



Relatório Gerencial

RCRB11

Rio Bravo Renda Corporativa Fundo de
Investimento Imobiliário – Responsabilidade
Limitada

JANEIRO 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\$ 735.657.153,20 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 12/01/2000

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 24.381(ref. dezembro)

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
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

9 Ativos

43.448
de ABL

53 Inquilinos

0,50%
Vacância Física

6,3%
Vacância Financeira

R\$ 736 milhões
Patrimônio Líquido *

R\$ 1,07
por cota de distribuição
de proventos no mês

R\$ 141,77
Fechamento do Mês

9,1%
Dividend Yield** anualizado

23.190
Valor negociado*** R\$/m²

R\$1.054 milhão
Volume médio diário
negociado

R\$ 523 milhões
Valor de Mercado

DESTAQUES DO MÊS



Renovatórias e Revisionais 2026

A gestão iniciou estudo aprofundado para mapeamento dos contratos em janela revisional e renovatória, com definição de metas para o ano



Melhorias Ed. Girassol

Revitalização da fachada
Substituições das catracas



Guidance 1ºS 2026

Projeção de distribuição linearizada de R\$ 1,07/cota.
Crescimento de 12,15% frente ao 2S 2025

* 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 janeiro, o Fundo gerou cerca R\$ 4,9 milhões em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,35/cota, gerando o resultado de R\$ 4,1 milhões, equivalente a R\$ 1,12/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 1,07/cota, representando um dividend yield anualizado de 9,1% considerando o fechamento da cota no mês, de R\$ 141,77.

O aumento gradual da renda distribuída é de mais de 40% nos últimos 3 anos, reflexo direto da evolução operacional do Fundo, seja em termos de ocupação, seja em termos de aumento dos aluguéis praticados no histórico recente.



Atualização dos Contratos

Renovatórias e Revisionais 2026

A gestão iniciou estudo aprofundado para mapeamento dos contratos em janela revisional e renovatória, com definição de metas para 2026.

As regiões da JK e Paulista concentram o maior potencial de upside, em função do baixo nível de estoque, vacâncias reduzidas e tendência de valorização dos aluguéis. O Fundo tende a capturar resultados positivos nessas negociações, contribuindo para a melhoria da rentabilidade aos cotistas.

Inadimplência – Ed. Bravo Paulista

Com o objetivo de reforçar a transparência, informamos o não recebimento, por parte de um locatário, dos valores referentes aos vencimentos de novembro e dezembro de 2025.

A situação vem sendo tratada com prioridade pela equipe de gestão, que realizou diversas tentativas de negociação. Paralelamente, já foram adotadas as medidas cabíveis para a regularização dos valores em aberto.

A gestão avalia que o impacto da inadimplência sobre o resultado é de aproximadamente R\$ 0,01/cota/ mês. De toda forma, o guidance de distribuição projetado para o semestre corrente não sofre qualquer alteração e permanece em R\$ 1,07/cota/mês, como detalhado mais adiante. Informaremos aos investidores e o mercado tempestivamente sobre a evolução da situação.

Vacância

O Fundo apresenta, no fechamento do mês, vacância física de 0,45%, equivalente a aproximadamente 215 m² no Edifício Bravo Paulista. Contudo, **logo no começo de fevereiro a vacância foi zerada**, conforme Comunicado ao Mercado divulgado no dia 5. Mais detalhes sobre essa locação serão informados no relatório de fevereiro.



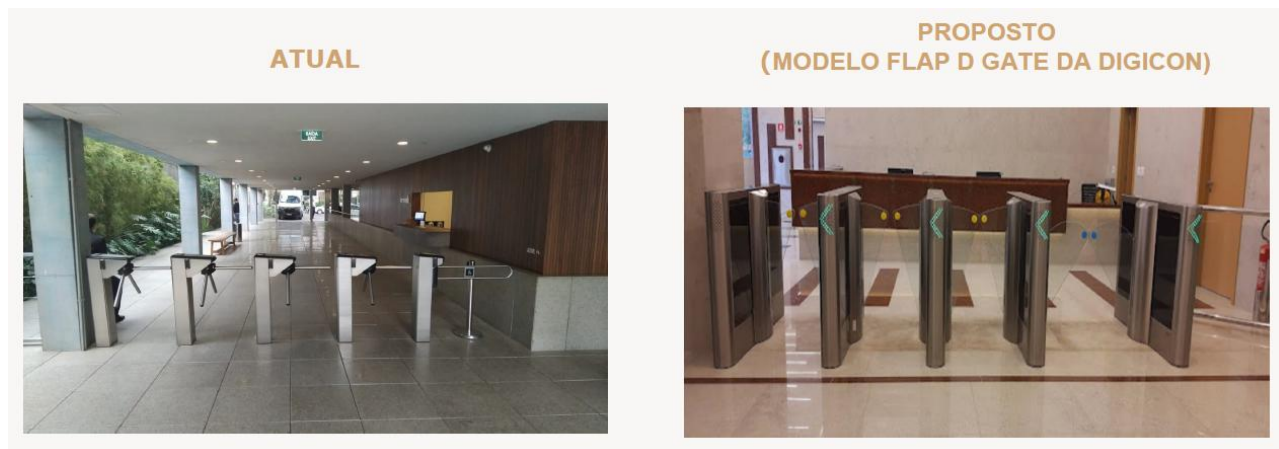
MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Atualização dos Imóveis

Melhorias – Ed. Girassol 555

Em assembleia, foram aprovadas melhorias relevantes para o empreendimento Girassol 555, com destaque para a revitalização das fachadas, iniciativa que deve gerar valorização perceptível do imóvel e reforçar sua atratividade no mercado.

Outra intervenção importante será a substituição das catracas pelo modelo flap, promovendo uma reconfiguração funcional que melhora a fluidez de acesso e eleva a percepção de qualidade dos espaços comuns, consolidando o edifício como um ambiente mais acolhedor e alinhado às expectativas de visitantes e locatários.



Adicionalmente, com foco no reforço da segurança dos ocupantes e do próprio ativo, serão instaladas 33 novas câmeras de segurança nas áreas comuns.

VALE DESTACAR: essas iniciativas reforçam o compromisso da gestão com a valorização dos ativos, a modernização das instalações e a melhoria contínua da experiência e da segurança dos usuários.

Atualização de Movimentações do Portfólio

Alienação Imóvel – Diligência e CVC

O processo de alienação do imóvel segue em fase de diligência, com acompanhamento próximo por parte da gestão. Atualmente, estão em andamento visitas técnicas, ambientais e avaliações, conduzidas em ritmo acelerado.

A expectativa é que essa etapa seja concluída até o final do primeiro trimestre. Paralelamente, em janeiro, foram iniciadas as tratativas da minuta do Compromisso de Compra e Venda (CCV), contemplando as condições comerciais e os aspectos jurídicos da operação.

Essa fase é considerada estratégica para a adequada formalização do negócio, sendo conduzida com elevado rigor técnico. A expectativa é de conclusão da operação até o final do semestre.

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 distribuídos.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Novas Frentes de Desinvestimento e Expansão

Em linha com a estratégia de reciclagem de portfólio, a gestão iniciou nova frente de negociação com investidores do mercado para potenciais desinvestimentos. As tratativas encontram-se em fase inicial de análise de valor e aderência estratégica.

Segue em andamento a avaliação comercial de uma possível expansão em um dos ativos do portfólio, com elaboração de proposta visando o aumento da participação do Fundo, em linha com a tese de consolidação como proprietário majoritário.

Resultados Operacionais e Perspetivas

Evolução do Resultado Operacional (FFO)

O FFO (resultado operacional) projetado atualmente é de R\$ 1,18/cota, o que, considerando o preço de fechamento de mercado, representa um yield anualizado próximo de 10%.

A gestão destaca que a expectativa é de convergência gradual da distribuição ao nível do FFO projetado, à medida que os efeitos temporários como carências contratuais e descontos comerciais sejam progressivamente absorvidos. Para 2026, o fundo tem cerca de R\$0,05 por cota em descontos que devem cessar ao final do ano e R\$ 0,01 por cota em carências, que devem cessar já em fevereiro, tudo mais constante.

Guidance 1S 2026

Para o primeiro semestre de 2026, a gestão projeta uma distribuição linearizada de R\$ 1,07/cota, um crescimento aproximado de 12,6%, que considera:

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

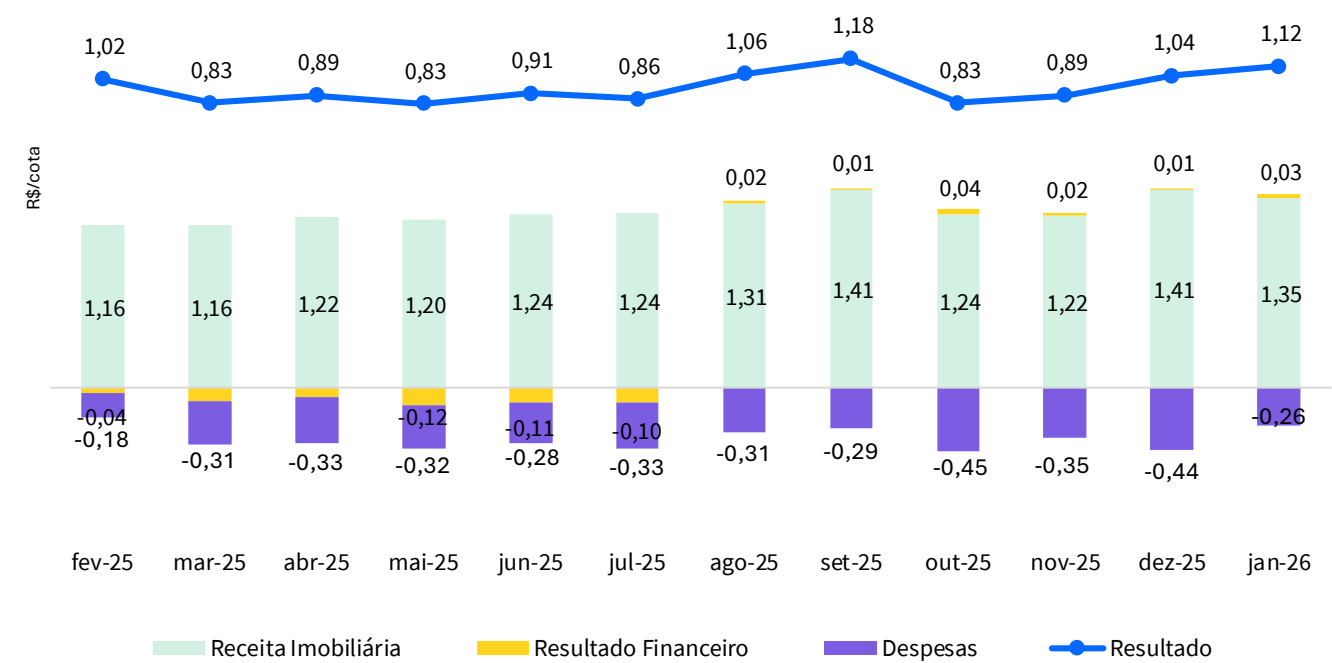
Essa projeção não considera ganhos extraordinários eventuais como o lucro a ser distribuído da venda de imóveis. Portanto, com a conclusão dessa venda já descrita e de eventuais outras vendas, isso pode impactar positivamente tal projeção.



DETALHAMENTO DO RESULTADO

DRE	nov-25	dez-25	jan-26	Acumulado no 1º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	4.520.551	5.206.367	4.988.217	4.988.217	4.988.217
Receitas de Locação	4.520.551	5.206.367	4.988.217	4.988.217	4.988.217
Receitas de Venda de Imóveis	0	0	0	0	0
Resultado Financeiro	69.981	38.153	115.820	115.820	115.820
Rendimentos de FII's	136.559	126.121	113.591	113.591	113.591
Outros Resultados	-66.578	-87.968	2.229	2.229	2.229
Despesas	-1.295.795	-1.616.533	-973.445	-973.445	-973.445
Despesas de CRI	-478.265	-472.138	-466.418	-466.418	-466.418
Taxa de administração e gestão	-264.334	-527.207	-12.805	-12.805	-12.805
Outras Despesas	-553.197	-617.188	-494.222	-494.222	-494.222
Resultado	3.294.737	3.855.984	4.130.592	4.130.592	4.130.592
Rendimentos distribuídos	3.469.253	3.506.160	3.949.044	3.949.044	3.949.044
Resultado por cota	0,89	1,04	1,12	1,12	1,12
Rendimento por cota	0,94	0,95	1,07	1,07	1,07
Resultado Acumulado²				0,05	0,05

Composição de resultado nos últimos 12 meses

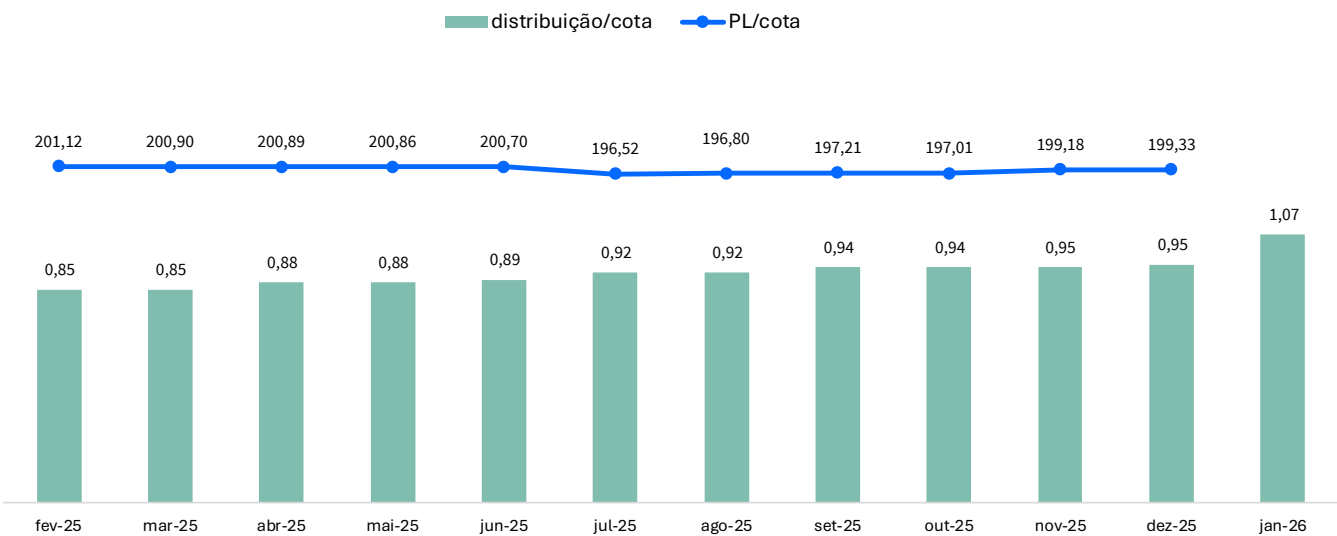


¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Resultado acumulado do período.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO



Distribuição por cota

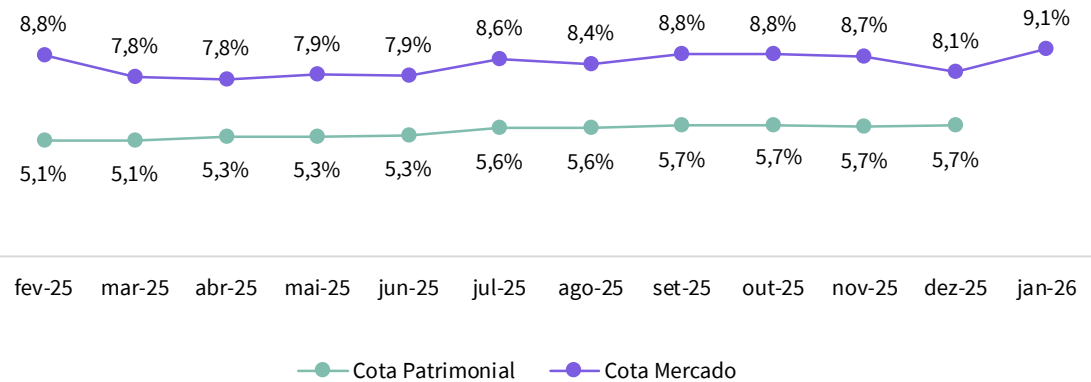
R\$ 1,07

(Anunciado: 30/01 Pago: 13/02)

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											
Δ	25,9%											

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.

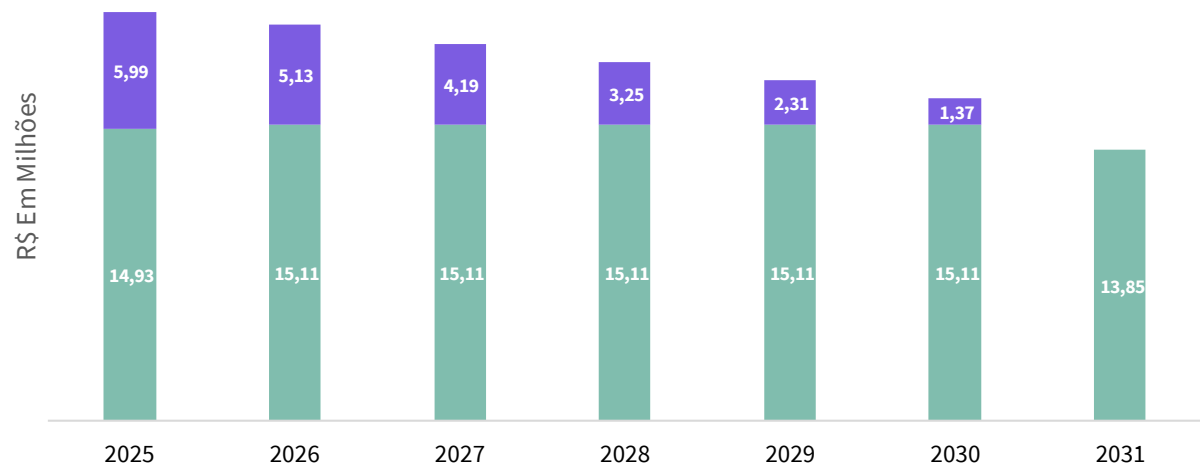


Dividend Yield
Anualizado de
9,1%
na cota mercado



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\$88,9 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	10,70%

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

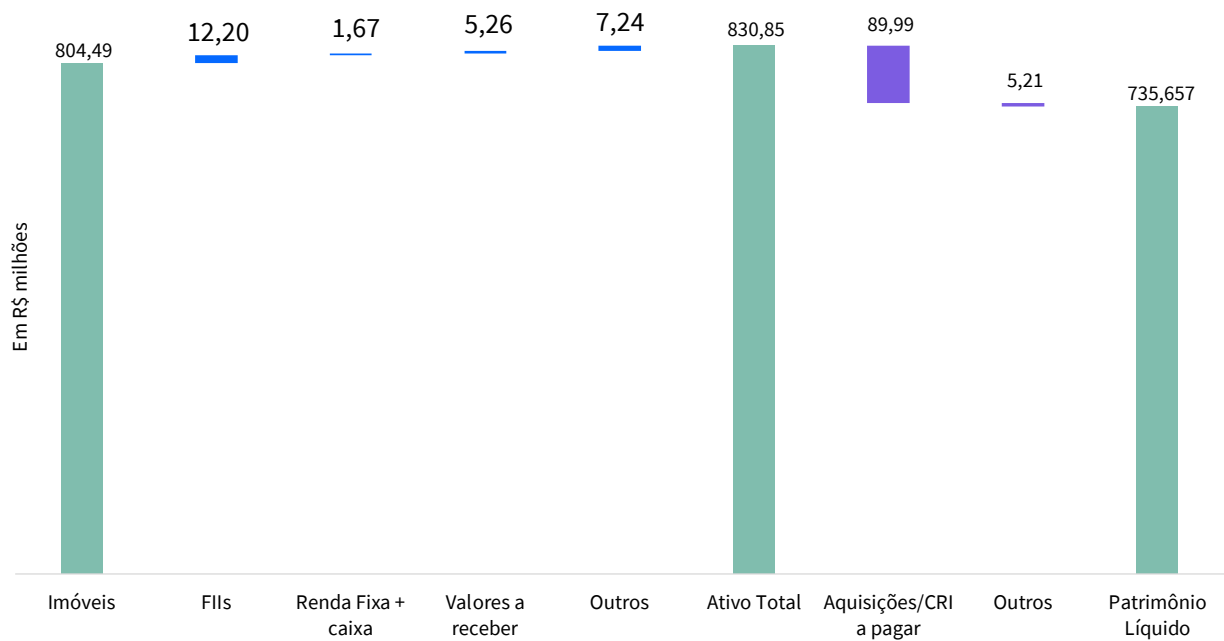
de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados, após as carências, têm representação baixa e saudável nas receitas recorrentes projetadas após o mesmo período.

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



DETALHAMENTO DO BALANÇO

Composição do Patrimônio Líquido



Data-base dezembro/2025

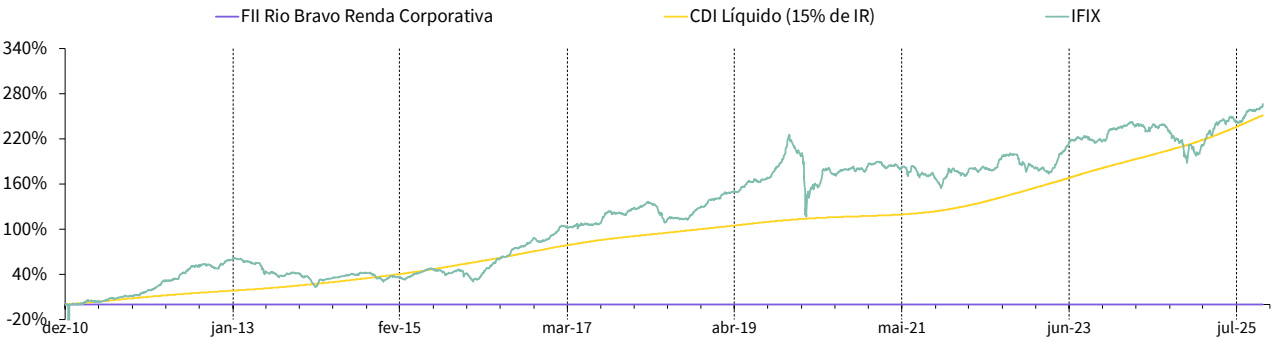
		Em Milhares
Ativo Total		830,85
Imóveis		804,49
FII's		12,20
Renda Fixa + Caixa		1,67
Valores a receber		5,26
Outros		7,24
Passivo Total		95,20
Aquisições/CRI a pagar		89,99
Outros		5,21
Patrimônio Líquido		735,66
Número de cotas		3.690.695
Cota Patrimonial		199,33

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



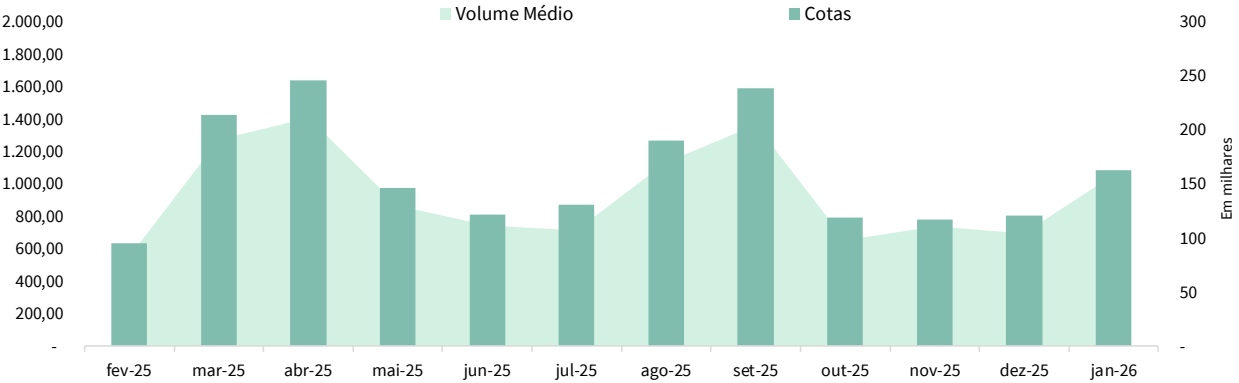
DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Desempenho da cota¹



	Desempenho da cota ²	ano	12 meses	24 meses
IFIX	2,27%	2,27%	27,82%	15,82%
IBOV	12,56%	12,56%	43,79%	41,97%
CDI líquido de IR (15%)	1,11%	1,11%	25,94%	4,57%
RCRB11	1,30%	1,30%	30,52%	5,38%

Liquidez



	Mês	Ano	12 M
Volume Negociado	23.190.709,89	23.190.709,89	242.867.105,82
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	1.054,12	1.054,12	901,19
Giro (% de cotas negociadas)	4,41%	4,41%	54,21%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	janeiro-26	janeiro-26	dezembro-25
Valor da Cota	141,77	141,77	140,90
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	523.229.830,15	523.229.830,15	520.018.925,50

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 janeiro/2026.

²Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

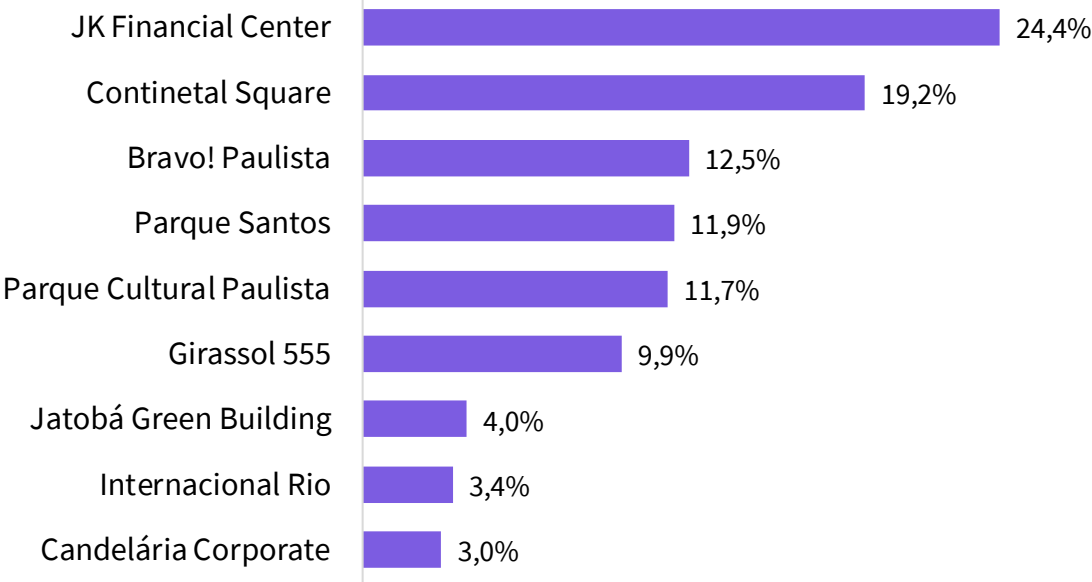


PATRIMÔNIO DO FUNDO

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.

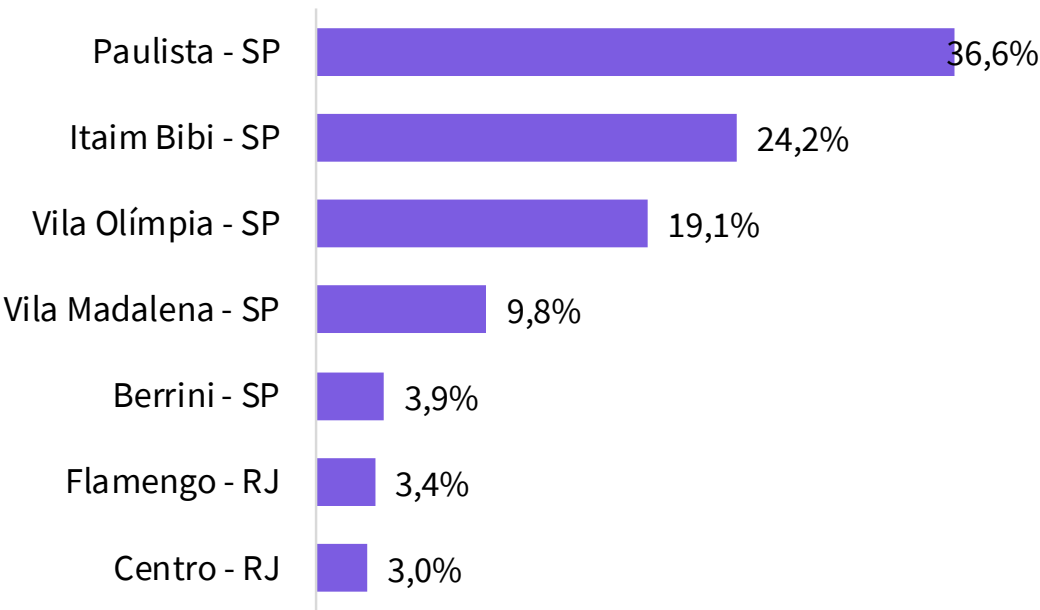
O Edifício mais significativo representa 24,4% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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)



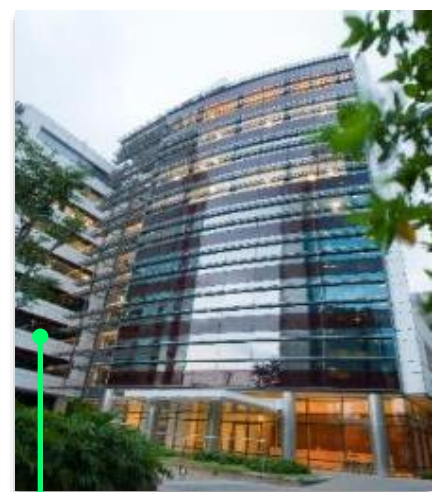
PORTFÓLIO DO FUNDO

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	7	0,00%
Girassol 555	Vila Madalena	São Paulo	B	4.263,94	36,3%	Monousuário	2	0,00%
Bravo! Paulista	Jardins	São Paulo	A	5.738,36	98,1%	Leed O & M Platinum	23	3,75%
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	
Parque Santos	Cerqueira César	São Paulo	B	5.135,15	100%	Monousuário	1	0,00%
Jatobá	Brooklin Novo	São Paulo	A	1.712,49	6,3%	Leed O & M Platinum Certificação Fitwel	3	0,00%
Candelária Corporate	Centro	Rio de Janeiro	BB	1.296,76	8,1%		1	0,00%
Internacional Rio	Flamengo	Rio de Janeiro	C	1.481,07	14,0%		4	0,00%



PORTFÓLIO DO FUNDO

São Paulo



Jatobá



Parque Santos



Parque Cultural Paulista



PORTFÓLIO DO FUNDO

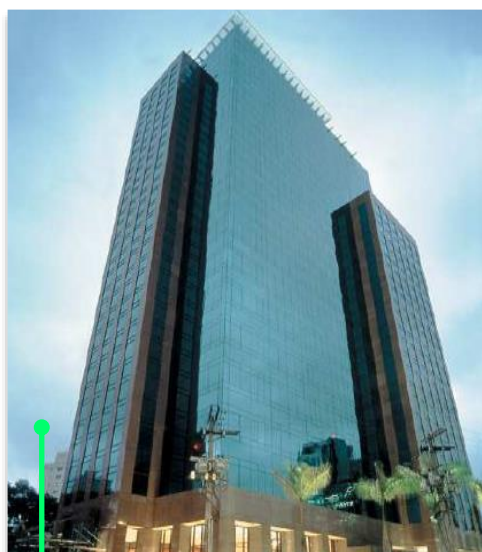
São Paulo



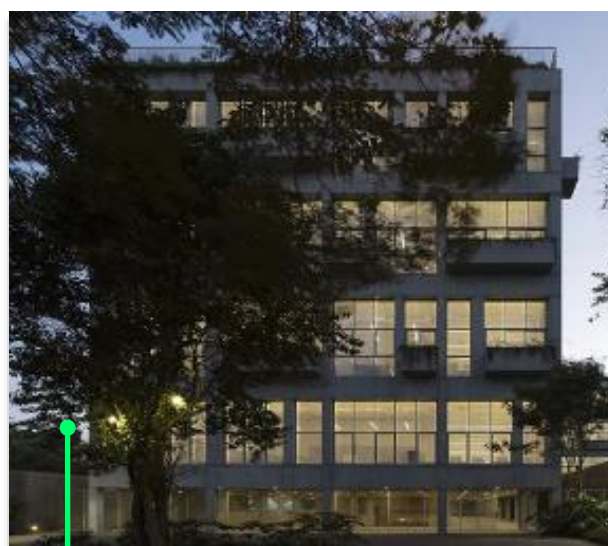
Continental Square



Bravo! Paulista



JK Financial Center



Girassol 555



PORTFÓLIO DO FUNDO

Rio de Janeiro



Internacional Rio

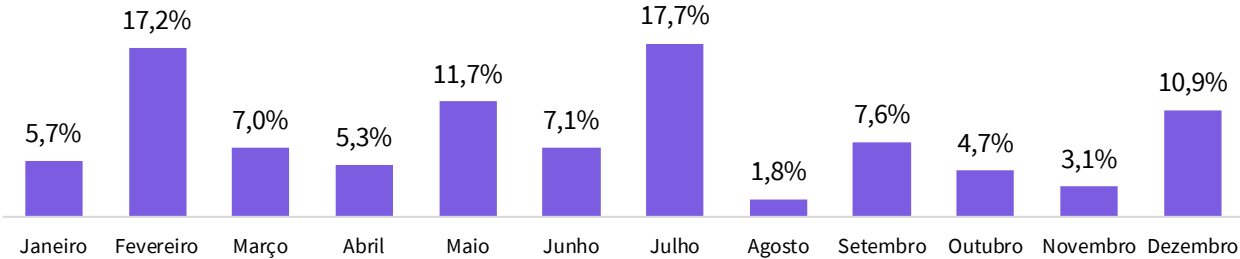


Candelária Corporate

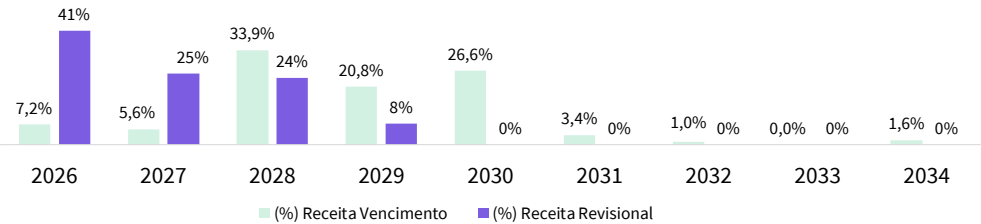


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Imobiliária)

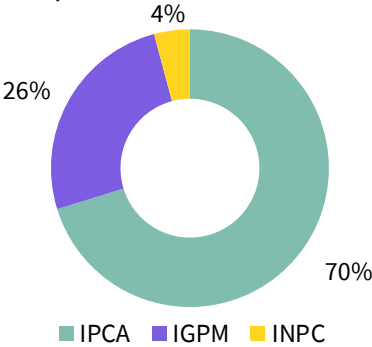


Cronograma Contratos

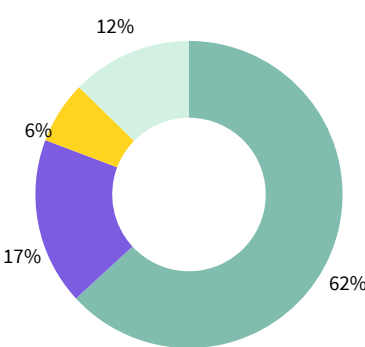


WALE¹
3,6 anos

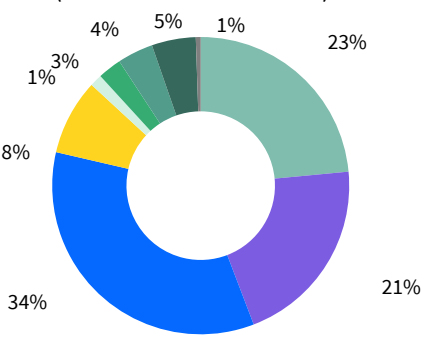
Índice de Reajuste
(% por Receita Contratada)



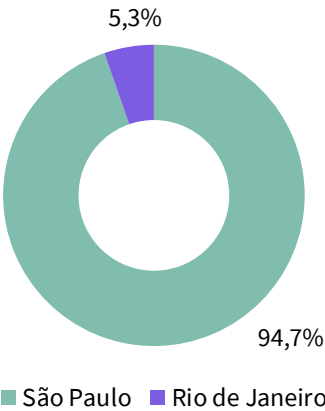
Sector de Atuação
(% Receita Contratada)



Alugueis por imóvel
(% Receita Contratada)



Diversificação Geográfica
(% Receita Contratada)



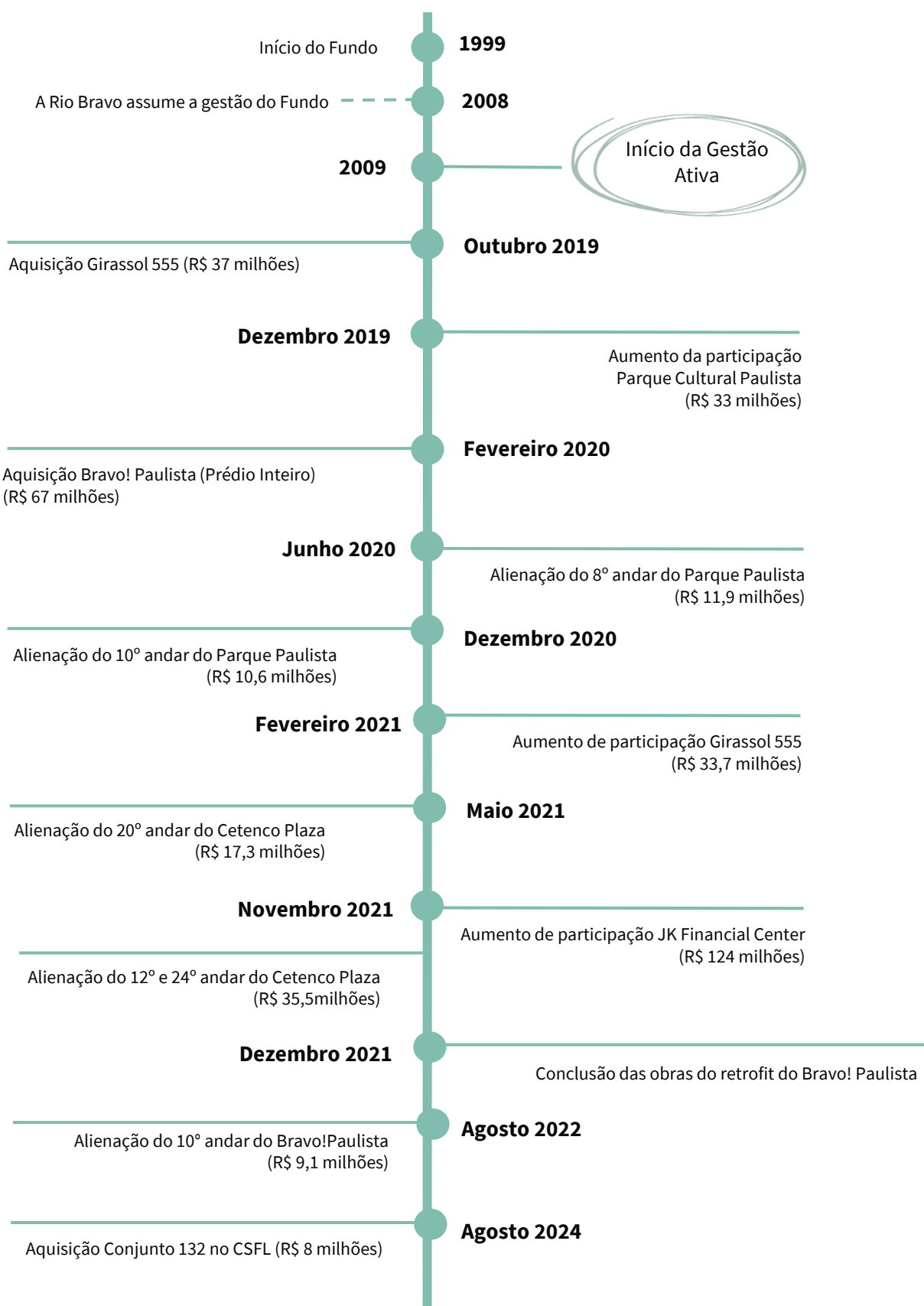
- SERVIÇOS
- VAREJO
- FINANCEIRO
- ALIMENTAÇÃO/BEBIDAS

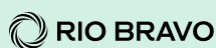
- JK Financial Center
- Continetal Square
- Bravo! Paulista
- Parque Cultural Paulista
- Parque Santos
- Girassol 555
- Jatobá Green Building
- Internacional Rio
- Candelária Corporate

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.



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.

