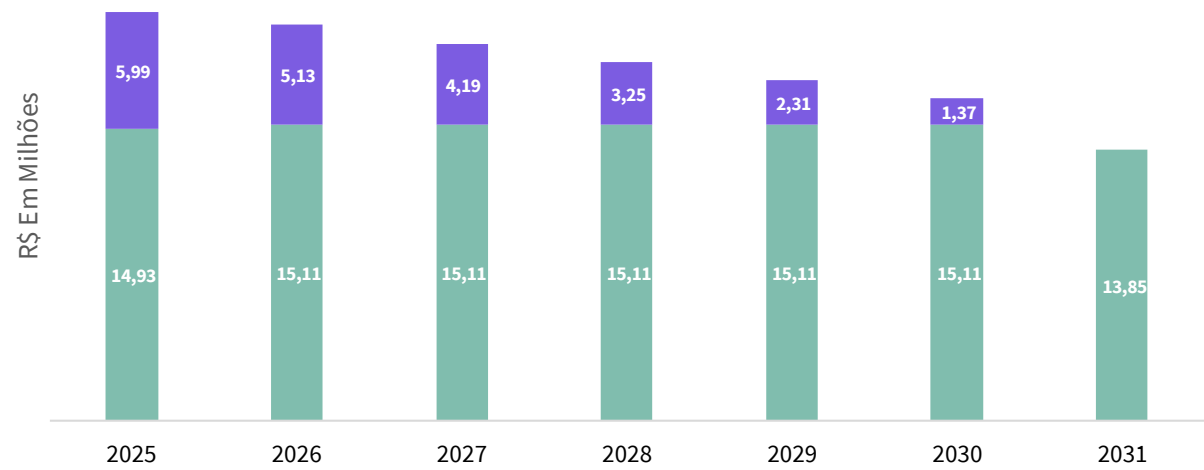
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 10º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.



Dividend Yield
Atualizado de
8,7%
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\$91,0 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	12,82%

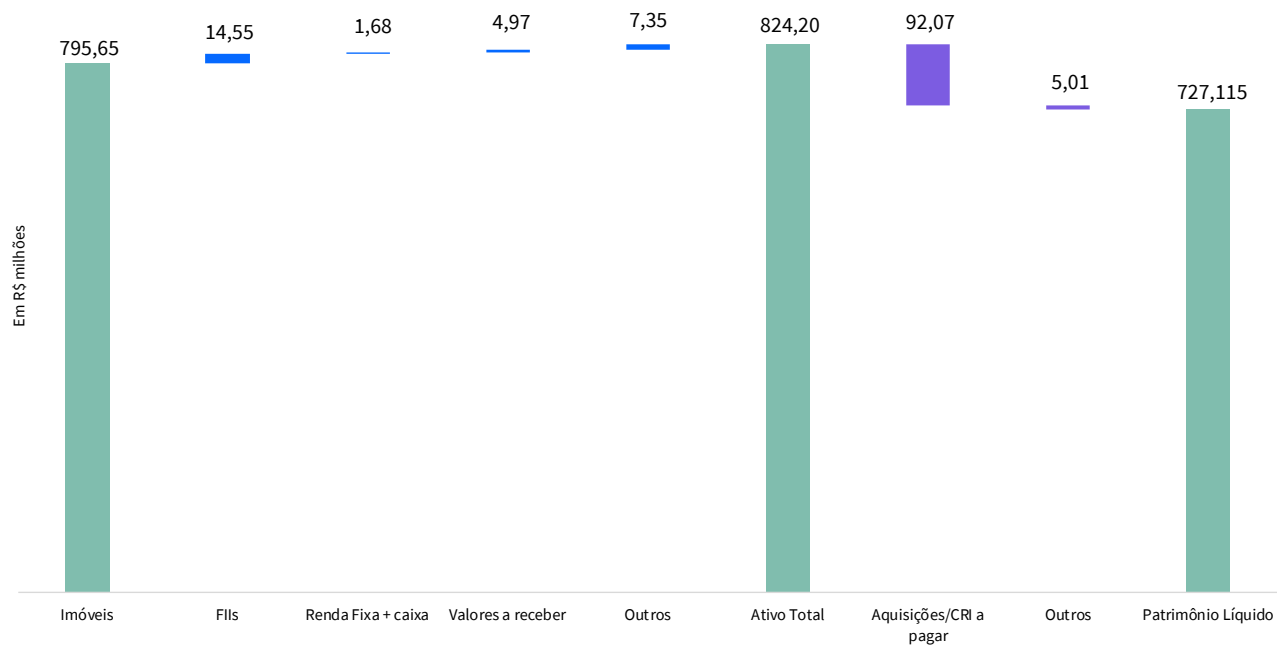
Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e

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

Composição do Patrimônio Líquido



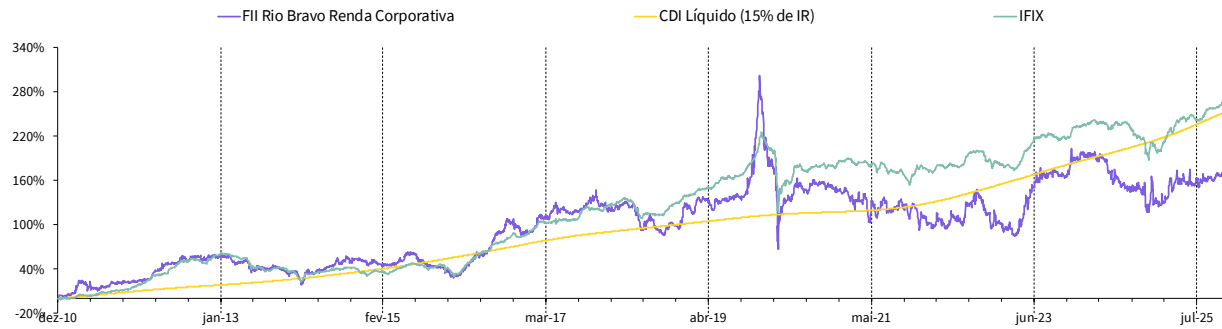
Data-base outubro/2025

	Em Milhares
Ativo Total	824,20
Imóveis	795,65
FIs	14,55
Renda Fixa + Caixa	1,68
Valores a receber	4,97
Outros	7,35
Passivo Total	97,09
Aquisições/CRI a pagar	92,07
Outros	5,01
Patrimônio Líquido	727,12
Número de cotas	3.690.695
Cota Patrimonial	197,01

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

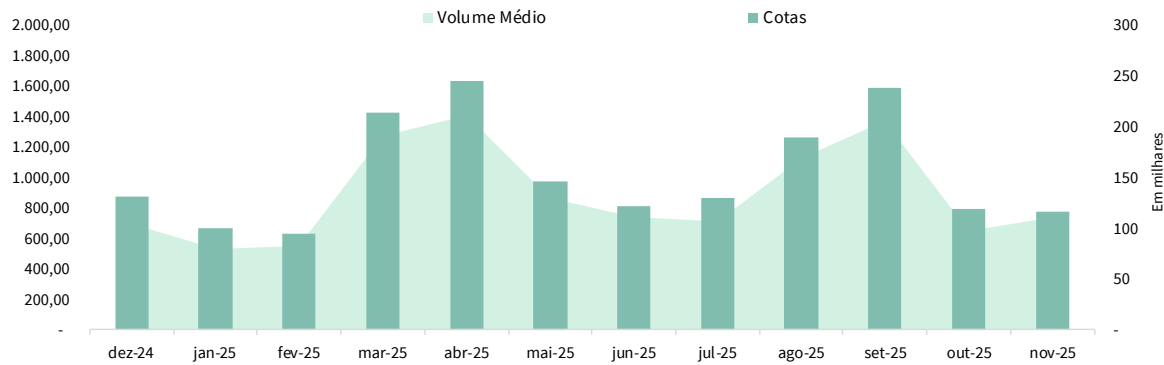
DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Desempenho da cota¹



	Desempenho da cota²	ano	12 meses	24 meses
IFIX	1,86%	17,46%	14,22%	15,99%
IBOV	6,37%	32,25%	22,63%	40,59%
CDI líquido de IR (15%)	1,45%	8,72%	4,40%	1,02%
RCRB11	1,70%	10,26%	5,18%	1,19%

Liquidez



	Mês	Ano	12 M
Volume Negociado	14.797.266,70	215.399.154,35	231.593.836,65
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	739,86	905,89	906,58
Giro (% de cotas negociadas)	3,16%	46,53%	55,06%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	novembro-25	janeiro-25	novembro-24
Valor da Cota	128,94	117,50	133,00
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	475.878.213,30	433.656.662,50	490.862.435,00

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 novembro/2025.

²Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

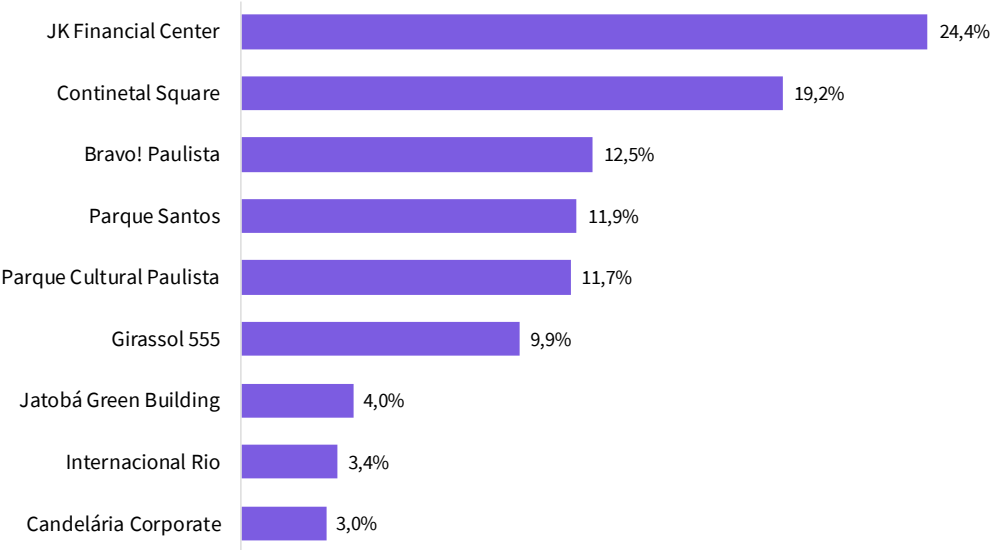


PATRIMÔNIO DO FUNDO

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.

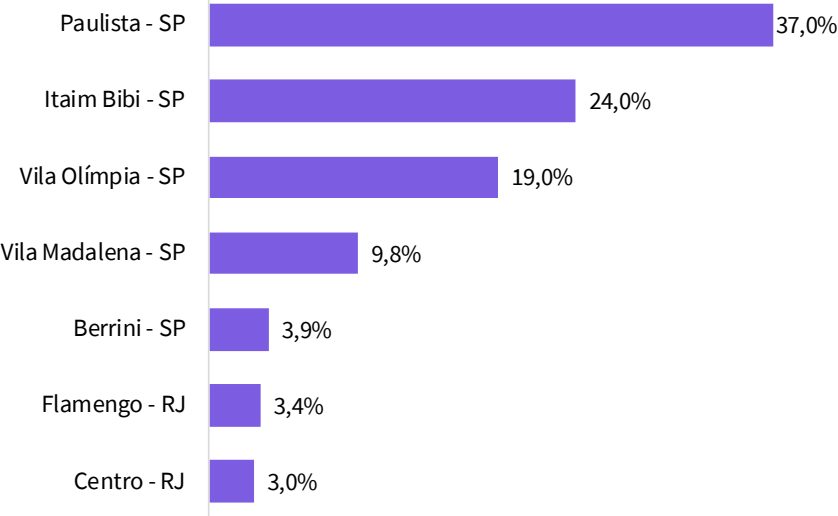
O Edifício mais significativo representa 24,4% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

Diversificação por ativo (% ABL)



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.

Diversificação por Região (% ABL)

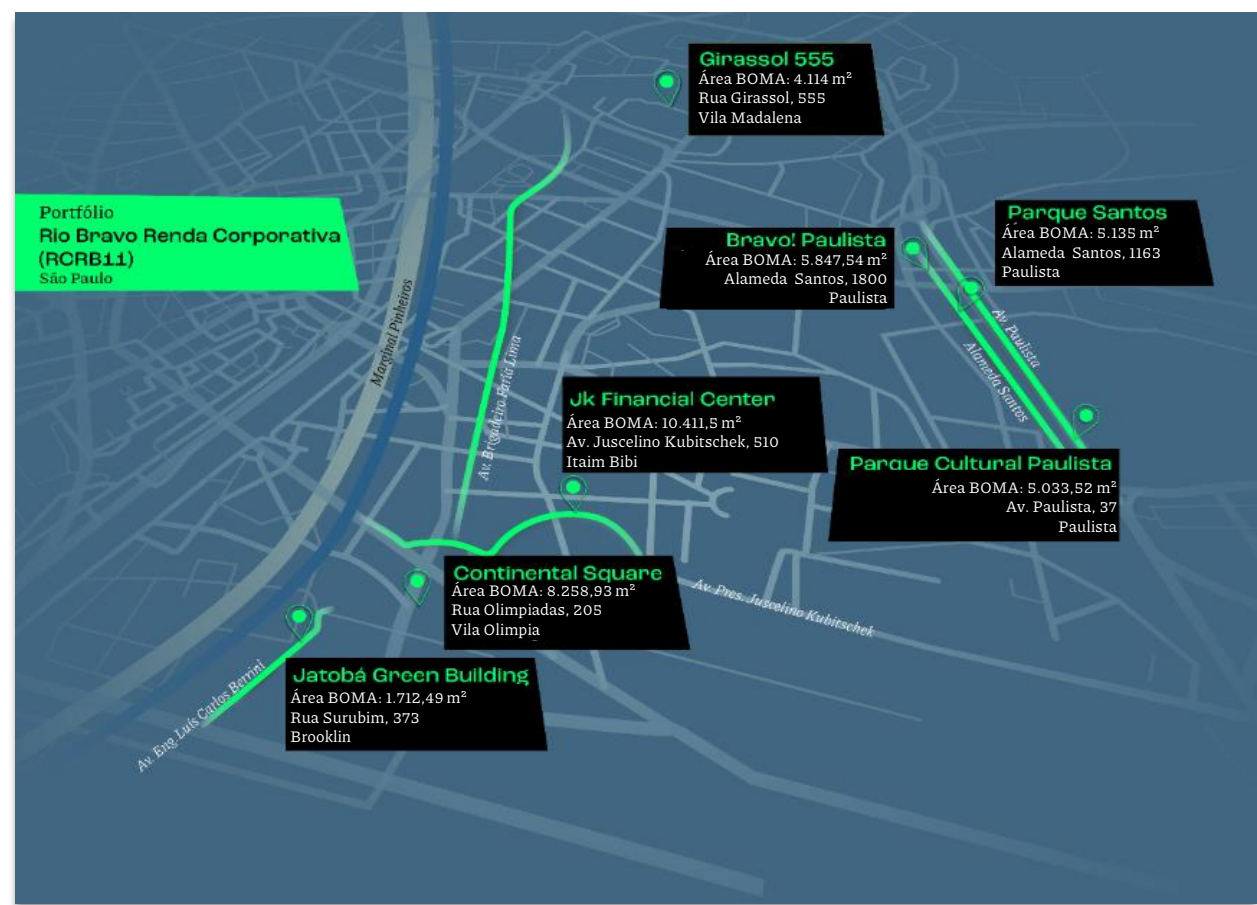


PORTFÓLIO DO FUNDO

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	8	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	22	7,20%
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

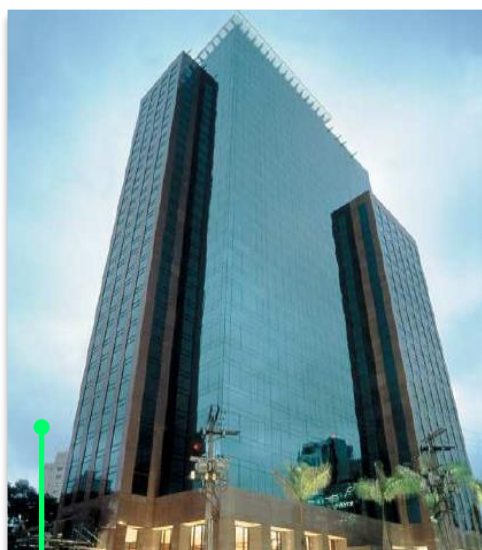
São Paulo



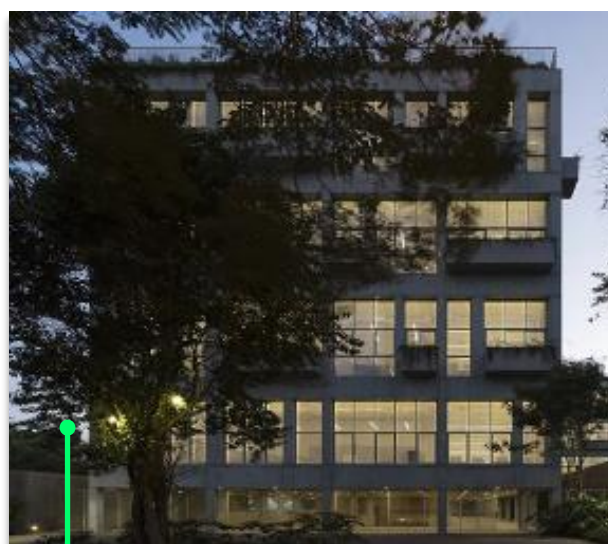
Continental Square



Bravo! Paulista



JK Financial Center



Girassol 555



PORTFÓLIO DO FUNDO

Rio de Janeiro



Internacional Rio

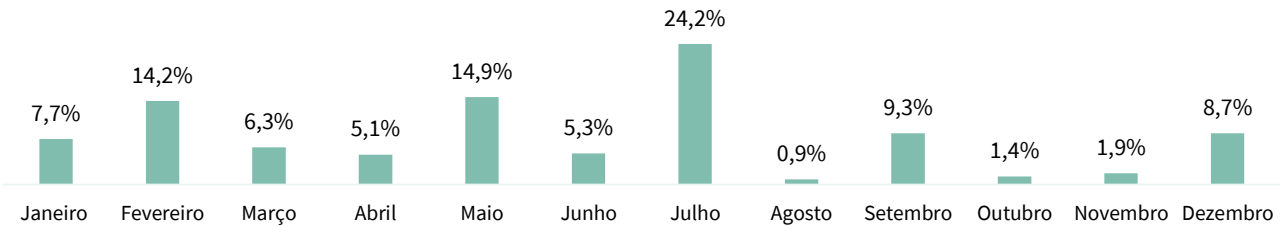


Candelária Corporate

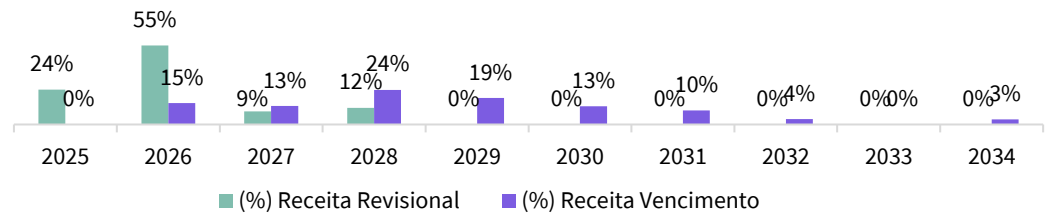


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Imobiliária)

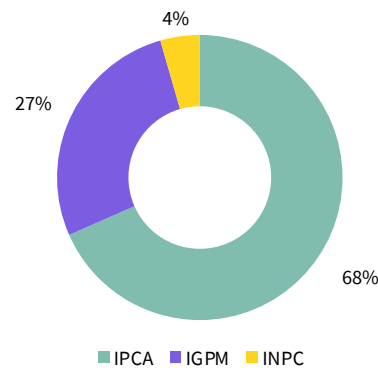


Cronograma Contratos

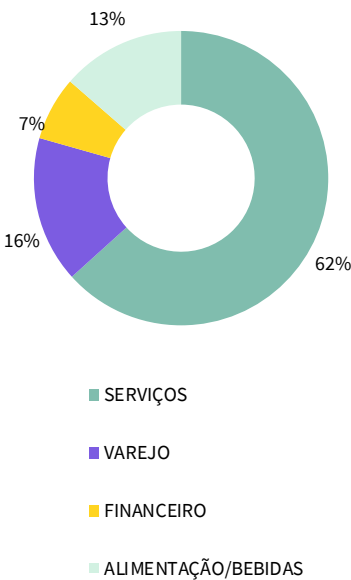


WALE¹
3,6 anos

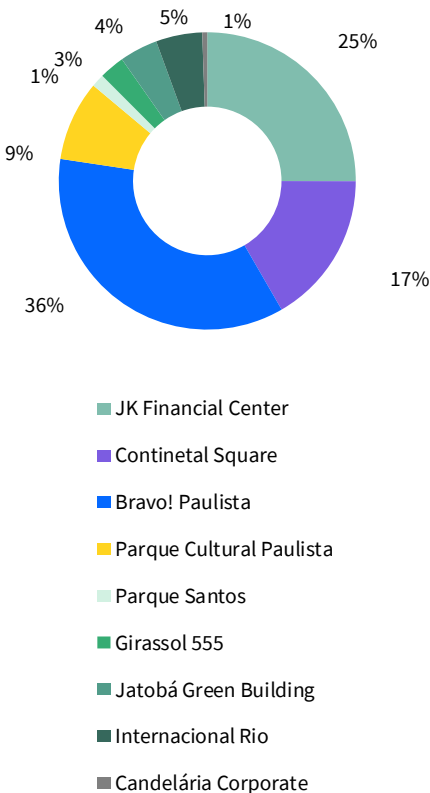
Índice de Reajuste
(% por Receita Contratada)



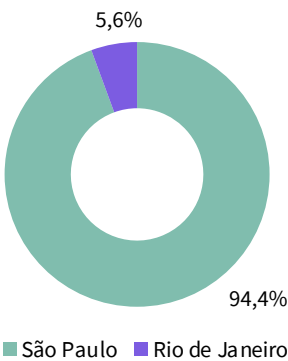
Setor de Atuação
(% Receita Contratada)



Alugueis por imóvel
(% Receita Contratada)

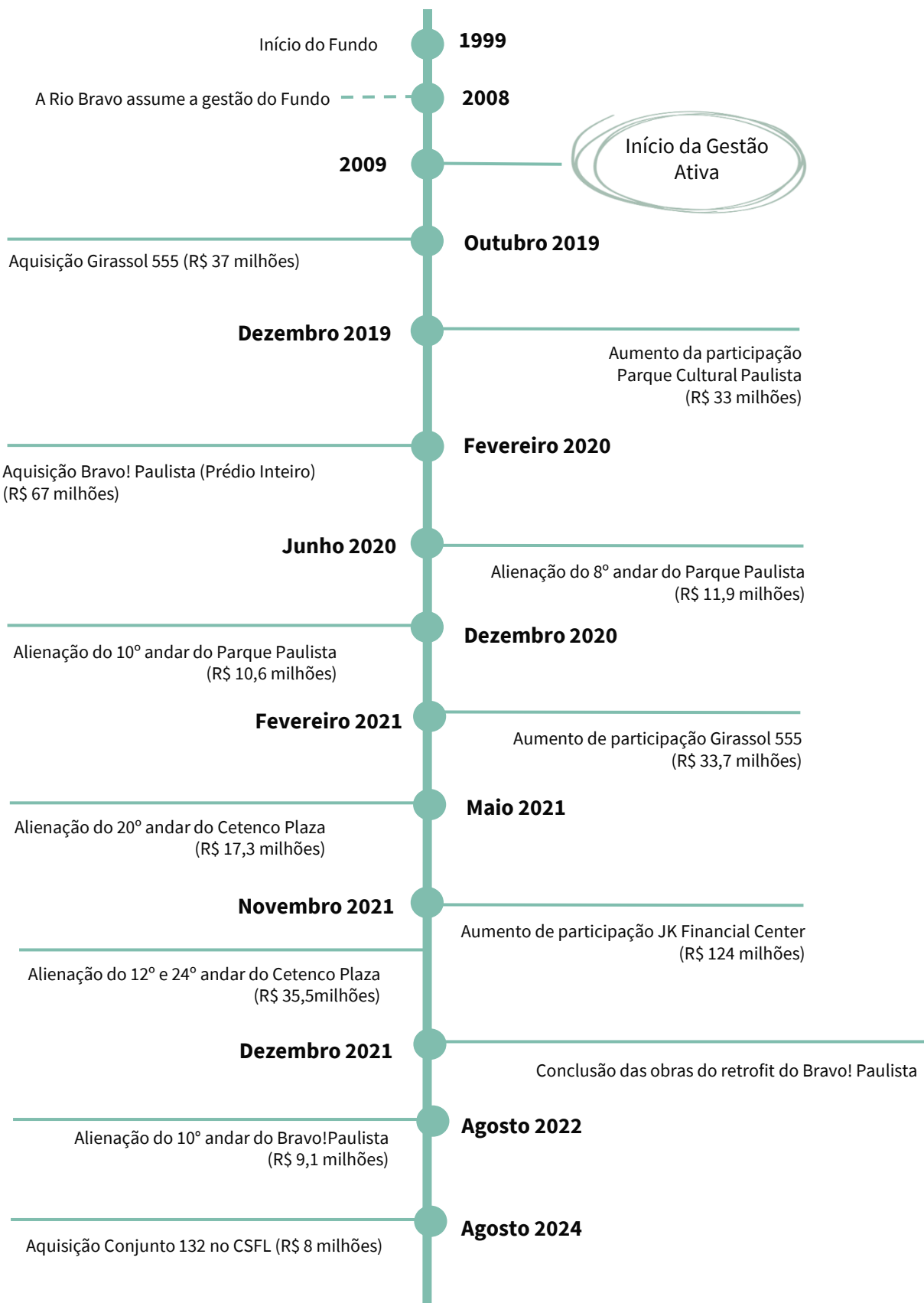


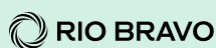
Diversificação Geográfica
(% Receita Contratada)



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 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.