RIO BRAVO

Relatório Gerencial

RCRB11

Rio Bravo Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

OUTUBRO 2026



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	*03*
Tese de Investimento	*03*
Principais Números	*05*
Mensagem do Gestor ao Investidor	*06*
Resultados e Distribuição	*11*
Detalhamento do Balanço	*13*
Desempenho da Cota e Volume	*14*
Portfólio do Fundo	*15*
Alavancagem	*19*
Linha do Tempo	*21*

Clique no ícone no canto inferior direito para voltar ao menu.

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

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$ 704.023.458,84 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 12/01/2000

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 23.826 (ref.setembro)

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.

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.

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade
RBHG11

Portfólio de CRIs com foco em papéis de menor risco de crédito.

Crédito para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FI-Infra
RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

PRINCIPAIS NÚMEROS

Planilha de Fundamentos

8 Imóveis

38.415m² de ABL

50 Inquilinos

0,0% Vacância Física

8,3% Vacância Financeira

R$ **704** milhões Patrimônio Líquido [1]

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

R$ **131,10** Fechamento do Mês

11,9% *Dividend Yield*[2] anualizado

13.689,65 Valor negociado[3] R$/m²

R$ **1.153** mil Volume médio diário negociado

R$ **484** milhões Valor de Mercado

DESTAQUES DO MÊS

FFO

O FFO (resultado operacional) projetado do Fundo é de aproximadamente **R$ 1,18** por cota, refletindo a geração de caixa esperada com base nos contratos atualmente vigentes.

NOVA LOCAÇÃO BRAVO! PAULISTA

Nova locação de 359 m² para o Braza Bank no Ed. Bravo! Paulista, sem vacância entre contratos e com aumento real de 12% no aluguel.

REVISIONAIS

Revisão contratual no JK Financial Center elevou em 17% a receita de locação, reforçando a geração recorrente de caixa e o avanço das revisionais de 2026.

[1]Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;
[2]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).
[3]Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pela ABL.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desempenho do Mês

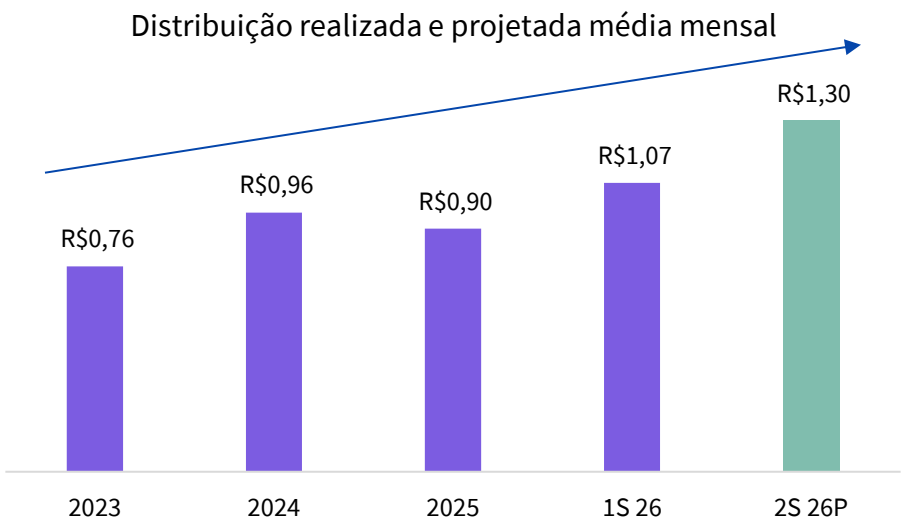
Em outubro, o Fundo registrou aproximadamente R$ 5,0 milhões em receitas imobiliárias, equivalentes a R$ 1,38 por cota, e apurou resultado de aproximadamente R$ 3.1 milhões, correspondente a R$ 0,86 por cota.

No período, foi anunciado e pago rendimento de R$ 1,30 por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de aproximadamente 11,9%, considerando a cotação de fechamento de R$ 131,10 por cota.

O resultado operacional (FFO) do Fundo, que busca refletir a geração de caixa recorrente das operações, foi de R$ 1,06/cota, neste mês.

Neste mês, o Fundo apresentou aumento nas despesas, em razão do pagamento da comissão referente à venda do ativo Parque Cultural Paulista. O pagamento desta comissão foi dividido em duas parcelas, a primeira paga agora no segundo semestre de 2026 e a segunda está previsto para acontecer no primeiro semestre de 2027. As receitas também registraram aumento, em função do pagamento em duplicidade realizado por um dos locatários, situação que já foi regularizada.

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

Conforme informado nos relatórios anteriores, em 20 de outubro de 2026, a Oficina Brasil concluiu a desocupação do 5º andar do Edifício Bravo! Paulista. O imóvel foi devolvido 100% mobiliado, e a rescisão antecipada resultou no pagamento de multa equivalente a aproximadamente **R$ 0,03 por cota.**

Como a desocupação já havia sido previamente comunicada, a gestão iniciou antecipadamente a comercialização do espaço e, ainda no mês de outubro, celebrou um novo contrato de locação com o **Braza Bank** para ocupação dos **359 m²** do 5º andar.

O Braza Bank já ocupa o conjunto 72 do empreendimento e, diante da expansão de suas operações, optou por ampliar sua presença no edifício, aproveitando a infraestrutura existente e o fato de o novo espaço estar integralmente mobiliado e aderente às suas necessidades operacionais.

A agilidade na reposição permitiu que a gestão concluísse a nova locação sem qualquer período de vacância entre os contratos, preservando a receita do Fundo. Além disso, a negociação proporcionou **aumento real de aproximadamente 12% no valor de locação** em relação ao contrato anterior.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Durante o período de adequação do novo espaço, o Braza Bank permanecerá no conjunto 72 até dezembro de 2026. A partir de janeiro de 2027, sua operação será integralmente transferida para o 5º andar, momento em que o conjunto 72 ficará disponível para comercialização, representando uma vacância física estimada em **0,3% para o Fundo**.

Considerando o recebimento integral dos aluguéis após o término das concessões e carências previstas contratualmente, a nova locação deverá contribuir positivamente para o resultado do RCRB11 em aproximadamente **R$ 0,01 por cota**.

O movimento reforça a efetividade da estratégia de gestão ativa do portfólio. Nas locações realizadas nos últimos 20 meses, a gestão vem buscando combinar **agilidade na reposição dos espaços, preservação da ocupação e captura de *upside* de receita**, contribuindo para a resiliência e o crescimento do resultado imobiliário do Fundo.

Revisionais – 2026

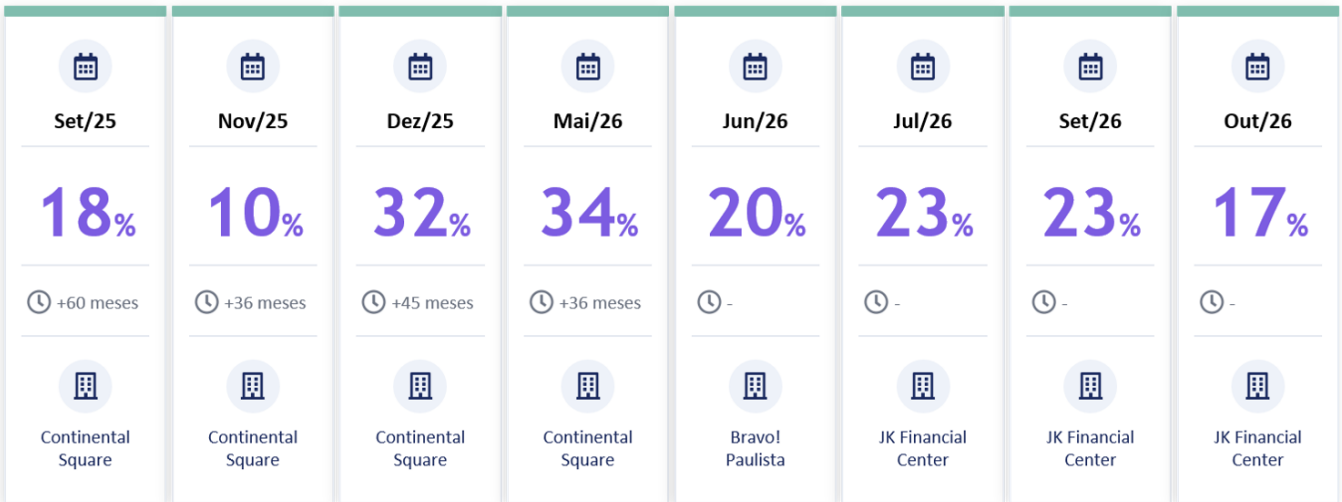
Dando continuidade ao cronograma de revisões contratuais previsto para 2026, a gestão concluiu, em outubro, mais uma negociação no Edifício JK Financial **Center**, resultando em incremento aproximado de **17% na receita de locação do respectivo ocupante, sem extensão do prazo contratual**.

O resultado reforça a capacidade da gestão de capturar o movimento positivo do mercado corporativo da região da JK, aproximando os valores contratuais dos atuais patamares de mercado e ampliando a receita recorrente do Fundo.

Além da negociação concluída em outubro, a gestão permanece em tratativas com outros dois ocupantes da região, que representam novas oportunidades de incremento da receita imobiliária por meio das revisões previstas para o exercício.

Somada à revisão concluída em setembro, divulgada no relatório anterior, a negociação de outubro representa mais um avanço no cronograma de revisionais de 2026, com impacto positivo sobre a geração recorrente de caixa do portfólio.

A seguir, apresentamos a evolução das últimas revisões conduzidas pela gestão, incluindo as negociações concluídas em setembro e outubro no JK Financial Center.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Melhorias – Ed. Girassol

Em outubro, a gestão avançou em mais uma importante iniciativa de manutenção e valorização do Edifício Girassol 555, com a aprovação de uma nova etapa do projeto de revitalização das fachadas do empreendimento.

Em assembleia realizada entre os proprietários, foi aprovada a execução dos serviços de **limpeza e aplicação de hidrofugante nas Torres Rosa e Verde**. Para a Torre Azul, além desses serviços, foi aprovada a **pigmentação da fachada**, com o objetivo de recuperar suas características estéticas originais e proporcionar maior uniformidade visual ao conjunto arquitetônico.

A iniciativa faz parte do trabalho contínuo de gestão ativa do empreendimento, voltado à preservação de suas características arquitetônicas, melhoria da experiência dos ocupantes e manutenção da qualidade do ativo no longo prazo.

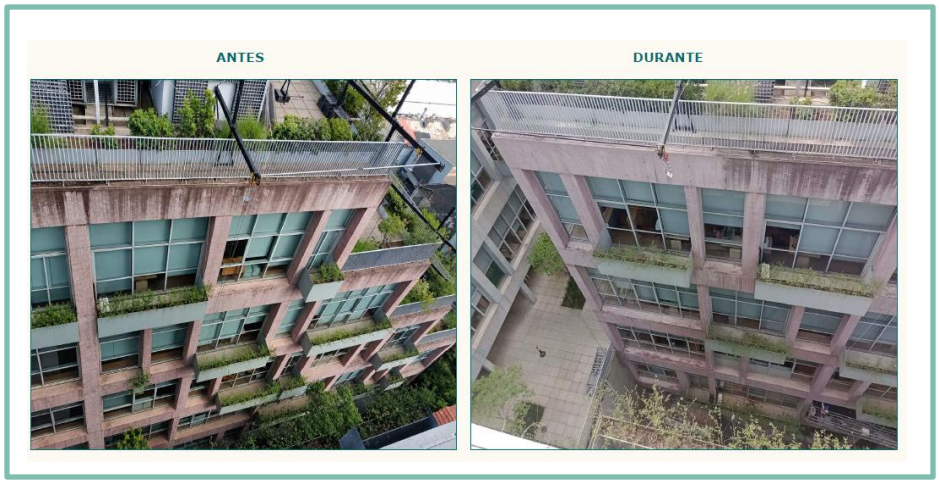
Além dos impactos estéticos, as intervenções contribuem para a conservação das fachadas e para a preservação patrimonial do edifício, reforçando o posicionamento do Girassol 555 como um ativo diferenciado dentro do portfólio do RCRB11.

Lavagem química e aplicação de hidrofugante – TORRE VERDE



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Lavagem química e aplicação de hidrofugante – TORRE ROSA



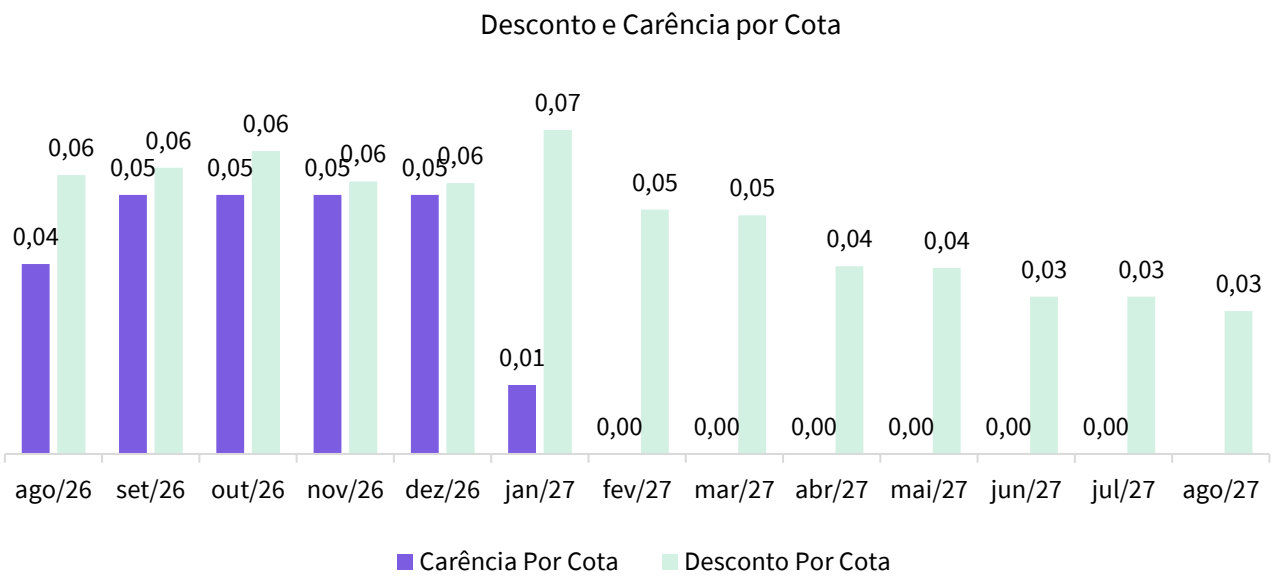
Resultados Operacionais e Perspectivas

Guidance 2° 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$ 1,18 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.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

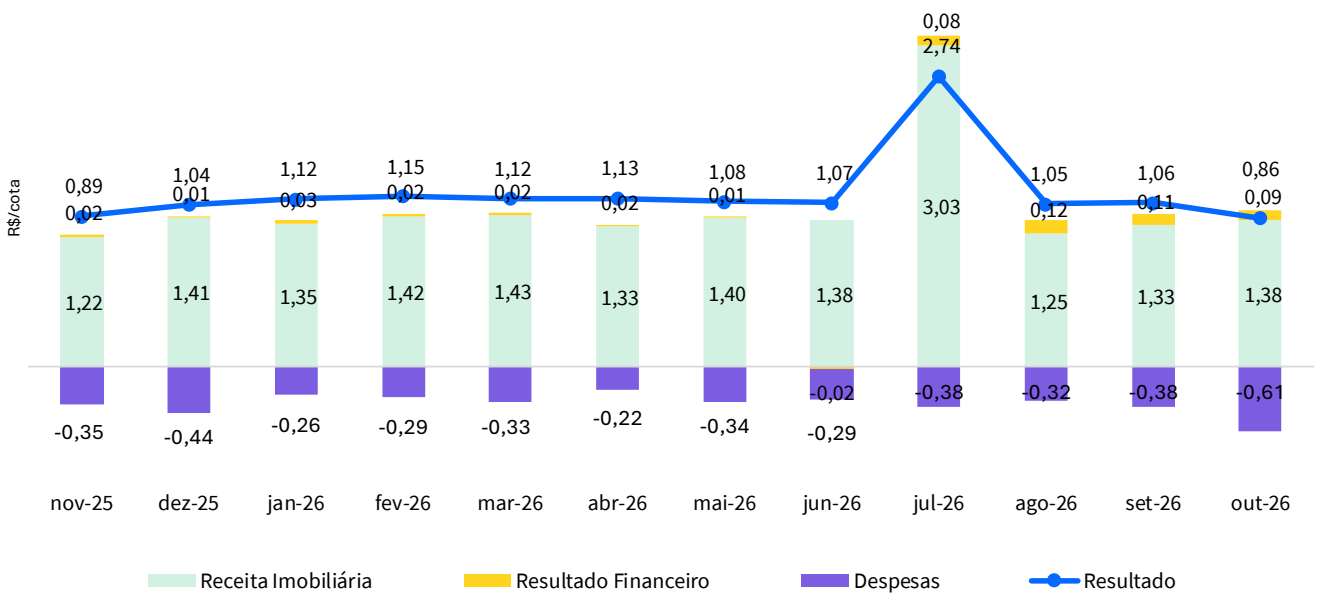
Atualmente, o Fundo possui **descontos e carências**, como descrito no gráfico acima, ou seja, valores contratuais nominais de locação que consideram condições especiais nos primeiros meses de contrato, como descontos e carências. É prevista redução escalonada desses efeitos nos próximos meses, fator 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

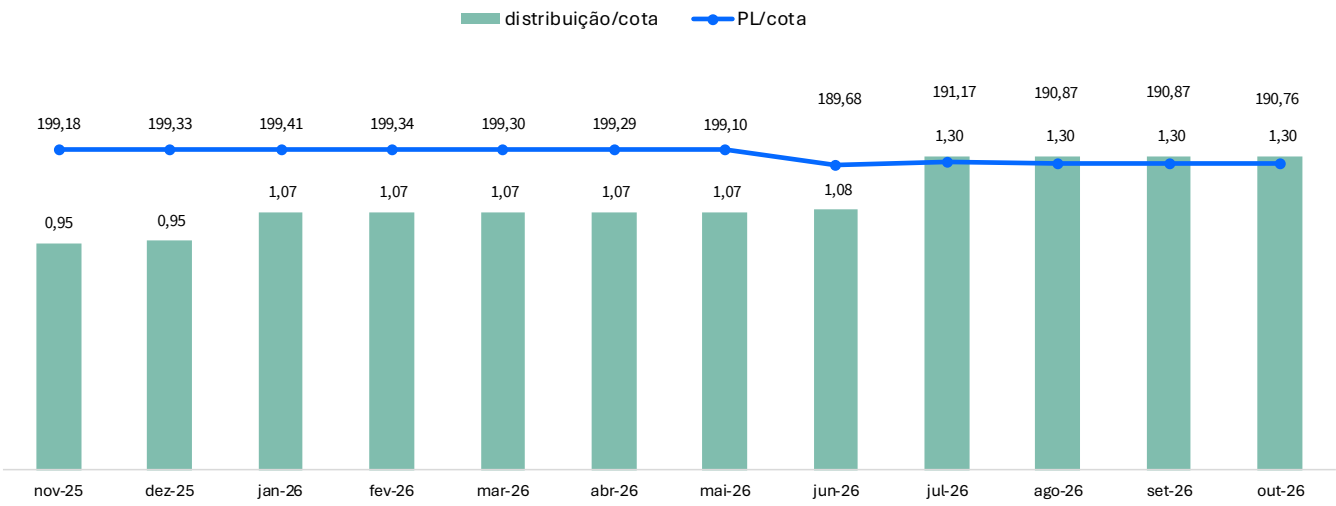
DRE (R$)	ago-26	set-26	out-26	Acumulado no 2° Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	**4.630.000**	**4.921.759**	**5.087.741**	**25.837.505**	**51.424.090**
Receitas de Locação	4.630.000	4.921.759	5.087.741	20.375.985	51.050.311
Receitas de Venda de Imóveis	0	0	0	5.461.520	5.461.520
Resultado Financeiro	**457.248**	**399.358**	**348.887**	**1.516.187**	**1.797.533**
Rendimentos de FIIs	44.908	44.869	44.869	179.555	676.151
Outros Resultados	412.340	354.489	304.018	1.336.632	1.121.382
Despesas	**-1.199.325**	**-1.394.435**	**-2.255.407**	**-6.248.347**	**-12.596.756**
Despesas de CRI	-436.012	-429.500	-421.330	-1.728.959	-4.462.238
Taxa de administração e gestão	-155.757	-150.974	-151.418	-616.119	-1.418.782
Outras Despesas	-607.556	-813.962	-1.682.659	-3.903.269	-6.715.736
Resultado	**3.887.922**	**3.926.682**	**3.181.221**	**21.105.345**	**45.712.607**
Rendimentos distribuídos	**4.797.904**	**4.797.904**	**4.797.904**	**19.191.614**	**42.922.783**
Resultado por cota	1,05	1,06	0,86	5,72	12,39
Rendimento por cota	1,30	1,30	1,30	5,20	10,33
Resultado Acumulado²				0,52	2,06

Composição de resultado nos últimos 12 meses



[1] Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
[2] Resultado acumulado do período.

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO



Distribuição por cota

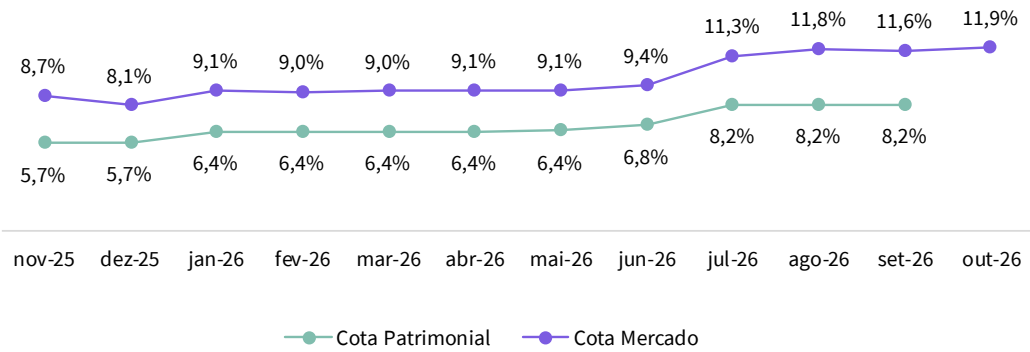
R$ 1,30

(Anunciado: 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	1,30		
Δ	**25,9%**	**25,9%**	**25,9%**	**21,6%**	**21,6%**	**21,3%**	**41,3%**	**41,3%**	**38,3%**	**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.



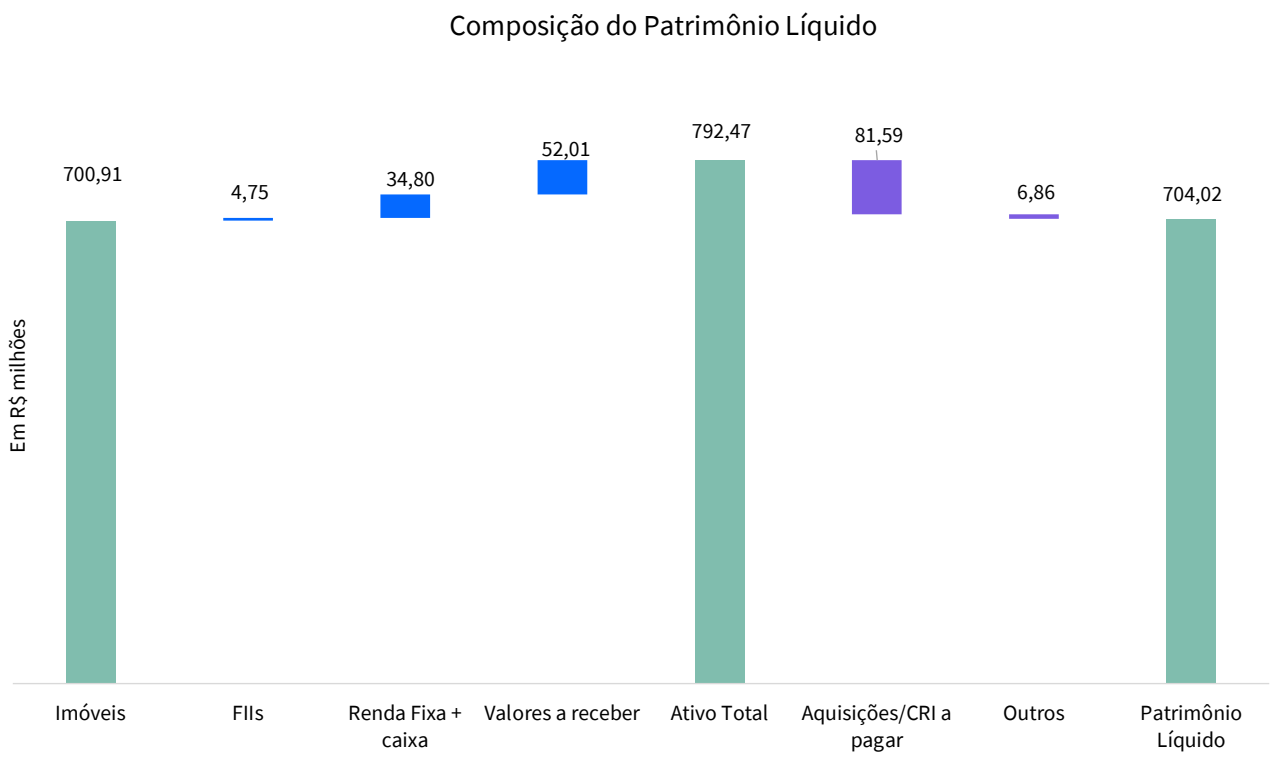
Dividend Yield

Anualizado de

11,9%

na cota mercado

DETALHAMENTO DO BALANÇO



Em R$

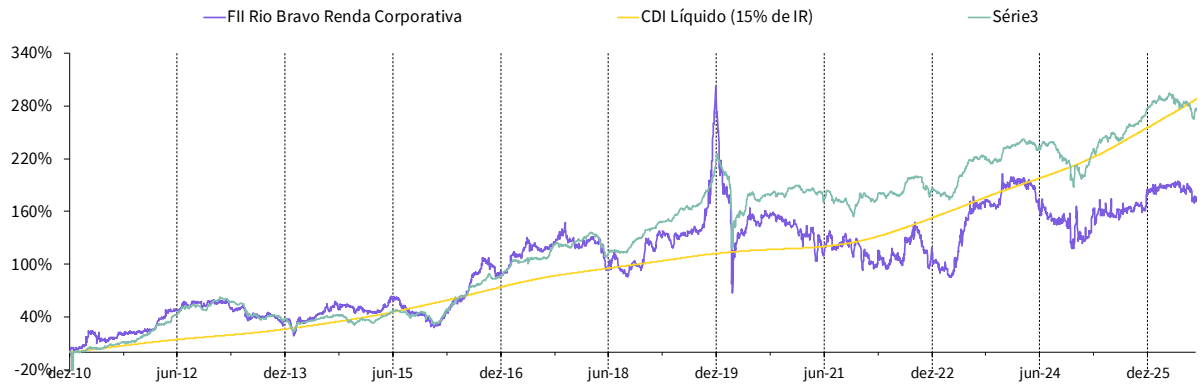
Ativo Total	**792,47**
Imóveis	700,91
FIIs	4,75
Renda Fixa + Caixa	34,80
Valores a receber	52,01

Passivo Total	**88,45**
Aquisições/CRI a pagar	81,59
Outros	6,86
Patrimônio Líquido	**704,02**
Número de cotas	3.690.695
Cota Patrimonial	**190,76**

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 setembro/2026

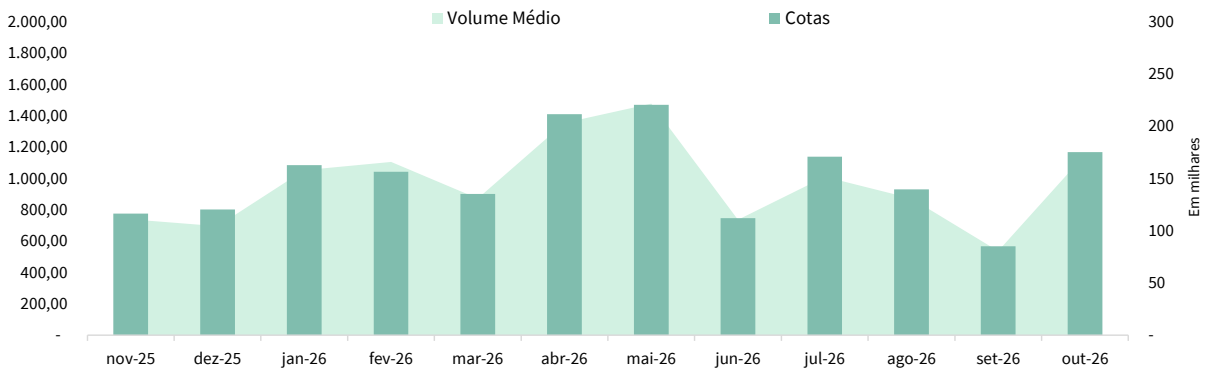
DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Desempenho da cota[1]



	Desempenho da cota[2]	ano	12 meses	24 meses
IFIX	-2,51%	-3,41%	1,70%	13,71%
IBOV	-8,65%	4,22%	12,87%	28,54%
CDI líquido de IR (15%)	-0,96%	-1,69%	2,25%	7,03%
RCRB11	**-1,12%**	**-1,99%**	**2,65%**	**8,27%**

Liquidez



	Mês	Ano	12 M
Volume Negociado	23.633.900,10	217.939.742,04	249.609.682,93
Volume Médio Diário Negociado (em R$ milhares)	1.153,07	1.017,82	943,53
Giro (% de cotas negociadas)	4,75%	42,54%	52,19%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	outubro-26	janeiro-26	outubro-25
Valor da Cota	131,10	141,77	#N/D
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	483.850.114,50	523.229.830,15	#N/D

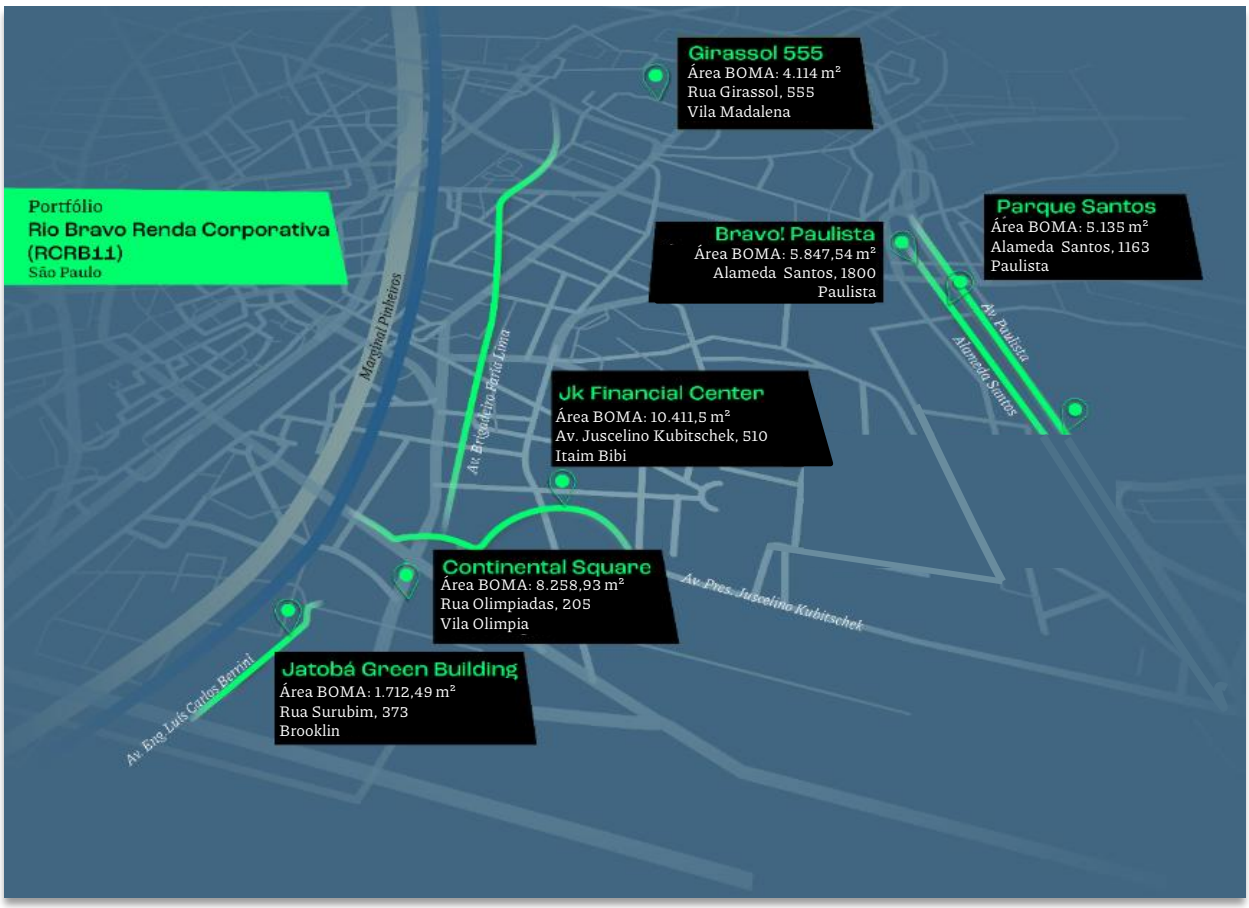
[1]Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de outubro/2026.
[2]Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

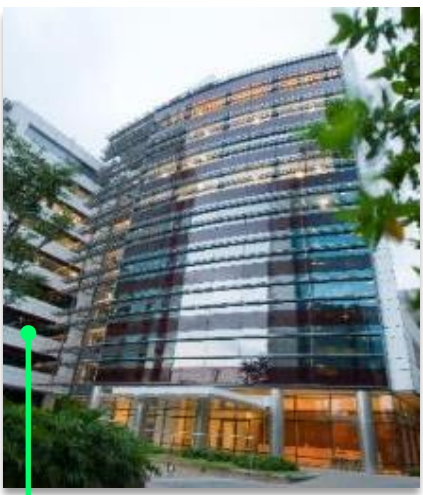
PORTFÓLIO DO FUNDO

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

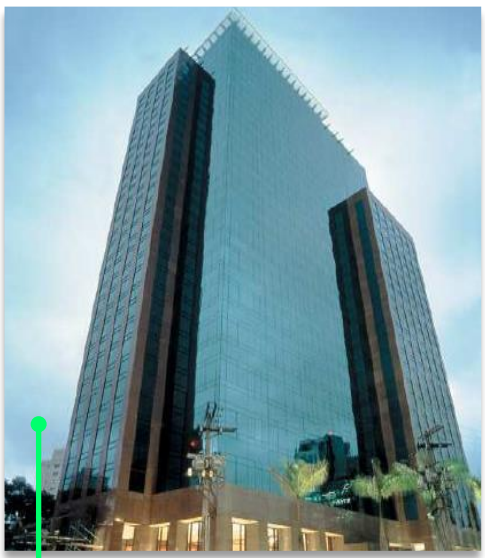
São Paulo



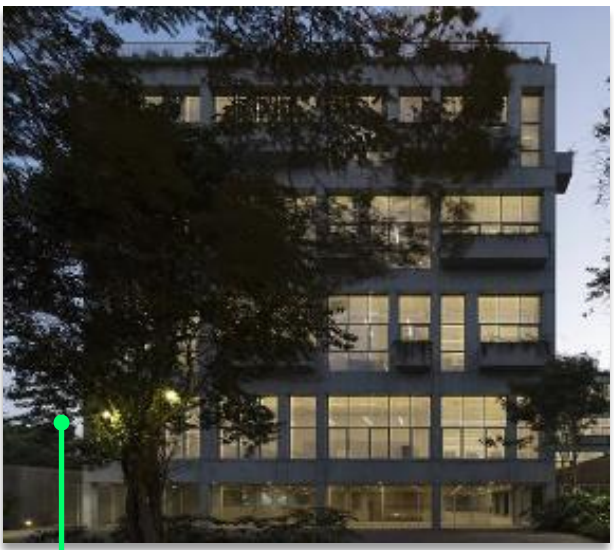
Continental Square



Bravo! Paulista



JK Financial Center



Girassol 555

PORTFÓLIO DO FUNDO

Rio de Janeiro





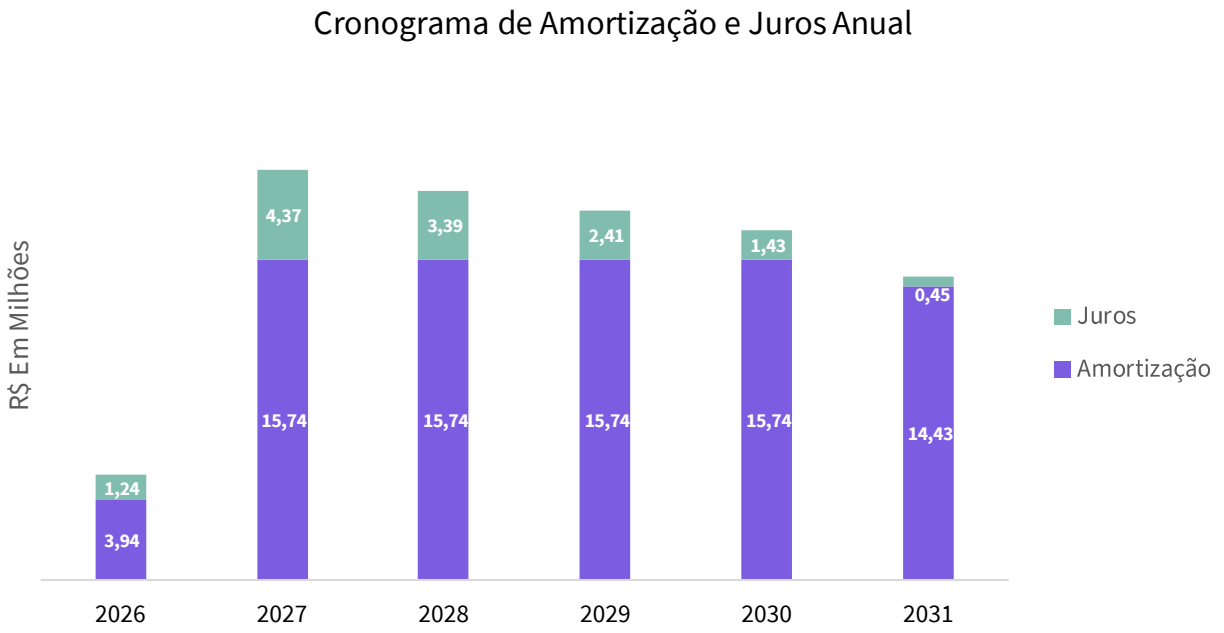
Internacional Rio





Candelária Corporate

ALAVANCAGEM

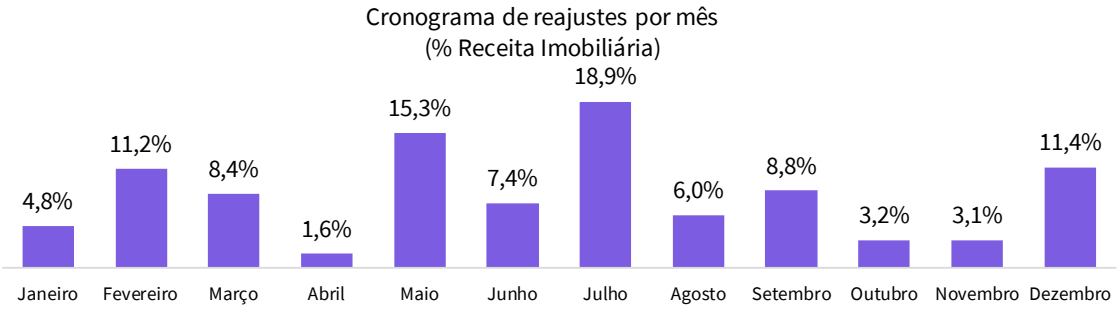


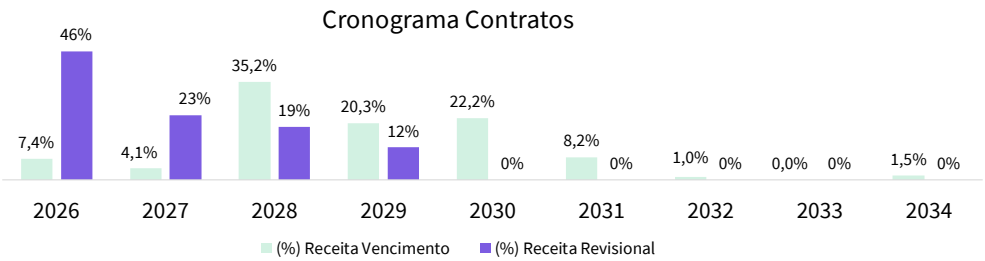
Operação	Edifício JK Financial Center (andares 8º, 9º, 10º, 11º e 12º e respectivas vagas de garagem
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Alavancagem	10 anos
Vencimento	Novembro 2031
Remuneração da Alavancagem	IPCA + 6,4% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor	R$81,58 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	10,30%

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.

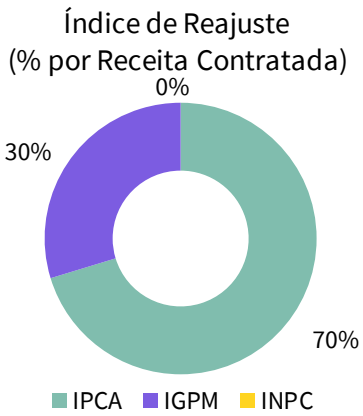
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

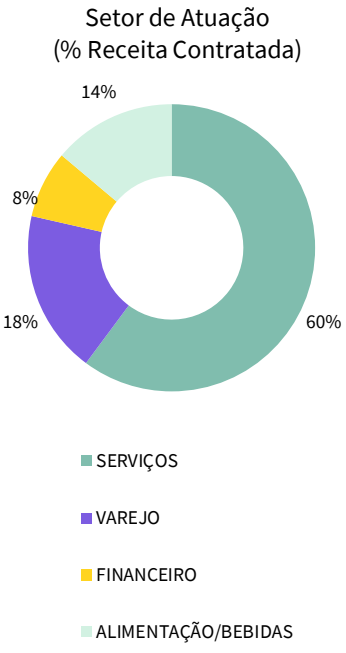


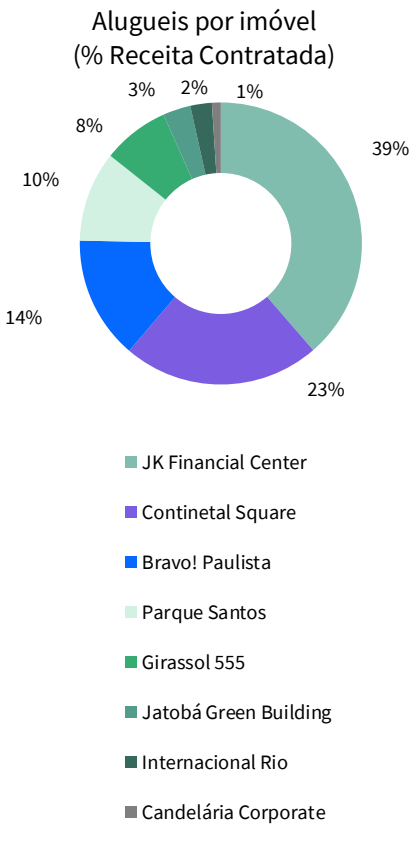


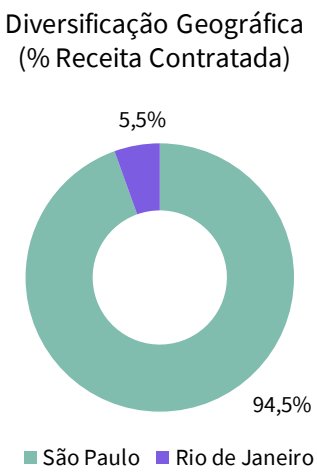
WALE[1]

3,23 anos



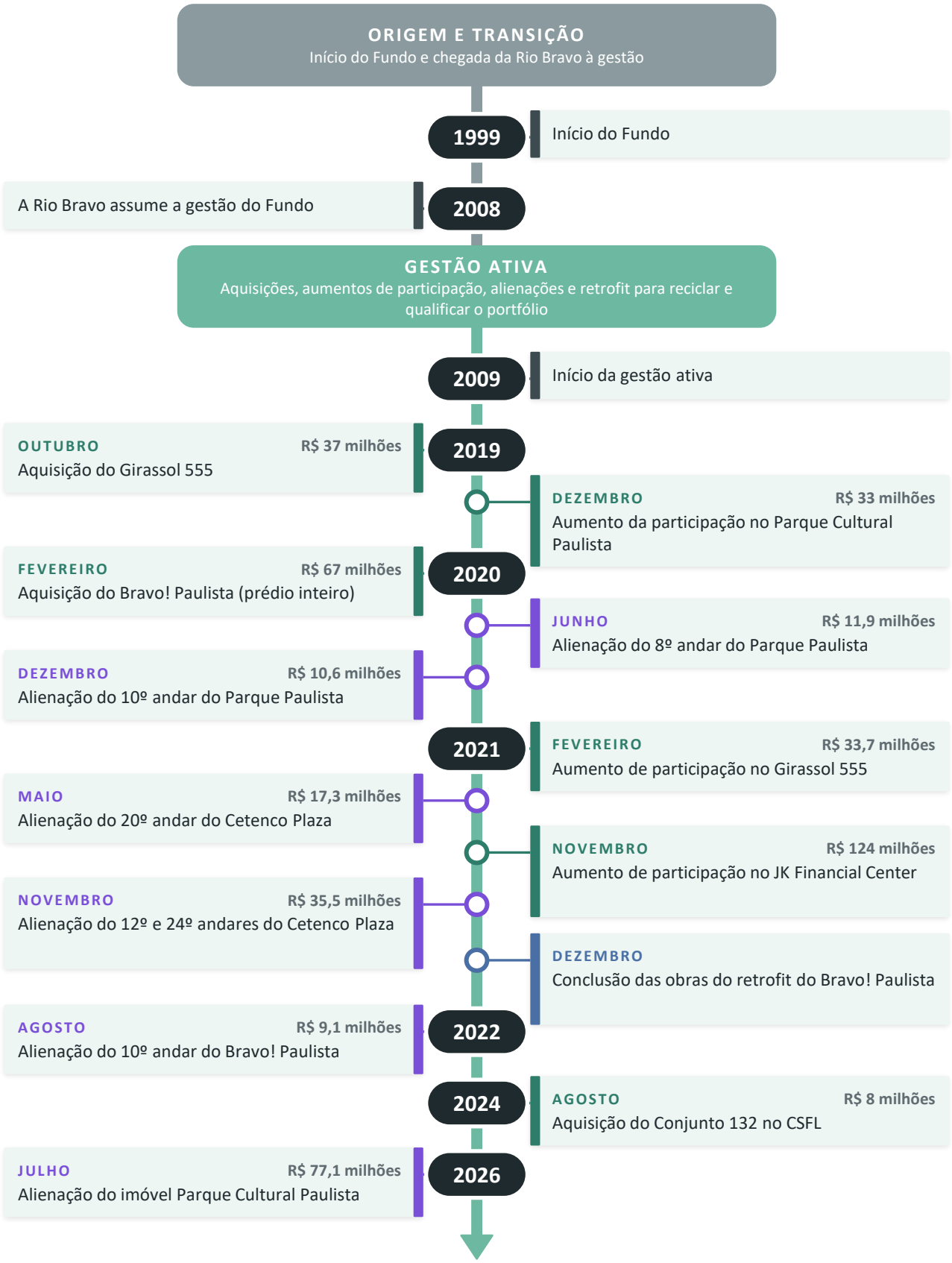






[1]WALE: Média ponderada dos prazos de vencimento dos contratos do portfólio, calculada com base na receita contratada. A partir de janeiro, a premissa do cálculo foi ajustada, passando a considerar a receita contratada em substituição à ABL.

LINHA DO TEMPO





RIO BRAVO

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 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RIO BRAVO

riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3° andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600