

Relatório Gerencial

RCRB11

FII Rio Bravo Renda Corporativa

MARÇO 25



riobravo.com.br

Um mundo de investimentos para você explorar

Família renda Rio Bravo

Rio Bravo

Renda Corporativo

RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Corporativo

Rio Bravo

Fundo de Fundos

RBFF11

Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

Rio Bravo

Renda Residencial

RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Residencial

Rio Bravo Crédito

Imobiliário High Yield

RBHY11

Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito

Imobiliário High Grade

RBHG11

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

Imobiliário

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

TRBL11

Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

Varejo

Rio Bravo

Renda Varejo

RBVA11

Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Educacional

Rio Bravo

Renda Educacional

RBED11

Investimento em imóveis com operações educacionais.

Crédito

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra

RBIF11

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

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 03.683.056/0001-86

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

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\$ 742.266.016,91 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 30.414

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

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:

- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI



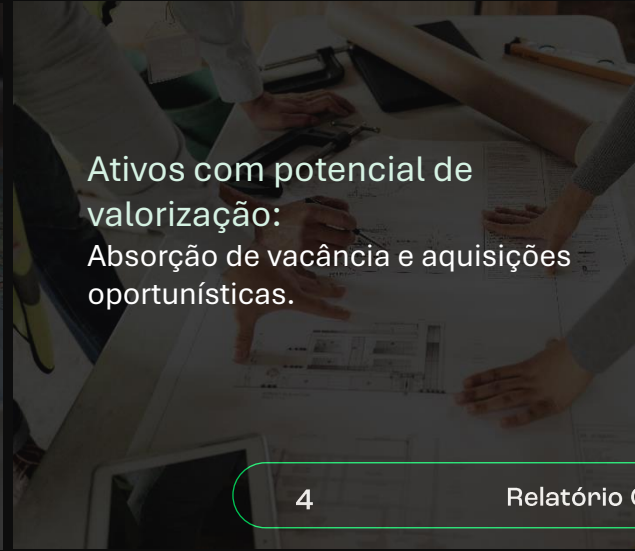
O RCRB11

é um fundo de lajes corporativas focado em *regiões performadas e com construção de portfólio com potencial de valorização.*

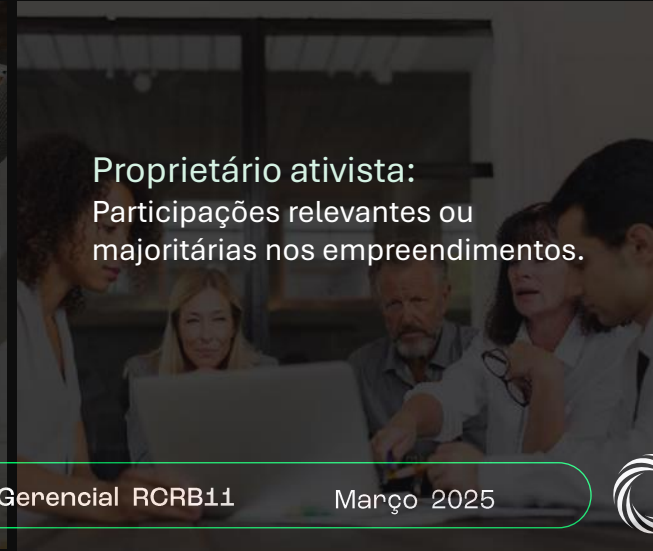
Tese de Investimento



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.



Principais Números

Ativos

9

ABL (m²)

43.448

Inquilinos

51

Vacância Física

2,2%

Vacância Financeira

15,4%

Patrimônio Líquido*
(R\$ milhões)

742,27

Fechamento do mês (R\$)

130,16

Distribuição por cota (R\$)

0,85

Yield anualizado**

7,8%

Valor negociado ***
(R\$/m²)

12.753

Volume médio diário negociado (R\$ mil)

1.273

Valor de mercado
(R\$ milhões)

480,38

*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 FIIs, dividido pela ABL.

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do mês

No mês de março, o Fundo gerou cerca R\$ 4,3 milhões em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,16/cota, gerando o resultado de R\$ 3,0 milhões, equivalente a R\$ 0,83/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 0,85/cota, representando uma distribuição de 102,34% do resultado gerado no mês e um dividend yield anualizado de 7,8% considerando o fechamento da cota no mês, de R\$ 130,16.

Sobre os acontecimentos do mês

Nova Locação – Edifício Girassol 555

Em outubro de 2024 a Torre C do Ed. Girassol localizado na Vila Madalena, em São Paulo/SP, ficou 100% vacante por conta da desocupação da WeWork, após intensa negociação foi acordado a permanência de toda a estrutura e mobília, ou seja, desde estações de trabalho á eletrônicos e eletrodomésticos, trazendo valorização no valor de locação e maior aderência na captação de demandas, uma vez que mercado da região estava carente deste produto.

Esta estratégia do Fundo foi assertiva e confirmada pelo time de gestão que conseguiu a nova locação total do espaço cerca de 4 meses após a saída da antiga inquilina, demonstrando a liquidez do Imóvel e força comercial da gestão.

Esta nova locação foi firmada com a OPEA, uma das maiores empresas no ramo de crédito estruturado do país, a locação foi no modelo plug-and-play, ou seja, a OPEA vai absorver 100% da estrutura e mobília já instaladas, sem qualquer necessidade de investimento em infraestrutura pelo Fundo.

O prazo de vigência do Contrato de Locação é de 7 anos (84 meses), com vigência até fevereiro de 2032. O valor de locação e as condições comerciais estão em linha com as últimas transações praticadas na região, tendo um impacto positivo na receita mensal de R\$ 0,05 por cota.

Despejo GreenRun e comercialização Bravo! Paulista

No final do mês de março de 2025, foi realizada a vistoria do oficial de justiça nos andares 13º, 14º e 15º (cobertura) do Edifício Bravo Paulista, que somam 966,21 m², atualmente ocupados pelo locatário GreenRun, com o objetivo de atestar o abandono do imóvel e permitir que o Fundo RCRB11 recebesse as chaves dos andares. Para garantir a conformidade do processo, o time de gestão, com apoio jurídico, acompanhou pessoalmente a vistoria e a entrega do imóvel.

Estamos atentos ao andamento do processo de cobrança dos débitos e continuamos monitorando os próximos passos da ação. Manteremos os cotistas informados do andamento. Com a saída do inquilino, há um impacto negativo na receita imobiliária mensal de cerca de R\$ 0,03/cota.

Desde o anúncio favorável ao Fundo sobre a retomada do imóvel, a gestão tem trabalhado ativamente a comercialização dos andares, com o objetivo de minimizar a vacância.



Mensagem do gestor ao Investidor

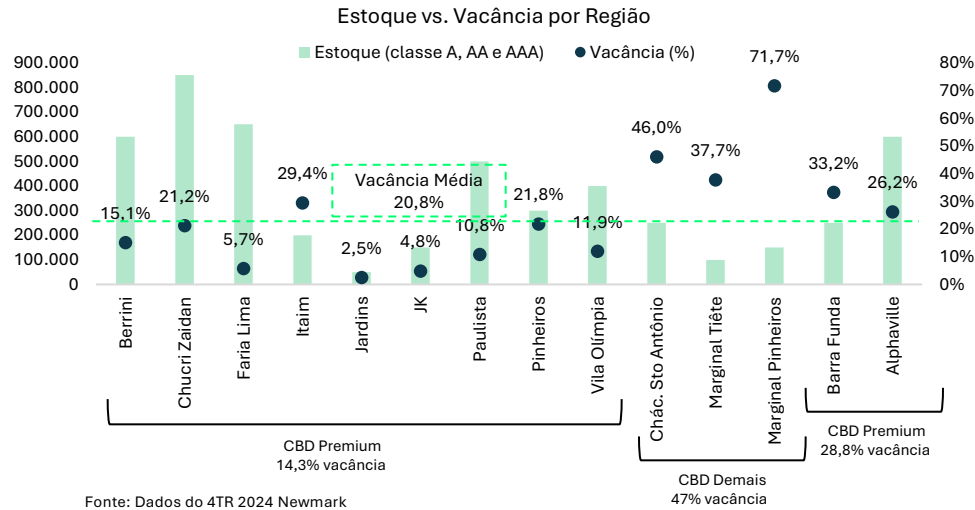
O esforço comercial tem gerado resultados positivos, com quatro propostas de locação para o ativo, de setores diversos como mercado financeiro e indústria automobilística e demonstrando a liquidez do imóvel e a atratividade da região da Avenida Paulista no mercado corporativo. A expectativa é que a vacância seja absorvida até o final do semestre.

JK Financial Center

Ainda no mês de março, o Fundo recebeu a notificação de encerramento do Contrato de locação do locatário Oncoclínicas referente aos conjuntos comerciais 21 e 22, com área total de 972,74 m² de Área BOMA, localizados no 2º ANDAR do empreendimento EDIFÍCIO JK FINANCIAL CENTER. O prazo de notificação de saída é 180 dias, conforme estabelecido em contrato, ou seja, a data prevista de desocupação do andar será em setembro/2025.

A rescisão do contrato representará um impacto negativo de R\$ 0,05 por cota na receita mensal do fundo.

Iniciamos prontamente os trabalhos comerciais para a divulgação da disponibilidade de locação do espaço. Considerando a alta liquidez do empreendimento e a baixa taxa de vacância na região da JK (4,8%), nossa expectativa é que o imóvel seja locado antes de setembro de 2025, evitando qualquer período de vacância no empreendimento. Ainda, vemos uma oportunidade de leasing spread positivo, ou seja, com o crescente aumento dos preços pedidos na região, entendemos ser viável a locação a preços mais positivos do que os praticados no contrato vigente até então.

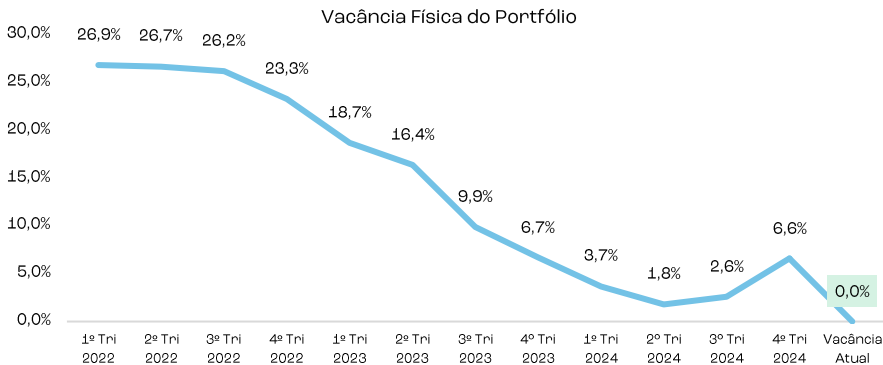


Com ambas as entregas, uma concretizada e outra prevista, a vacância física do fundo passa de 0% para 2,2%, com a vacância potencial chegando a 4,5%. Ainda, não há previsão de impacto no guidance já divulgado para o semestre corrente, já que a Greenrun estava inadimplente e a Oncoclínicas segue pagando normalmente até a efetiva saída.

Mensagem do gestor ao Investidor

Ações comerciais

Com a previsão de disponibilidade de locação de quase 1.000 m², o time de gestão volta toda a energia para o trabalho ativo de comercialização. Estamos em contato constante com nossos corretores parceiros e atendendo às demandas do mercado, buscando otimizar a taxa de ocupação dos imóveis do fundo e gerar valor para os cotistas.



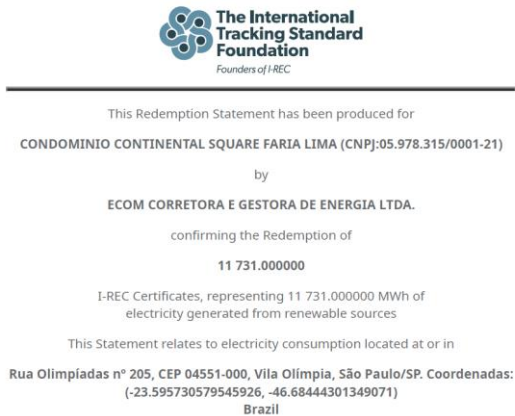
Resultado operacional do Fundo

Com as últimas movimentações – entrada da OPEA no Girassol e saída de dois inquilinos – o FFO (resultado operacional) do fundo deve se manter no patamar de R\$1,10 por cota até setembro, quando acontece a saída da Oncoclínicas.

O time comercial está atuando fortemente para que o imóvel não fique um dia sequer vago, evitando qualquer impacto negativo no FFO do fundo.

Melhorias – Certificado I-REC

O Edifício Continental Square Faria Lima recebeu o I-REC, um Certificado Internacional de Energia Renovável, um sistema que tem como objetivo rastrear e documentar a produção e o consumo de energia incentivada, ou seja, aquela que é produzida por fontes renováveis.



Mensagem do gestor ao Investidor

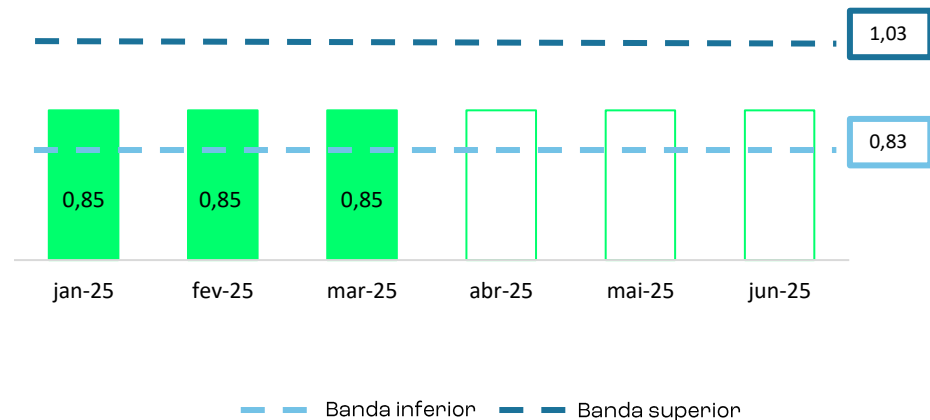
Esta e outras medidas reforçam o cuidado e o compromisso do Fundo em questões ESG e sustentabilidade.

Gestão de liquidez

Em relação à gestão de liquidez do caixa para arcar com as obrigações do Fundo, além dos potenciais alienações de imóveis que estão em andamento, há uma posição de cerca de R\$ 22 milhões em cotas de FIs que podem ser alienadas para gerar liquidez suficiente no curto prazo. A gestão vem vendendo algumas cotas progressivamente e de forma paulatina, de modo a respeitar a liquidez do fundo imobiliário e buscar preços mais positivos no secundário. Seguimos com tranquilidade no ritmo das alienações de cotas para fazer frente aos compromissos.

Guidance 1S2025

A projeção resulta exclusivamente da geração recorrente de resultado do Fundo com a atual composição da carteira de contratos, excluindo (i) efeitos de resultados não-recorrentes como vendas, (ii) aumento da ocupação do portfólio e (iii) ganhos reais nos valores de locação da carteira de contratos.



¹A PROJEÇÃO ACIMA MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. O RESULTADO PROJETADO CONSIDERA AS INFORMAÇÕES CONTRATUAIS ATUAIS, TUDO MAIS CONSTANTE.

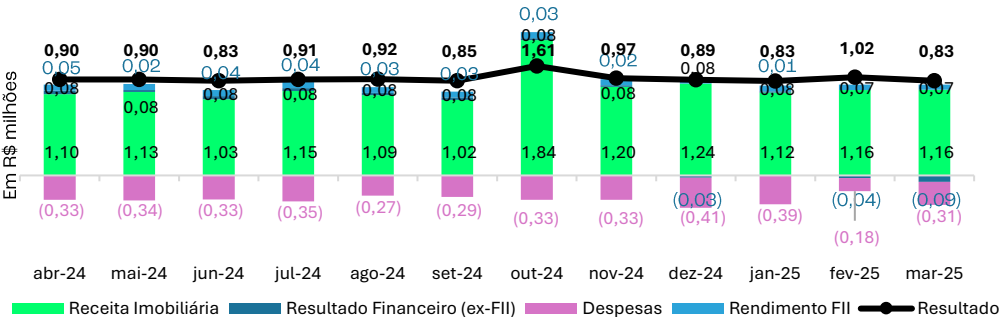


Detalhamento do Fluxo de Caixa

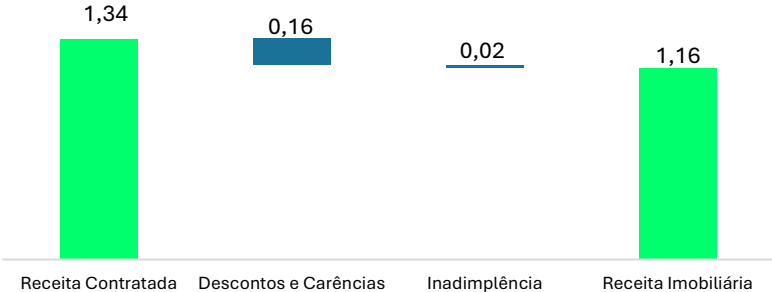
	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	6.774.850,48	4.435.534,03	4.585.984,11	4.147.584,24	4.277.224,23	4.279.539,74	12.704.348,21	12.704.348,21
Receita de Locação	6.774.850,48	4.435.534,03	4.585.984,11	4.147.584,24	4.277.224,23	4.279.539,74	12.704.348,21	12.704.348,21
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	397.655,67	372.908,05	191.112,47	344.012,53	141.930,56	61.253,57	424.689,52	424.689,52
Rendimento de Fils	301.513,60	301.513,60	301.513,60	290.714,35	273.505,65	264.391,10	828.611,10	828.611,10
Outros	96.142,07	71.394,45	-110.401,13	53.298,18	-131.575,09	-325.644,67	-403.921,58	-403.921,58
Despesas	-1.221.922,05	-1.212.034,74	-1.504.463,72	-1.443.437,28	-655.236,24	-1.153.057,49	-3.251.731,01	-3.251.731,01
Taxa de Administração e Gestão	-274.838,12	-273.669,36	-268.627,13	-243.520,85	-251.174,28	-241.619,69	-736.314,82	-736.314,82
Despesas de CRI	-533.380,32	-529.497,55	-526.198,01	-521.961,24	-518.354,03	-512.851,89	-1.553.167,16	-1.553.167,16
Outras Despesas	-413.703,61	-408.867,83	-709.638,58	-677.955,19	114.292,07	-398.585,91	-962.249,03	-962.249,03
Resultado¹	5.950.584,10	3.596.407,34	3.272.632,86	3.048.159,49	3.763.918,55	3.065.228,68	9.877.306,72	9.877.306,72
Rendimentos distribuídos	3.690.695,00	3.875.229,75	4.096.671,45	3.137.090,75	3.137.090,75	3.137.090,75	9.411.272,25	9.411.272,25
Resultado por cota	1,61	0,97	0,89	0,83	1,02	0,83	2,68	2,68
Rendimento por cota	1,00	1,05	1,11	0,85	0,85	0,85	2,55	2,55

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses

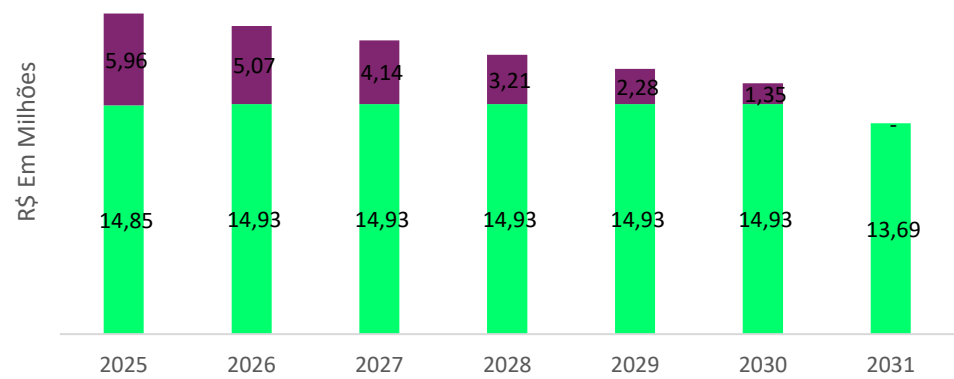


Composição da Receita no Mês R\$/cota



Alavancagem

Cronograma de Amortização e Juros
Anual



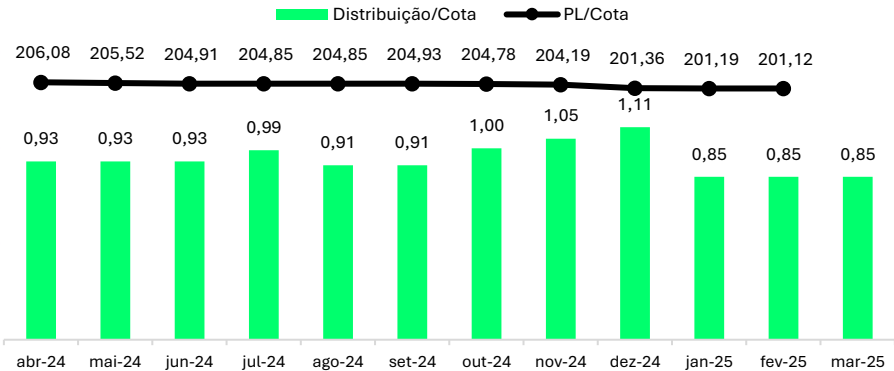
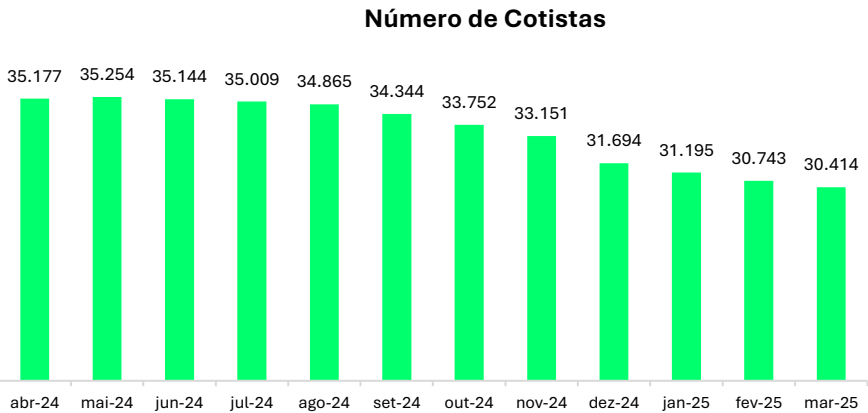
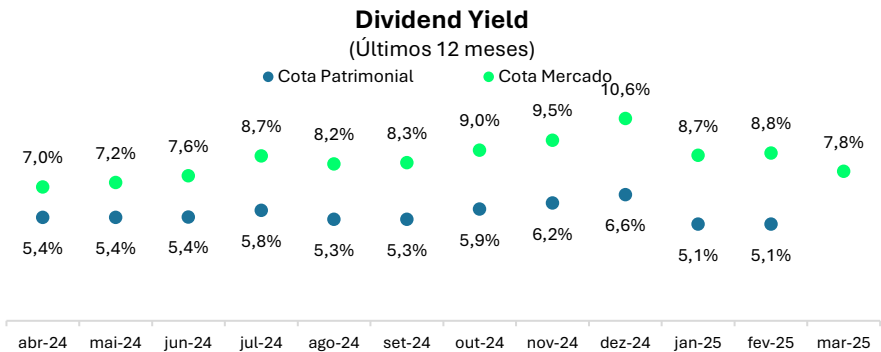
*Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

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\$ 98,18 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	13,23%

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.



Resultados e Distribuição



A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

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.

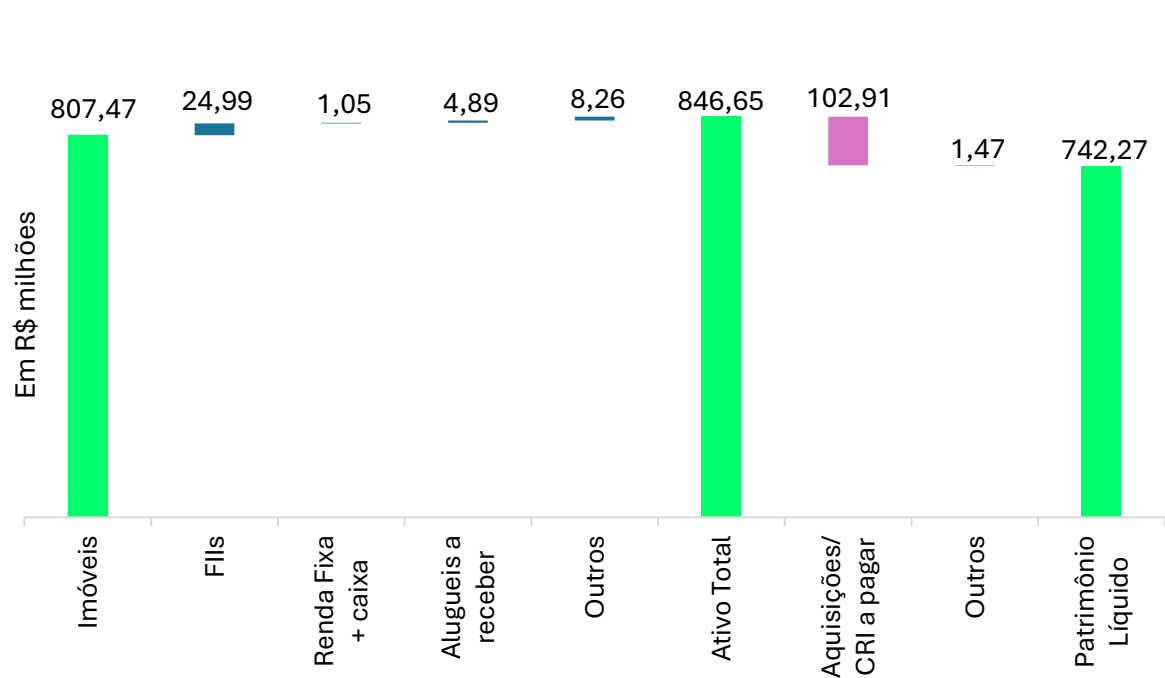
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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									
Δ	-8,6%	-8,6%	-8,6%									

Δ: Comparação entre 2024 e 2025.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido

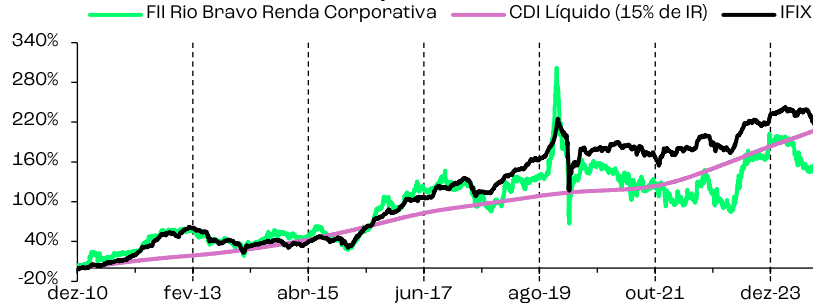


	Valores (R\$)
Ativo Total	846.648.555,95
Imóveis	807.468.597,12
FII's	24.988.040,38
Renda Fixa + Caixa	1.045.811,49
Aluguéis a receber	4.891.095,20
Outros	8.255.011,76
Passivo Total	104.382.539,04
Aquisições/CRI a pagar	102.910.249,68
Outros	1.472.289,36
Patrimônio Líquido	742.266.016,91
Número de cotas	3.690.695
Cota Patrimonial	201,12

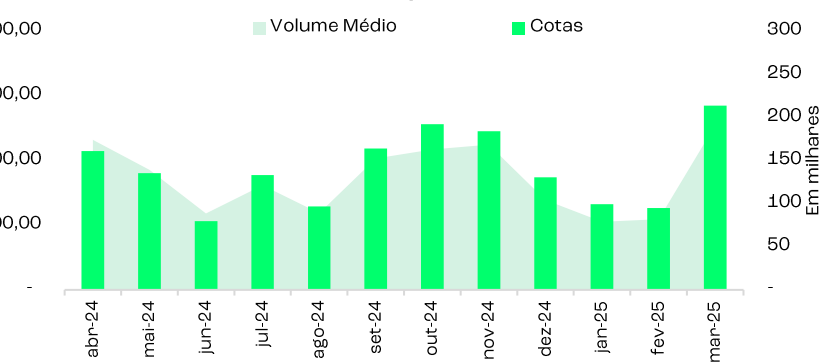


Desempenho da cota e volume

Desempenho da cota



Liquidez



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 mar/2025.

	Desempenho da cota¹	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	6,14%	6,32%	2,91%	10,78%	231,31%
IBOV	6,08%	8,29%	11,75%	18,38%	87,95%
CDI líquido de IR (15%)	0,82%	2,54%	14,81%	28,23%	221,68%
RCRB11	12,20%	3,61%	-6,91%	4,57%	154,35%

¹Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	26.736.387,36	49.765.592,63	277.727.169,49
Volume Médio Diário Negociado (em milhares)	1.273,16	781,90	851,38
Giro (% de cotas negociadas)	6%	11%	55%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	mar/25	jan/25	mar/24
Valor da Cota	130,16	117,50	161,53
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	480.380.861,20	433.656.662,50	596.157.963,35

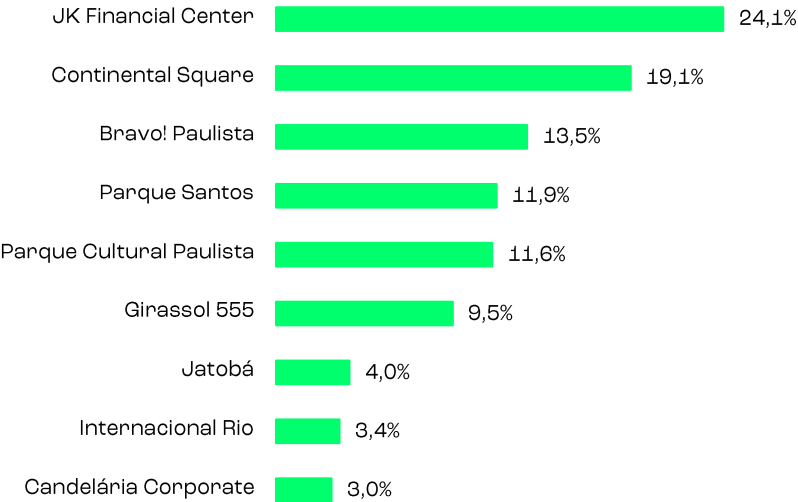
Patrimônio do Fundo

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.

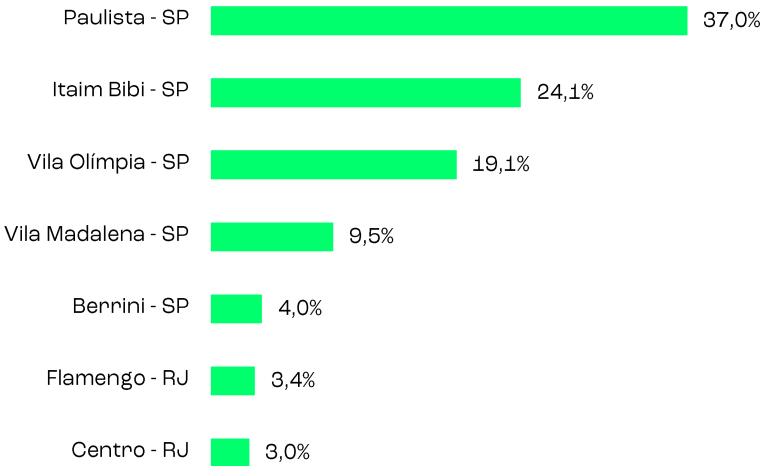
O Edifício mais significativo representa 24,1% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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 Ativo (% ABL)



Diversificação por Região (% ABL)



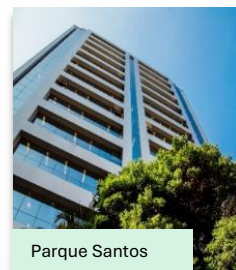
Portfólio do Fundo

Ativo	Localização	Estado	Classificação Buildings	Área BOMA (m²)	% do Ativo	Certificação Leed	Número de Inquilinos	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira ¹
JK Financial Center	Itaim Bibi	São Paulo	A	10.505,42	73,00%	Leed O & M Platinum	8	0,00%	12,1%
Girassol 555	Vila Madalena	São Paulo	B	4.263,94	34,90%	Monousuário	1	0,00%	64,5%
Bravo! Paulista	Jardins	São Paulo	A	5.738,36	94,20%	Leed O & M Platinum	23	16,8%	8,4%
Parque Cultural Paulista	Paulista	São Paulo	BB	5.033,52	20,30%	Obtenção de Leed – Fase Inicial	4	0,00%	4,4%
Continental Square	Vila Olímpia	São Paulo	AA	8.281,93	24,70%	Leed O & M Gold	8	0,00%	12,3%
Parque Santos	Cerqueira César	São Paulo	B	5.135,15	100%	Monousuário	1	0,00%	0,0%
Jatobá	Brooklin Novo	São Paulo	A	1.712,49	12,00%	Leed O & M Platinum Certificação Fitwel	3	0,00%	8,7%
Candelária Corporate	Centro	Rio de Janeiro	BB	1.296,76	8,00%	-	1	0,00%	0,0%
Internacional Rio	Flamengo	Rio de Janeiro	C	1.481,07	14,00%	-	4	0,00%	13,3%

¹A premissa adotada para os valores de vacância financeira considera sempre o regime de competência.



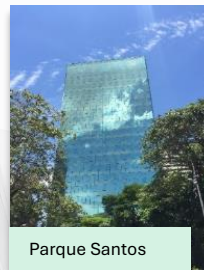
Portfólio do Fundo – São Paulo



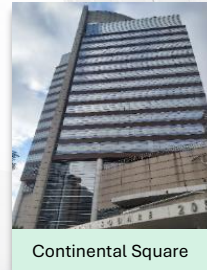
Parque Santos



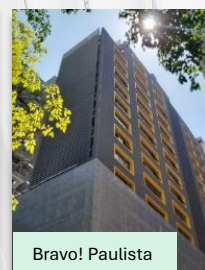
Jatobá



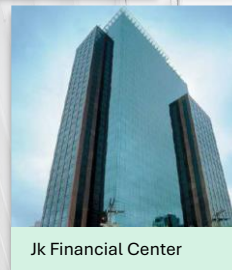
Parque Santos



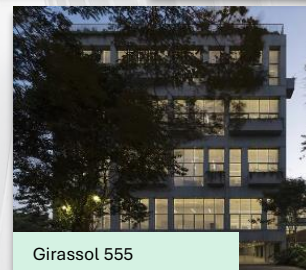
Continental Square



Bravo! Paulista

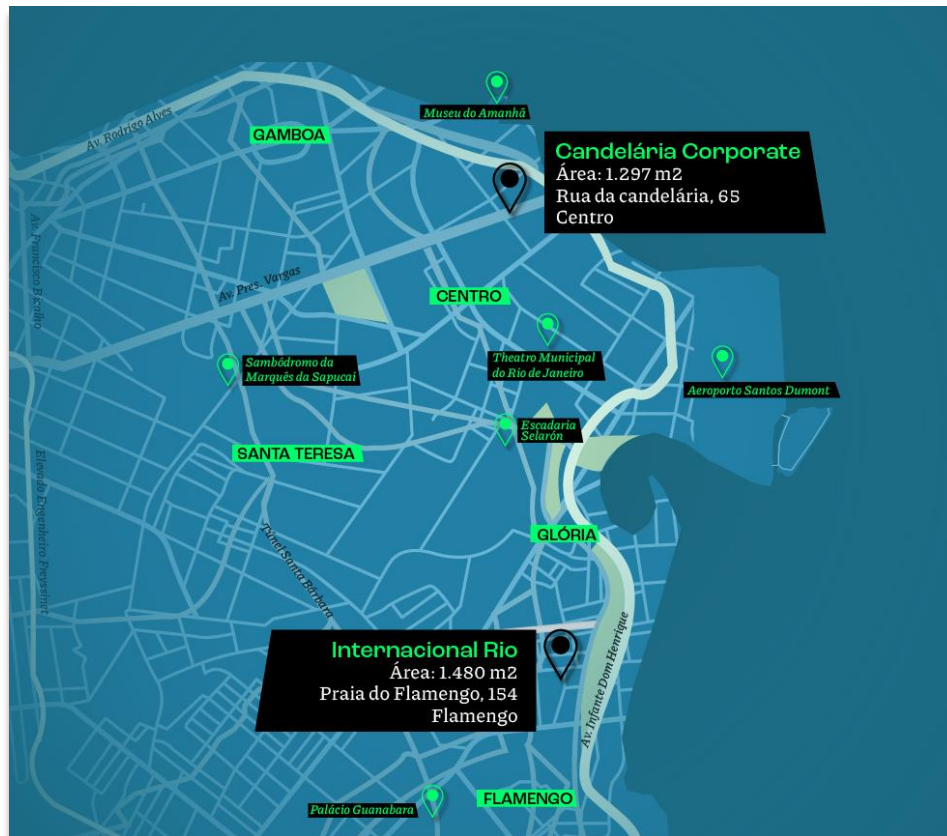


Jk Financial Center



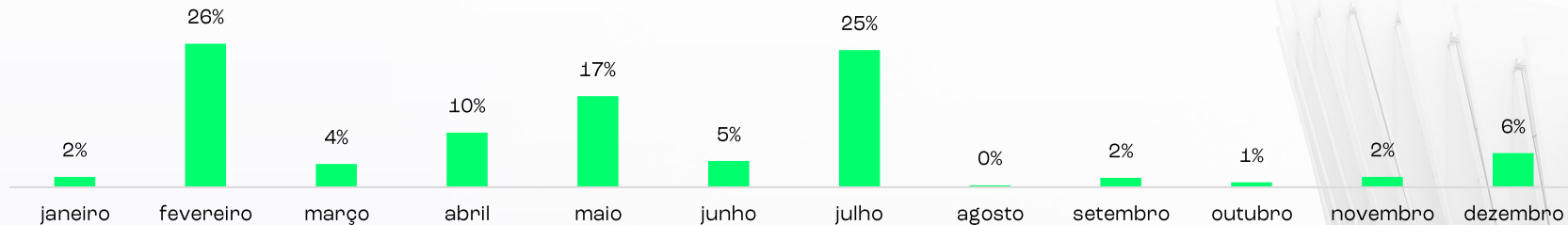
Girassol 555

Portfólio do Fundo – Rio de Janeiro



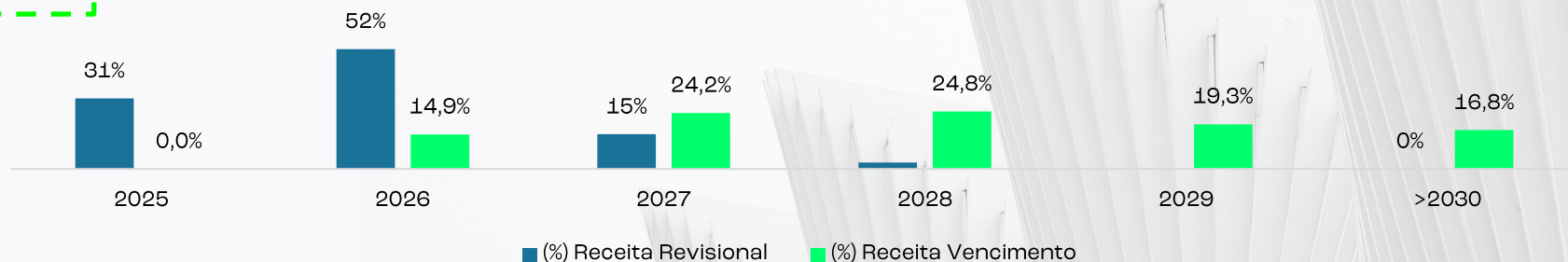
Informações do Portfólio

Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Contratada)



WALE¹:
3,5

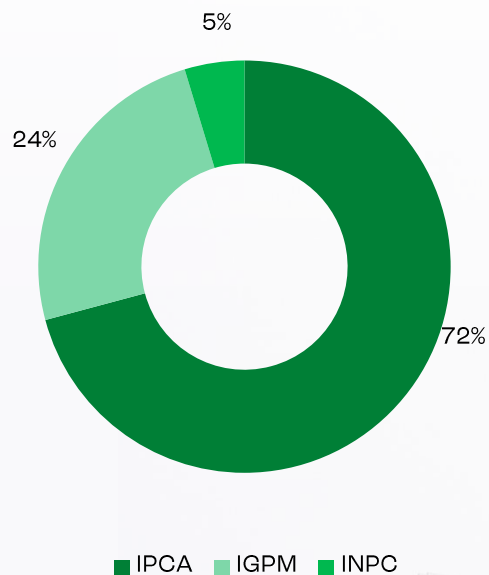
Cronograma dos Contratos
(% Receita Contratada)



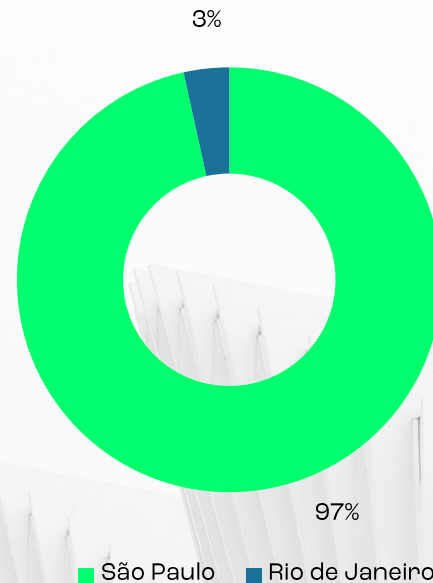
¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela abl locada do portfólio.

Informações do Portfólio

Índice de Reajuste
(% Receita Contratada)

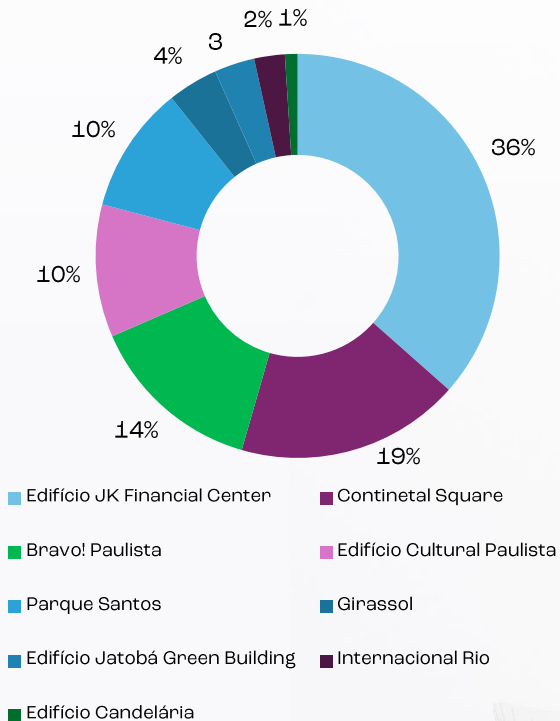


Diversificação Geográfica
(% Receita Contratada)

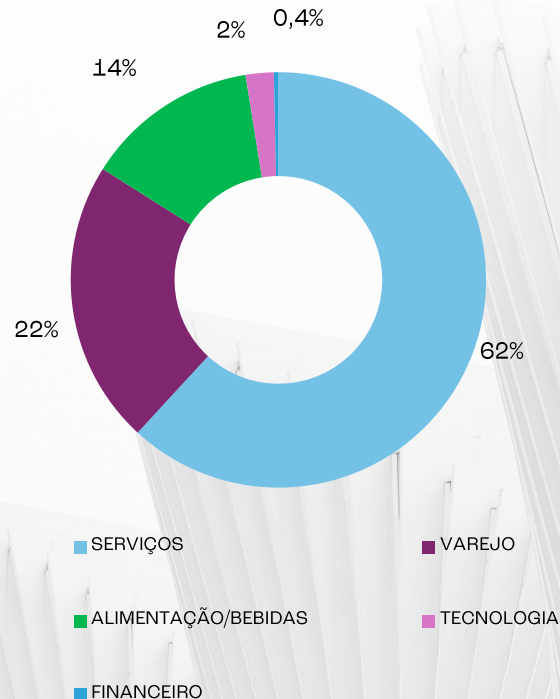


Informações do Portfólio

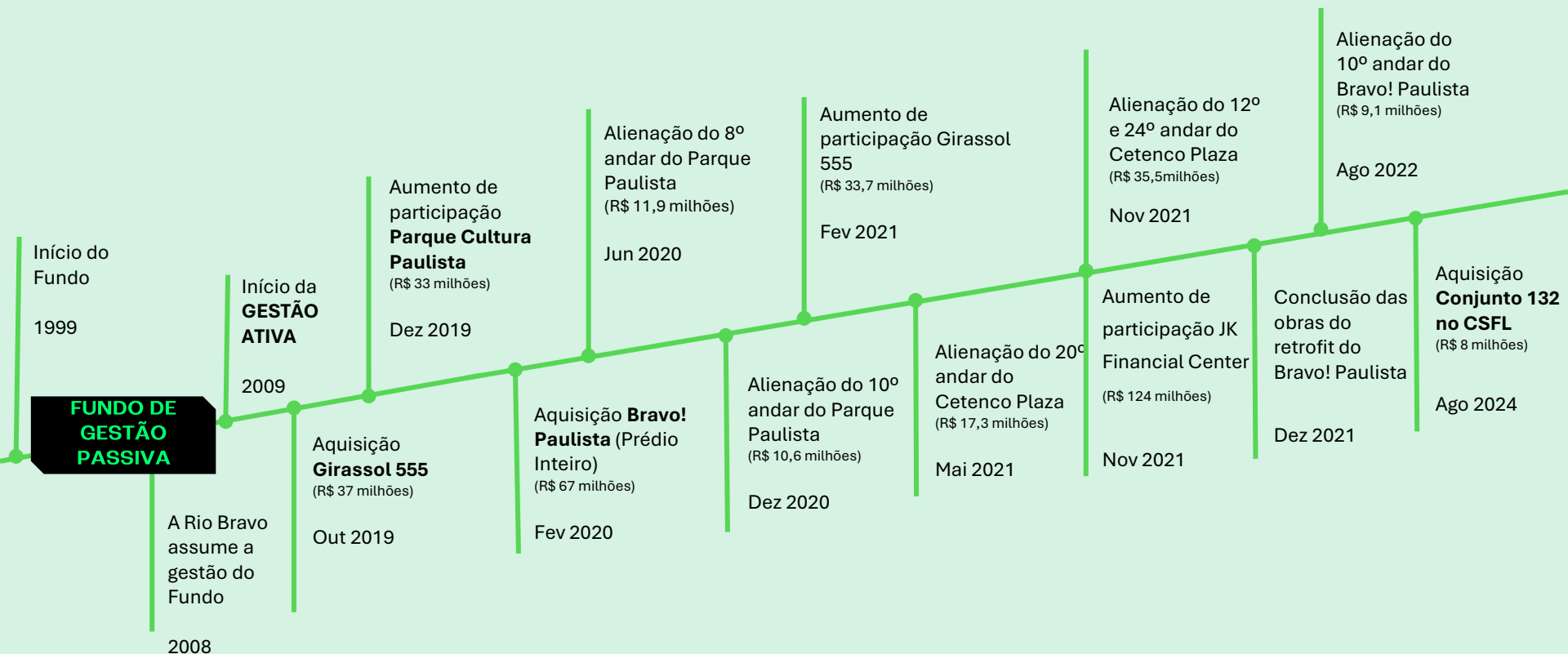
Aluguéis por imóvel
(% Receita Contratada)



Setor de Atuação
(% Receita Contratada)



Linha do Tempo





riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.