

Relatório Gerencial RCRB11

FII Rio Bravo Renda Corporativa

Abril 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\$ 741.458.792,09 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 29.439

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

AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

ATENDIMENTO DIGITAL

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



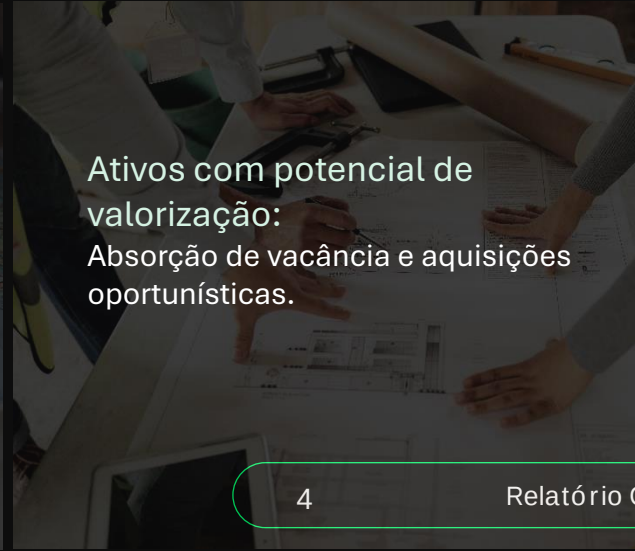
O RCRB11

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

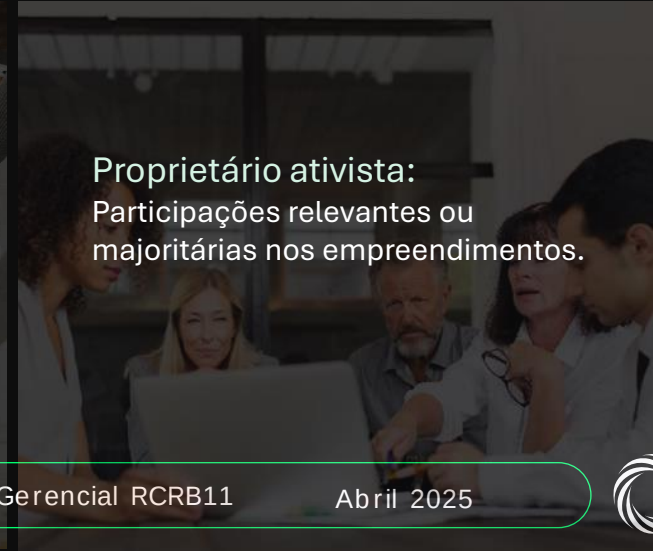
Tese de Investimento



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

Vacância Física

2,2%

Fechamento do
mês (R\$)

136,00

Valor negociado ***
(R\$/m²)

13.241

ABL (m²)

43.448

Vacância
Financeira

13,1%

Distribuição por
cota (R\$)

0,88

Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

1.237

Inquilinos

52

Patrimônio Líquido*
(R\$ milhões)

741,46

Yield
anualizado**

7,5%

Valor de mercado
(R\$ milhões)

501,93

*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 abril, o Fundo gerou cerca R\$ 4,4 milhões em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,22/cota, gerando o resultado de R\$ 3,2 milhões, equivalente a R\$ 0,89/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 0,88/cota, representando uma distribuição de 98,96% do resultado gerado no mês e um *dividend yield* anualizado de 7,8% considerando o fechamento da cota no mês, de R\$ 136,00.

A equipe de gestão permanece comprometida em identificar oportunidades e implementar melhorias que reforcem a atratividade e competitividade do ativo na região.

Sobre os acontecimentos do mês

Melhorias – Bravo! Paulista

O Edifício Bravo! Paulista é um ativo emblemático para o Fundo RCRB11, não apenas por carregar a identidade da Rio Bravo, mas por ser um empreendimento líquido, com alta demanda, fluxo intenso de visitantes e ocupantes de perfil corporativo de alto padrão e exigência.

Buscando constante alinhamento com as necessidades dos locatários, o time de gestão, em conjunto com a nova administradora predial, JLL, elaborou um plano de melhorias para os próximos anos. Como parte deste planejamento, neste mês de abril foi concluído o replantio integral do jardim de entrada do empreendimento. O novo projeto paisagístico foi desenvolvido considerando estética, irrigação automatizada e adequação à luminosidade do ambiente, proporcionando maior sofisticação e conforto visual à área de acesso do edifício.



Mensagem do gestor ao Investidor

Melhorias – Ed. Girassol 555

Até outubro de 2024, o Edifício Girassol 555 contava com ocupação monousuária pela WeWork. Em março de 2025, o Fundo locou integralmente a Torre C para a Opea Securitizadora. Com a transição para um modelo de ocupação pulverizada, o time de gestão, atento às demandas dos novos ocupantes, incorporou ao condomínio um serviço de transporte executivo por vans até a estação Fradique Coutinho, agregando comodidade e valorizando a experiência dos usuários.

Alteração da data de anúncio das distribuições

Com o objetivo de trazer maior previsibilidade e padronização às distribuições de rendimentos dos fundos da Rio Bravo, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária do FII Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11) a alteração na data de anúncio das distribuições de resultados.

O anúncio ocorria no quinto dia útil do mês, com pagamento sempre no dia 15, referente ao resultado do próprio mês em questão. A proposta do administrador foi de alterar a data de anúncio da distribuição para o último dia útil do mês, permanecendo inalterada a data de pagamento no mês subsequente. Esta alteração deve iniciar a partir do mês de junho/2025, de forma gradual da seguinte forma:

- 1ª distribuição: os cotistas receberão o equivalente a metade do dividendo referente ao mês de junho. O anúncio será no quinto dia 05/06 e o pagamento no dia 13/06;
- 2ª distribuição: os cotistas receberão a outra metade do dividendo referente ao mês de junho. O anúncio será no dia 30/06, e o pagamento no dia 15/07.

Sendo assim, a previsão é de que a partir de julho o pagamento dos rendimentos será realizado no mês subsequente ao mês de referência.

Confira abaixo o cronograma previsto (caso haja qualquer alteração no cronograma, será comunicado aos cotistas):

Mês de Referência	Data base	Rendimento em R\$/cota	Data de pagamento
jul/25	31/07/2025	z	15/08/2025
jun/25	30/06/2025	x/2	15/07/2025
jun/25	05/06/2025	x/2	13/06/2025
mai/25	08/05/2025	0,88	15/05/2025
abr/25	07/04/2025	0,88	15/04/2025
mar/25	06/03/2025	0,85	14/03/2025
fev/25	06/02/2025	0,85	14/02/2025
jan/25	07/01/2025	0,85	15/01/2025



Mensagem do gestor ao Investidor

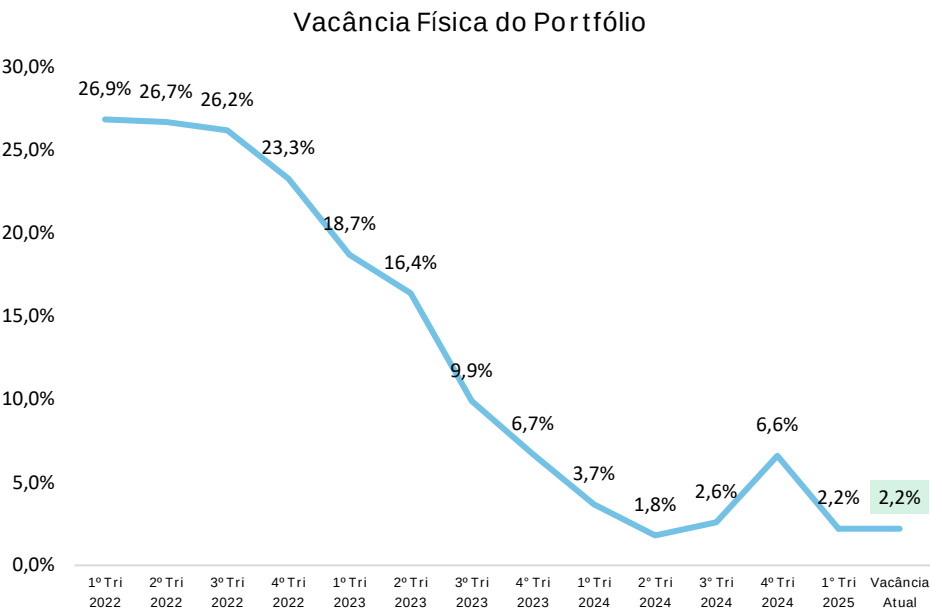
Essa mudança busca refletir de forma mais precisa a geração de resultado do Fundo no próprio mês, evitando distorções temporais (como atrasos de pagamento e inadimplências) e promovendo maior alinhamento entre os Fundos da Gestora.

É importante ressaltar que o pagamento a ser realizado no dia 30/06 poderá sofrer variações conforme os recebimentos efetivados no período.

Comercialização l Vacância Zero

Apesar da vacância física residual de apenas 2,2% (equivalente a 966 m² no Edifício Bravo! Paulista), a equipe de gestão permanece empenhada em reduzir esse índice a zero ainda neste semestre. As áreas vagas contam com tratativas comerciais em andamento, com perspectiva otimista de rápida formalização contratual.

Adicionalmente, a locação do segundo andar do Ed. JKFC já está em andamento, com disponibilidade prevista a partir de setembro de 2025, considerando a qualidade do ativo e sua localização privilegiada.



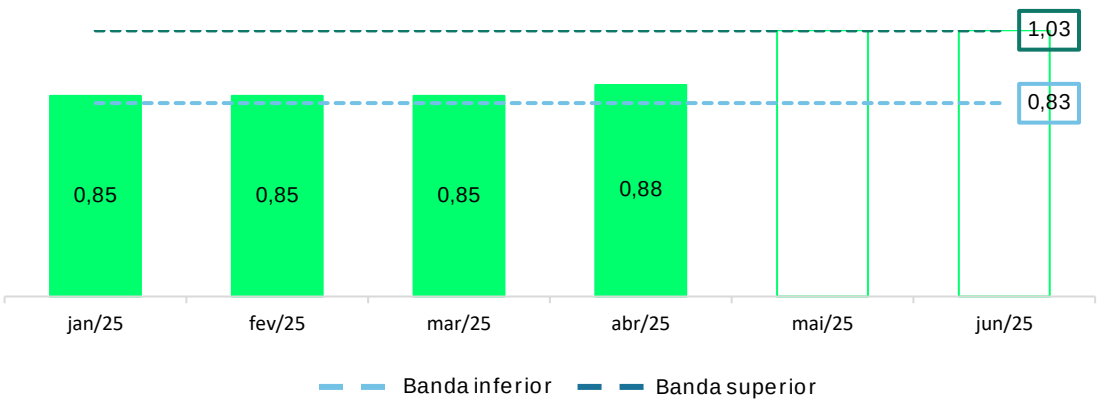
Mensagem do gestor ao Investidor

Gestão de liquidez

Para garantir a solidez financeira do Fundo e assegurar os compromissos previstos, a gestão mantém uma posição de aproximadamente R\$ 23 milhões em cotas de FII's, as quais podem ser alienadas de forma gradual, respeitando a liquidez dos ativos e buscando as melhores oportunidades no mercado secundário. 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 1S 2025

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.

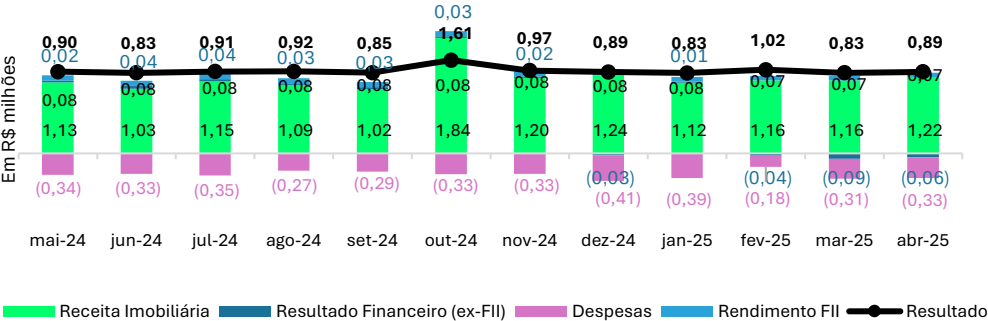


Detalhamento do Fluxo de Caixa

	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	4.435.534,03	4.585.984,11	4.147.584,24	4.277.224,23	4.284.145,96	4.490.194,01	17.199.148,44	17.199.148,44
Receita de Locação	4.435.534,03	4.585.984,11	4.147.584,24	4.277.224,23	4.284.145,96	4.490.194,01	17.199.148,44	17.199.148,44
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	372.908,05	191.112,47	344.012,53	141.930,56	61.253,57	15.473,13	440.162,65	440.162,65
Rendimento de FII's	301.513,60	301.513,60	290.714,35	273.505,65	264.391,10	245.875,90	1.074.487,00	1.074.487,00
Outros	71.394,45	-110.401,13	53.298,18	-131.575,09	-325.644,67	-230.402,77	-634.324,35	-634.324,35
Despesas	-1.212.034,74	-1.504.463,72	-1.443.437,28	-655.236,24	-1.157.663,71	-1.223.834,13	-4.480.171,36	-4.480.171,36
Taxa de Administração e Gestão	-273.669,36	-268.627,13	-243.520,85	-251.174,28	-241.619,69	-255.576,97	-991.891,79	-991.891,79
Despesas de CRI	-529.497,55	-526.198,01	-521.961,24	-518.354,03	-512.851,89	-513.155,97	-2.066.323,13	-2.066.323,13
Outras Despesas	-408.867,83	-709.638,58	-677.955,19	114.292,07	-403.192,13	-455.101,19	-1.421.956,44	-1.421.956,44
Resultado¹	3.596.407,34	3.272.632,86	3.048.159,49	3.763.918,55	3.065.228,68	3.281.833,01	13.159.139,73	13.159.139,73
Rendimentos distribuídos	3.875.229,75	4.096.671,45	3.137.090,75	3.137.090,75	3.137.090,75	3.247.811,60	12.659.083,85	12.659.083,85
Resultado por cota	0,97	0,89	0,83	1,02	0,83	0,89	3,57	3,57
Rendimento por cota	1,05	1,11	0,85	0,85	0,85	0,88	3,43	3,43

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

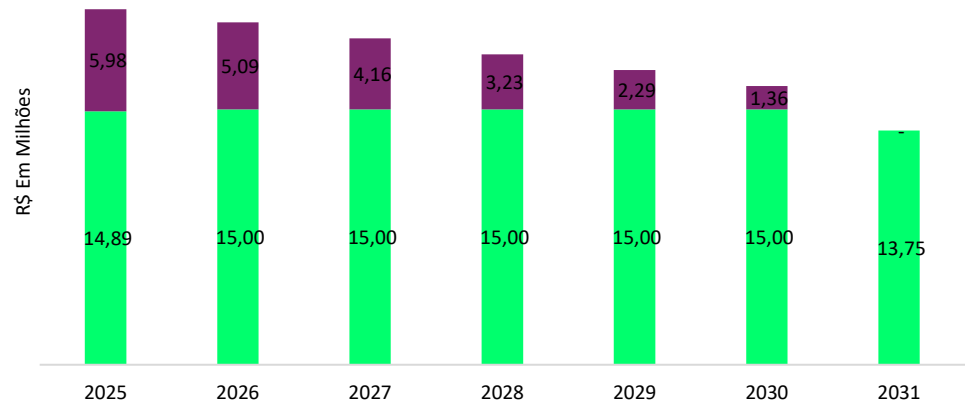


Composição da Receita no Mês R\$/cota



Alavancagem

Cronograma de Amortização e Juros Anual



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

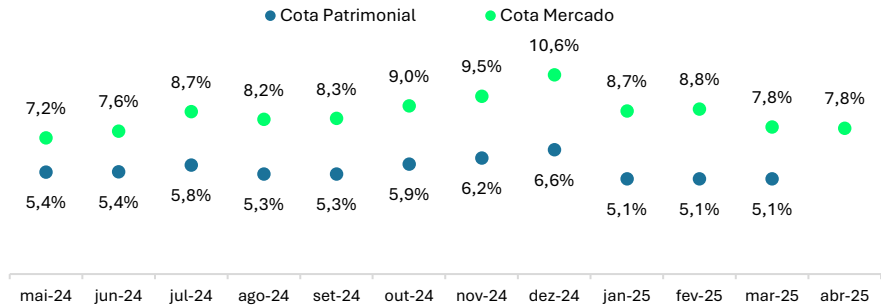
Operação	Edifício JK Financial Center (andares 8º, 9º, 10º, 11º e 12º e respectivas vagas de garagem)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Alavancagem	10 anos
Remuneração da Alavancagem	IPCA + 6,4% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor	R\$ 98,01 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	13,22%

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.

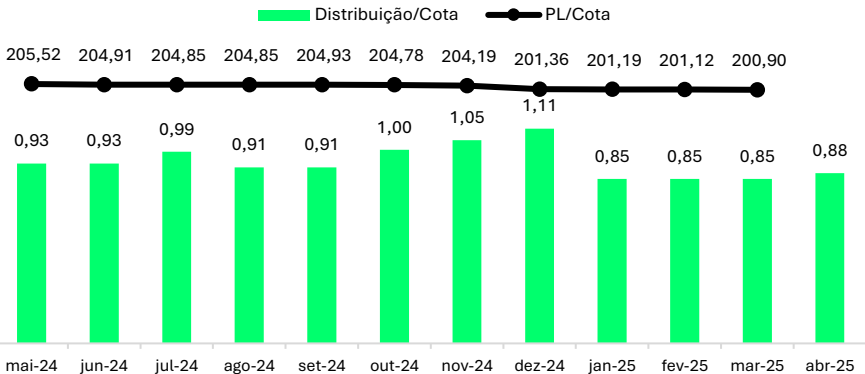
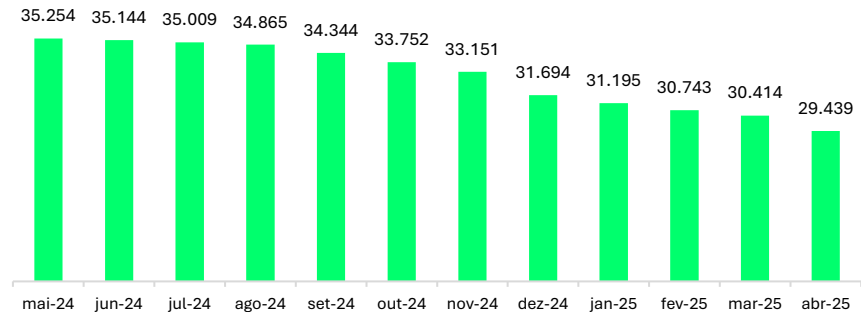


Resultados e Distribuição

Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



Número de Cotistas



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.

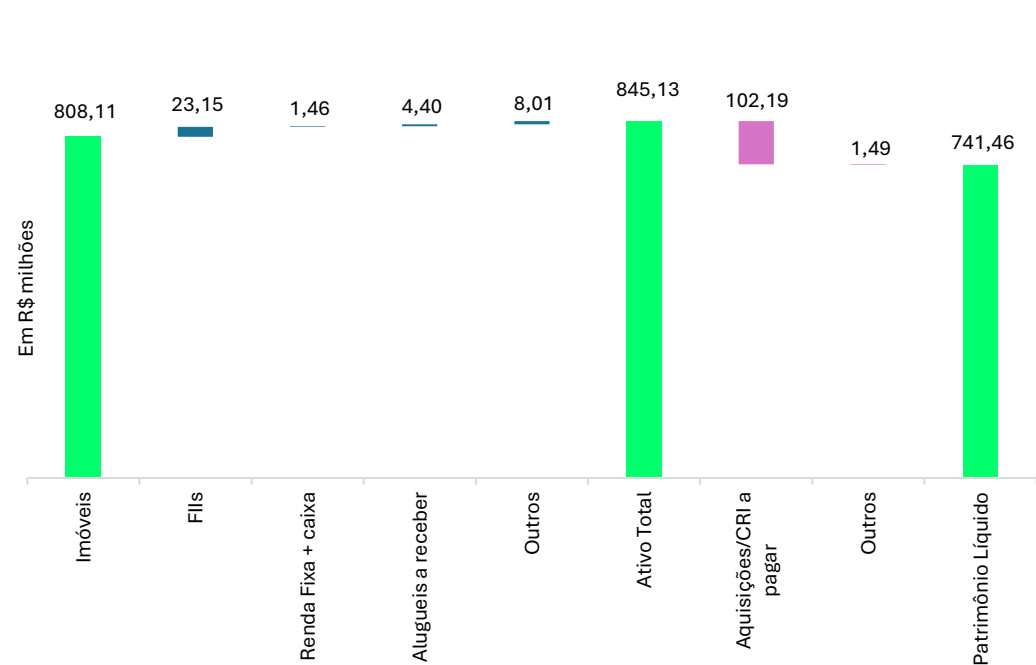
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,88								
Δ	-8,6%	-8,6%	-8,6%	-5,4%								

Δ: Comparação entre 2025 e 2024.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



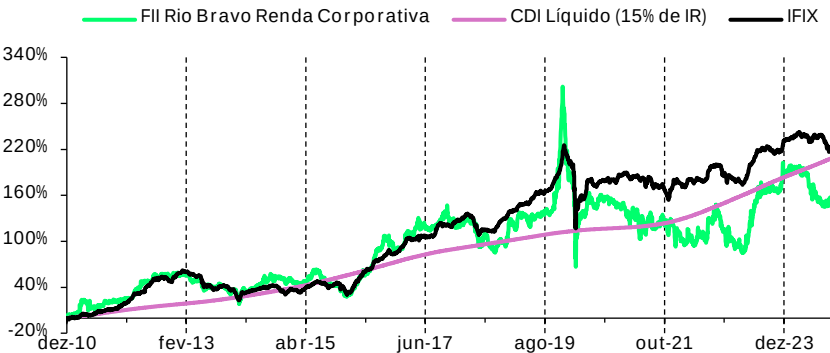
Valores (R\$)

Ativo Total	845.130.927,06
Imóveis	808.114.217,49
FIs	23.150.981,17
Renda Fixa + Caixa	1.458.979,75
Aluguéis a receber	4.396.843,48
Outros	8.009.905,17
Passivo Total	103.672.134,97
Aquisições/CRI a pagar	102.186.916,08
Outros	1.485.218,89
Patrimônio Líquido	741.458.792,09
Número de cotas	3.690.695
Cota Patrimonial	200,90



Desempenho da cota e volume

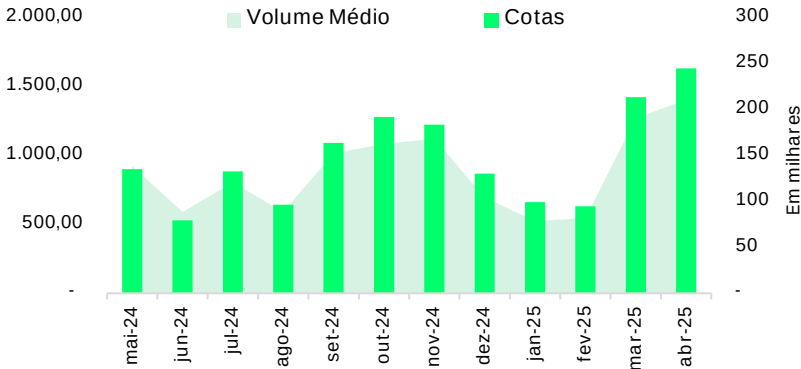
Desempenho da cota



	Desempenho da cota ¹	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	3,01%	9,51%	6,01%	14,11%	241,27%
IBOV	3,69%	12,29%	15,87%	22,75%	94,89%
CDI líquido de IR (15%)	0,90%	3,46%	15,86%	29,42%	224,92%
RCRB11	5,24%	11,43%	0,11%	12,47%	173,55%

¹ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	30.996.835,91	80.762.428,54	308.724.005,40
Volume Médio Diário Negociado (em milhares)	1.408,95	938,66	886,23
Giro (% de cotas negociadas)	7%	18%	61%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	abr/25	jan/25	abr/24
Valor da Cota	136,00	117,50	159,19
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	501.934.520,00	433.656.662,50	587.521.737,05

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 abril/2025.

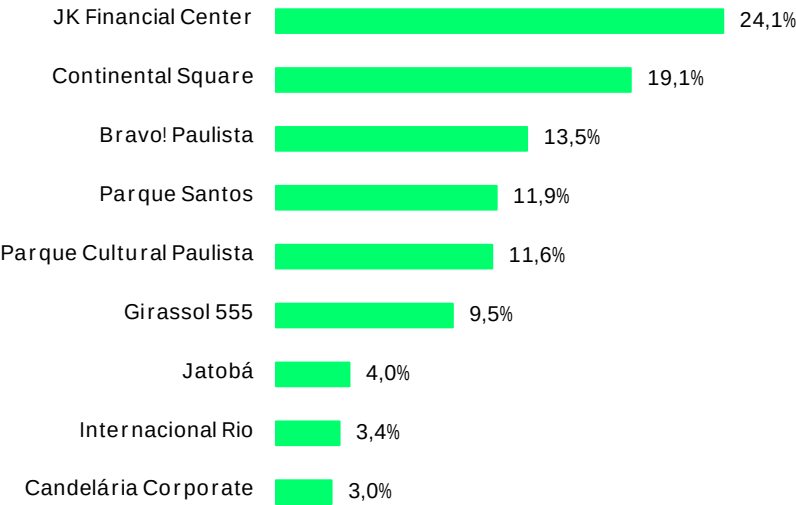
Patrimônio do Fundo

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.

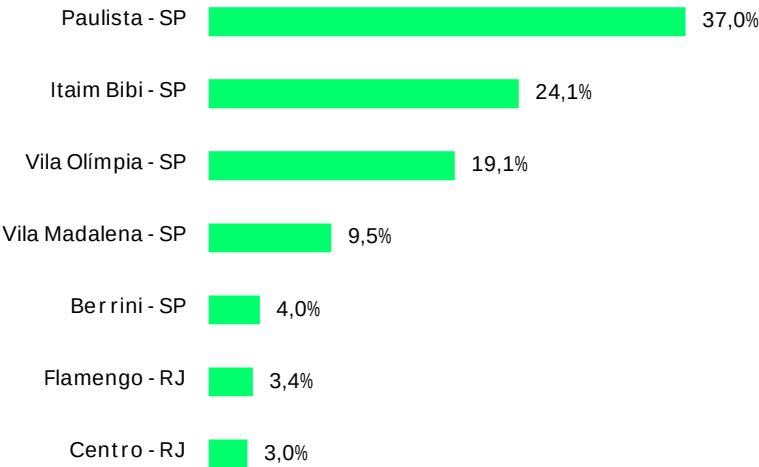
O Edifício mais significativo representa 24,1% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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)



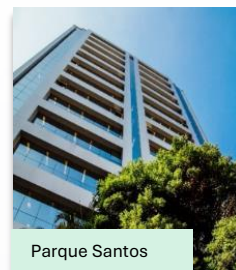
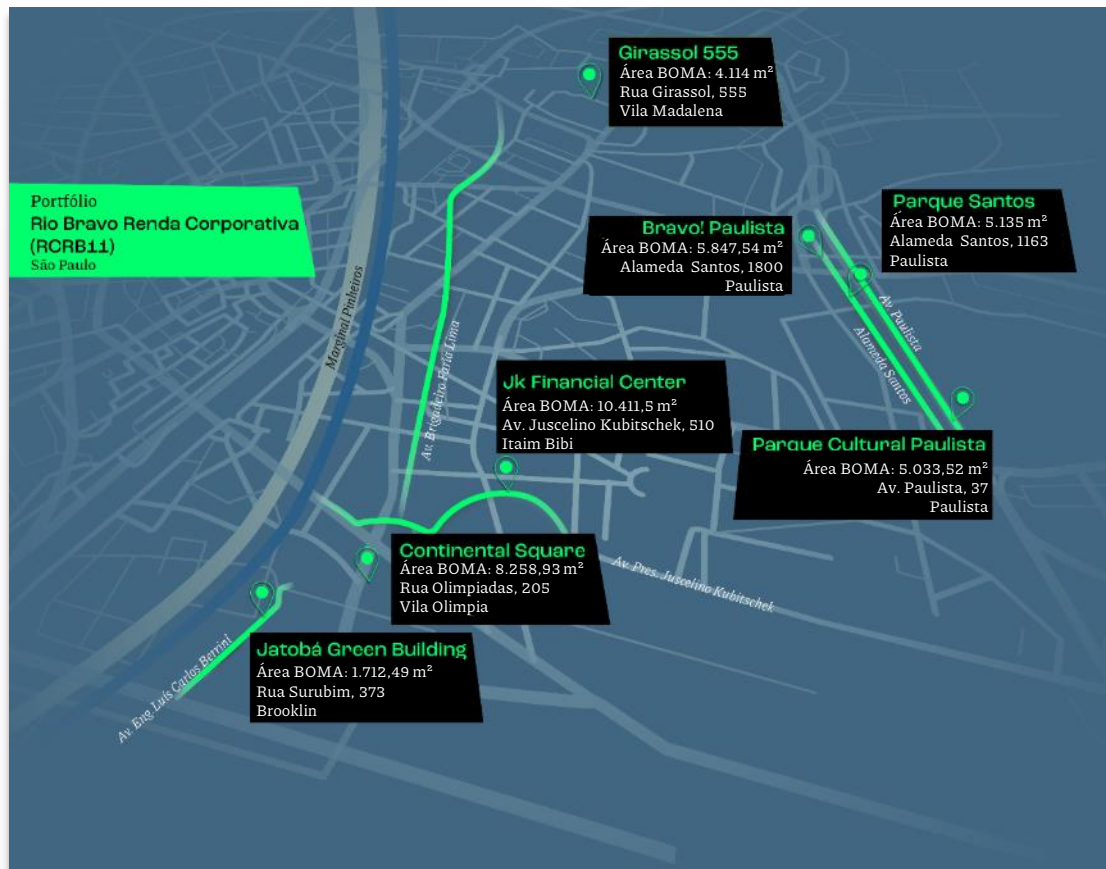
Portfólio do Fundo

Ativo	Localização	Estado	Classificação Buildings	Área BOMA (m ²)	% 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	7	0,00%	12,1%
Girassol 555	Vila Madalena	São Paulo	B	4.263,94	34,90%	Monousuário	2	0,00%	64,5%
Bravo! Paulista	Jardins	São Paulo	A	5.738,36	94,20%	Leed O & M Platinum	22	2,2%	11,8%
Parque Cultural Paulista	Paulista	São Paulo	BB	5.033,52	20,30%	Obtenção de Leed – Fase Inicial	4	0,00%	3,8%
Continental Square	Vila Olímpia	São Paulo	AA	8.281,93	24,70%	Leed O & M Gold	8	0,00%	9,5%
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%	11,2%

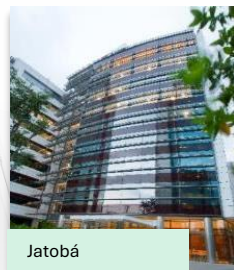
¹A premissa adotada para os valores de vacância financeira considera sempre o regime de competência.



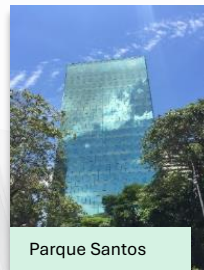
Portfólio do Fundo – São Paulo



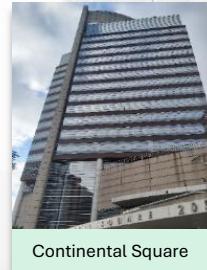
Parque Santos



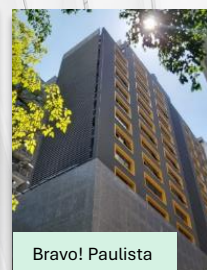
Jatobá



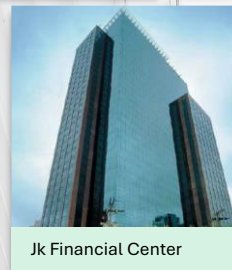
Parque Santos



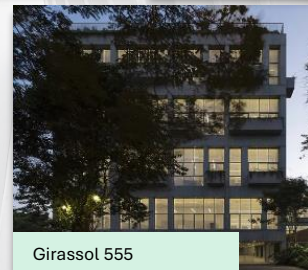
Continental Square



Bravo! Paulista

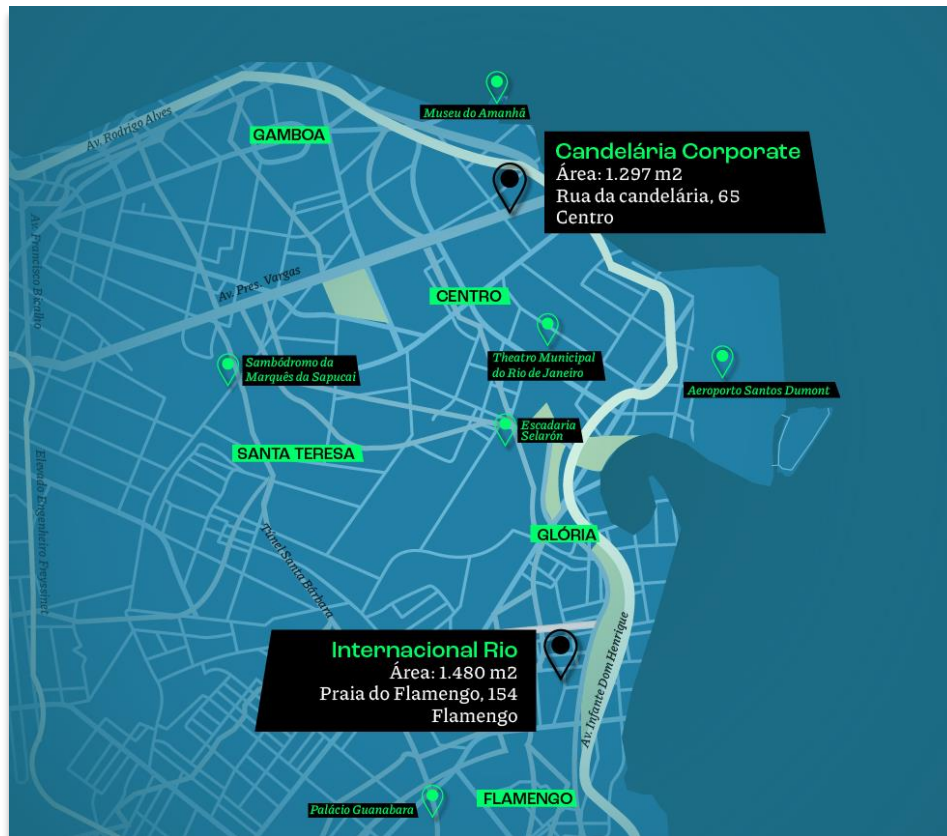


Jk Financial Center



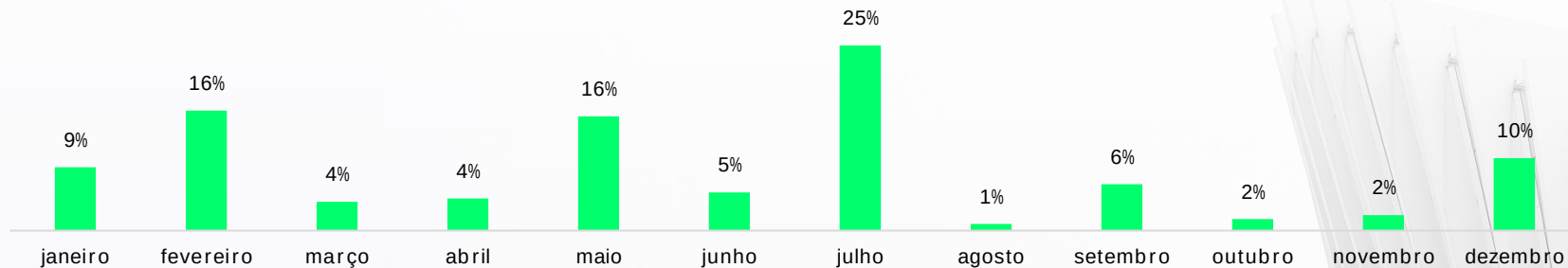
Girassol 555

Portfólio do Fundo – Rio de Janeiro



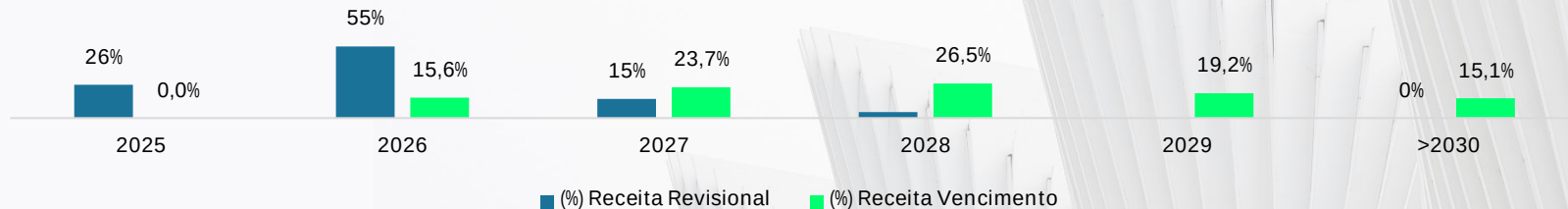
Informações do Portfólio

Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Imobiliária)



WALE¹:
3,3

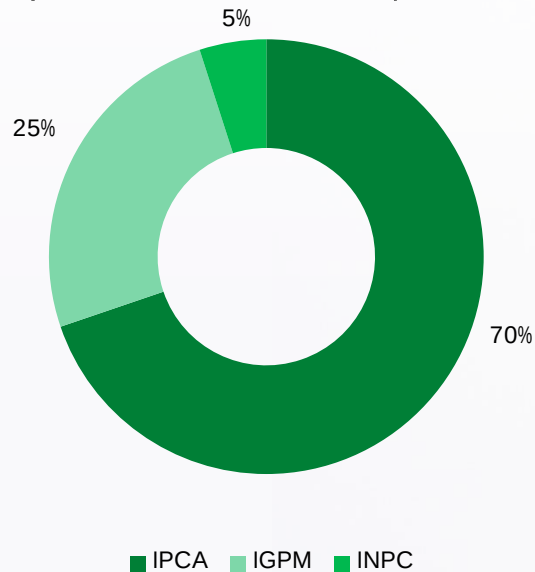
Cronograma dos Contratos
(% Receita Contratada)



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

Informações do Portfólio

Índice de Reajuste
(% por Receita Imobiliária)

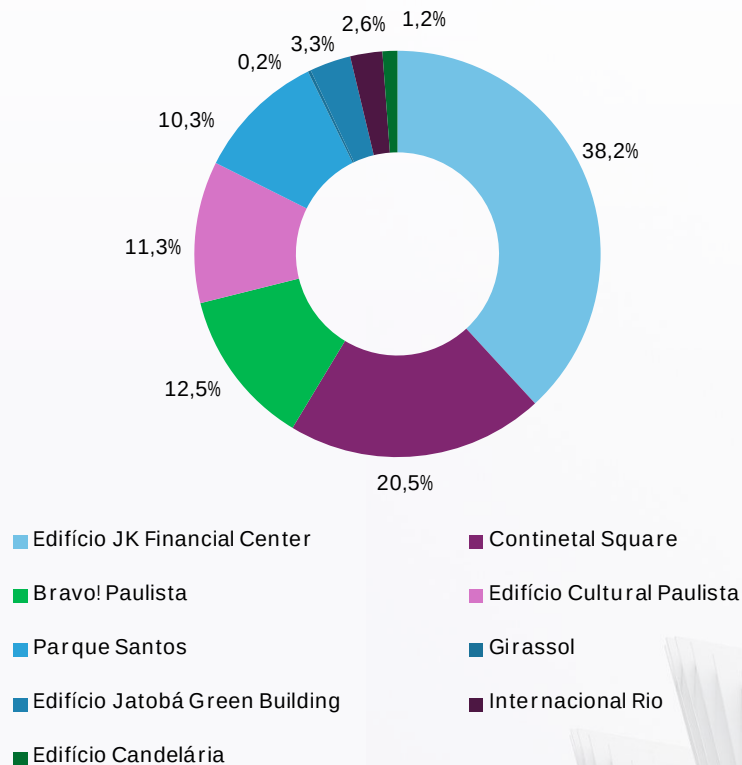


Diversificação Geográfica
(% Receita Imobiliária)

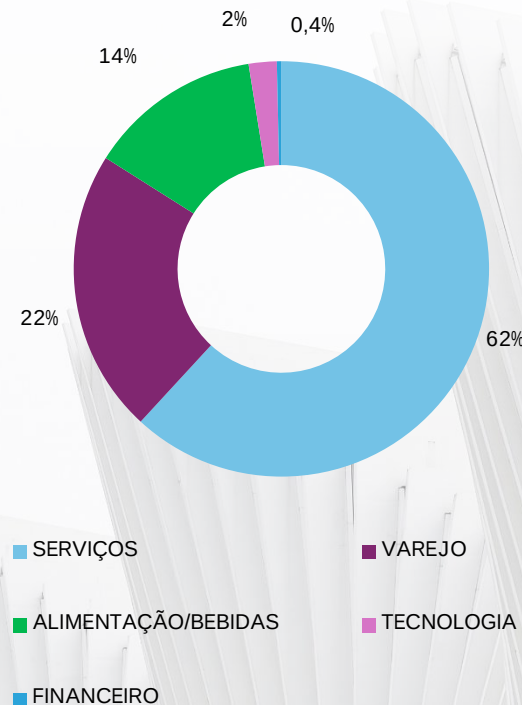


Informações do Portfólio

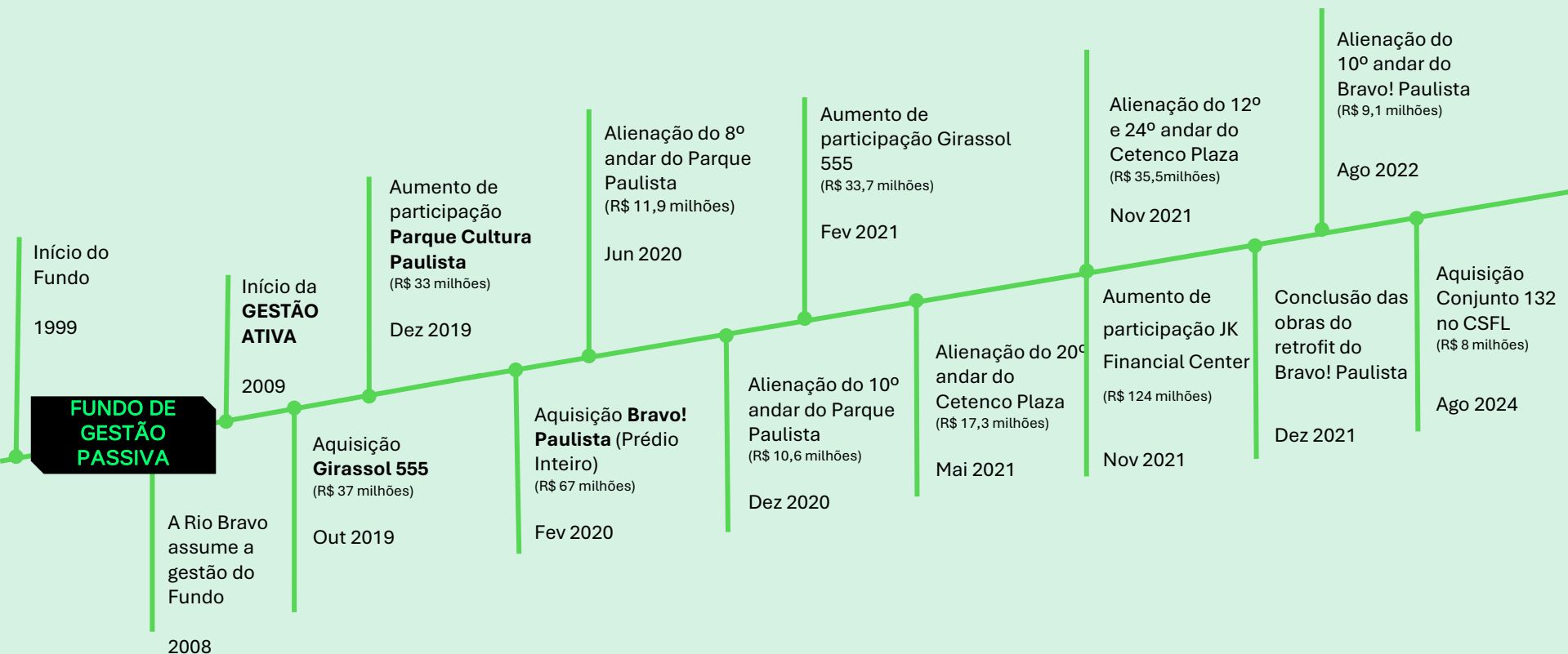
Aluguéis por imóvel
(% Receita Imobiliária)



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.