

Novembro de 2025

Relatório Gerencial

BBRC11

BB Renda Corporativa FII

TIVIO
CAPITAL



REDES TIVIO CAPITAL



ri@tivio.com



Clique aqui para falar
com o nosso RI

TIVIO
CAPITAL

in



www.tivio.com

Receba as
principais
notícias e nossos
relatórios em
primeira mão:



Fundo de Investimentos Imobiliário

BB Renda Corporativa

Ticker **BBRC11**

CNPJ **12.681.340/0001-04**

Administrador
Tivio Capital DTVM S.A.

Gestor
Tivio Capital DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
Banco Bradesco S.A.

Auditor
PwC

Início de Negociação na B3
20/06/2011

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
1.590.000

Público Alvo
Investidores em geral

Taxa de Administração e Gestão
0,60% a.a.

Taxa de Performance
Não há

Distribuição de Rendimentos
Mensal, com pagamento no 10º dia útil do mês

Objetivo do fundo

O Fundo foi criado com o objetivo de adquirir imóveis, para adaptá-los e alugá-los ao Banco do Brasil pelo prazo inicial de 10 anos (contrato atípico), proporcionando aos cotistas renda mensal advinda da locação. O Fundo possui 19 imóveis construídos e 2 imóveis em construção, localizados no Estado de São Paulo.



Principais Indicadores



Rentabilidade

Rendimento por Cota

R\$ 1,05

Dividend Yield Mensal

1,07%

Dividend Yield Anualizado

12,81%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 98,39

Cota Patrimonial

R\$ 105,18

Valor de Mercado

R\$ 156,44 MM

Valor Patrimonial

R\$ 167,24 MM

P/VP

0,94



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 120.499

Número de Negócios no Mês

2.228

Número de Cotistas

8.712

Quantidade de Cotas

1.590.000



Portfólio

Ativos ¹

21

Área Bruta Locável (m²)

14.261

Vacância Física

5,7%

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

Comentário do Gestor



Distribuição Mês

1,05
/ Cota

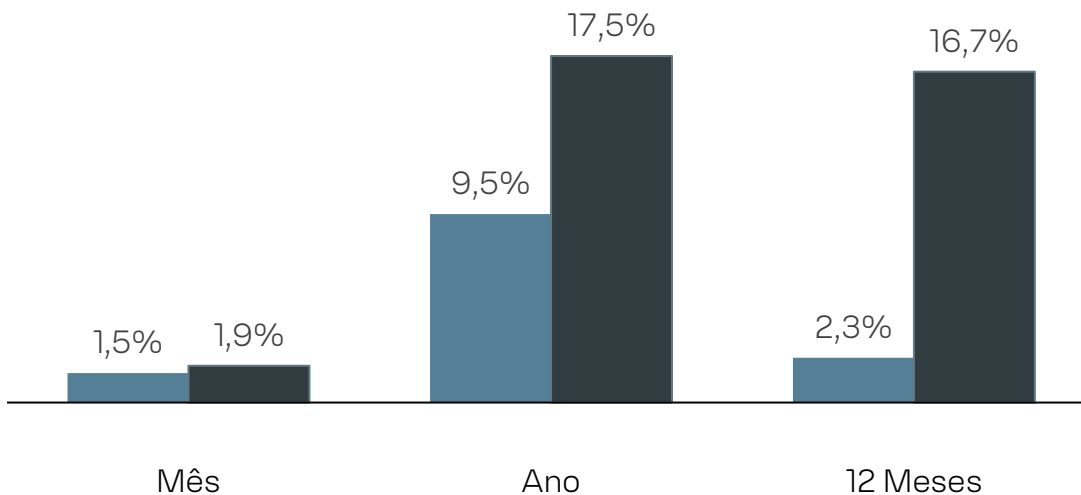


Dividend Yield

12,81%
Anualizado

RENDIMENTO

■ BBRC11 ■ IFIX



Fonte: Economática

Em novembro, o resultado caixa do Fundo foi de **R\$ 0,98/cota**, enquanto a distribuição foi **R\$ 1,05/cota**, resultando em um *dividend yield* anualizado de **12,81%**.

No dia 22 de agosto foi convocado uma [Assembleia Geral de Cotistas](#) para deliberar sobre os seguintes temas: **Alteração do Administrador e Custodiante, Mudança de Gestão Passiva para Ativa, Ampliação de Capital Autorizado e Ativos Conflitados**. No dia 24 de novembro de 2025, conforme [ata de publicada](#), **foi aprovada a transferência dos serviços de Administração Fiduciária e Custódia para a BEM e Banco Bradesco, respectivamente**. As demais matérias foram reprovadas.

O fundo encerrou novembro **com aluguel médio de R\$ 106,3/m²**. Durante o ano, houve oscilações na receita, decorrentes principalmente da **transição de contratos atípicos para típicos**, iniciada em 2024. Nesse mês, mais uma nova agência encerrou seu período de atipicidade: [Ag. Parque da Aclimação](#), além de mais um contrato ter sido renovado. Conforme [fato relevante](#), **o contrato atípico da Ag. Varejo Paes de Barro**, ainda vigente, **foi renovado, com início** de período típico previsto **para julho de 2026**. Essa mudança envolveu renegociação de valor e prazo, além de alteração na dinâmica de pagamentos - o aluguel passou a ser pago no mês seguinte, diferente do modelo anterior, em que o pagamento era realizado no final do mês.

Em termos de desempenho, a **rentabilidade do fundo em novembro foi de 1,5%**, frente a uma rentabilidade de **1,9% do IFIX** no mesmo período. No acumulado do ano, o BBRC11 apresenta **rentabilidade de 9,5%**, inferior ao **IFIX, que acumula alta de 17,5%** no mesmo período.

Comentário do Gestor

Venda Agência Indianópolis



Valor de Venda
R\$ 24,0M
Nominal



Valor de Venda
189%
Acima do preço
Patrimonial



Lucro Distribuível
R\$ 6,90
por cota

IMÓVEIS



Perspectiva Loja Moema



Perspectiva Loja Pinheiros

Em 12 de dezembro de 2023, foi realizado a venda da agência Indianópolis por **R\$ 24,0M** a serem recebidos da seguinte forma.

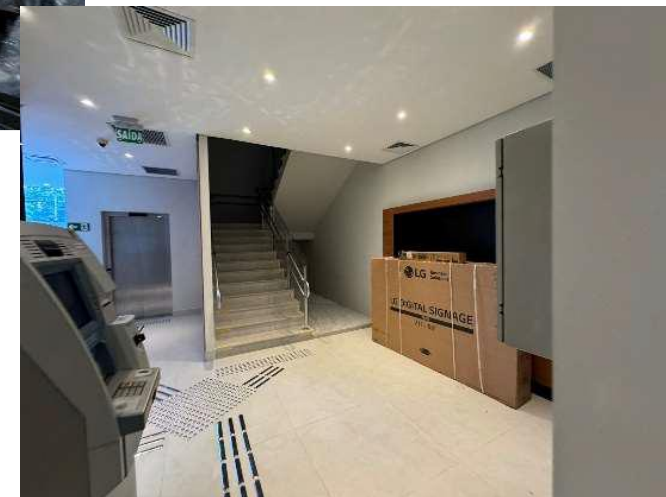
- **R\$ 5,0M** via permuta física do Imóvel “Loja Moema”, a ser adaptado para os operações do Banco do Brasil.
- **R\$ 8,0M** via permuta física do Imóvel “Loja Pinheiros”, fachada ativa com 685m² a ser construído até 1 de agosto de 2026.
- **R\$ 10,0M** a serem pagos em 4 parcelas semestrais e consecutivas no valor de R\$ 2.500.000,00, corrigidas por 100% do CDI a partir do registro de incorporação da “Loja Moema” ou 29 de março, o que ocorrer primeiro, sendo a primeira parcela recebida no mês de julho de 2025.
- **R\$ 1,0M** a serem pagos em 23 parcelas, corrigidas anualmente pelo IPCA, sendo a primeira recebida em outubro de 2024

No mês de julho, recebemos a primeira parcela no valor de **R\$ 2.590.259,70** além dos **R\$ 42.000,00**, totalizando um resultado não recorrente de **R\$ 2.632.259,70 (R\$1,66/cota)**, que será distribuído ao final do semestre respeitando o mínimo de **95% de distribuição**.

Comentário do Gestor

Obras Loja Moema

Conforme estabelecido no Instrumento de Compra e Venda, a entrega da Loja Moema (Imóvel 2) esta prevista para o mês de dezembro de 2025. As obras estão em fase final.



Obras em andamento da Loja Moema

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

	set/25 (R\$ mil)	out/25 (R\$ mil)	nov/25 (R\$ mil)	nov/25 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	últimos 12 Meses
Receitas	1.758	1.759	1.656	1,04	19.451	21.371
Aluguel	1.652	1.655	1.564	0,98	18.501	20.362
Receita Financeira Caixa	106	104	92	0,06	949	1.010
Despesas	(73)	(91)	(7)	(0,00)	(1.085)	(1.106)
Obras e Manutenção	(3)	(21)	(2)	(0,00)	(411)	(429)
Custo de Ocupação	(35)	(26)	(2)	(0,00)	(310)	(310)
Despesas Administrativas	(34)	(44)	(3)	(0,00)	(364)	(367)
Taxas do Fundo	(86)	(91)	(94)	(0,06)	(1.006)	(1.090)
Taxa Administração e Gestão	(84)	(88)	(92)	(0,06)	(934)	(1.015)
Demais Taxas	(2)	(3)	(2)	(0,00)	(73)	(76)
Resultado Recorrente	1.599	1.578	1.555	0,98	17.359.256	19.175.468
Resultado não recorrente	42	44	44	0,03	3.057	3.099
Resultado Total	1.641	1.622	1.599	1,01	20.416	22.274
Capex	-	(7)	(0)	-	-	(197)

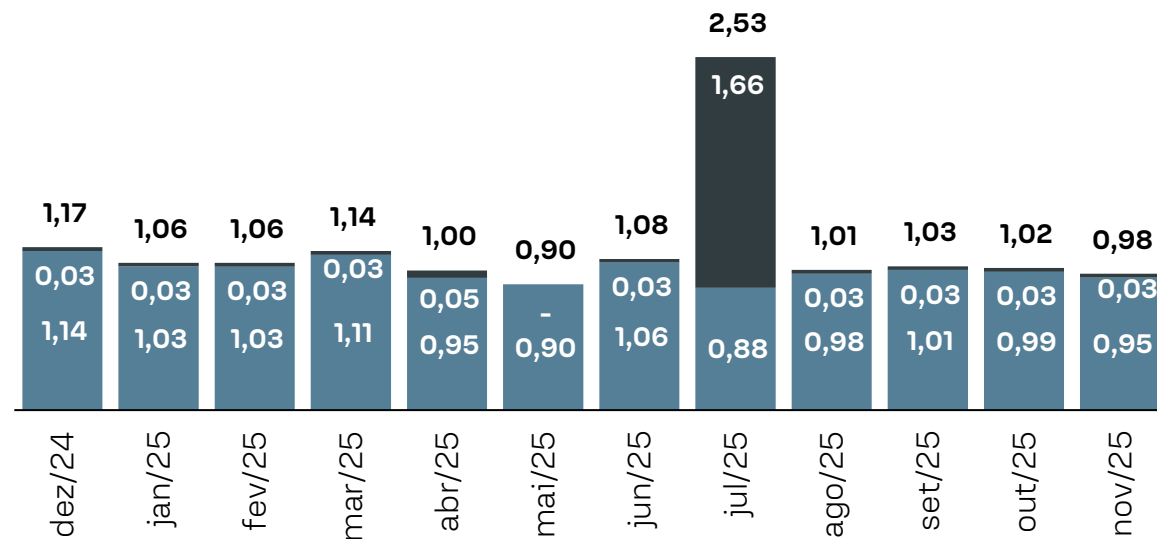
[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em novembro foi de **R\$ 1,01/cota**, e foi composto por **R\$ 0,98/cota** de resultado recorrente e **R\$ 0,03/cota** de resultado não recorrente. O resultado distribuído em novembro foi de **R\$ 1,05/cota**. O Fundo encerra o mês com saldo acumulado não distribuído no semestre de **R\$ 1,35/cota**.

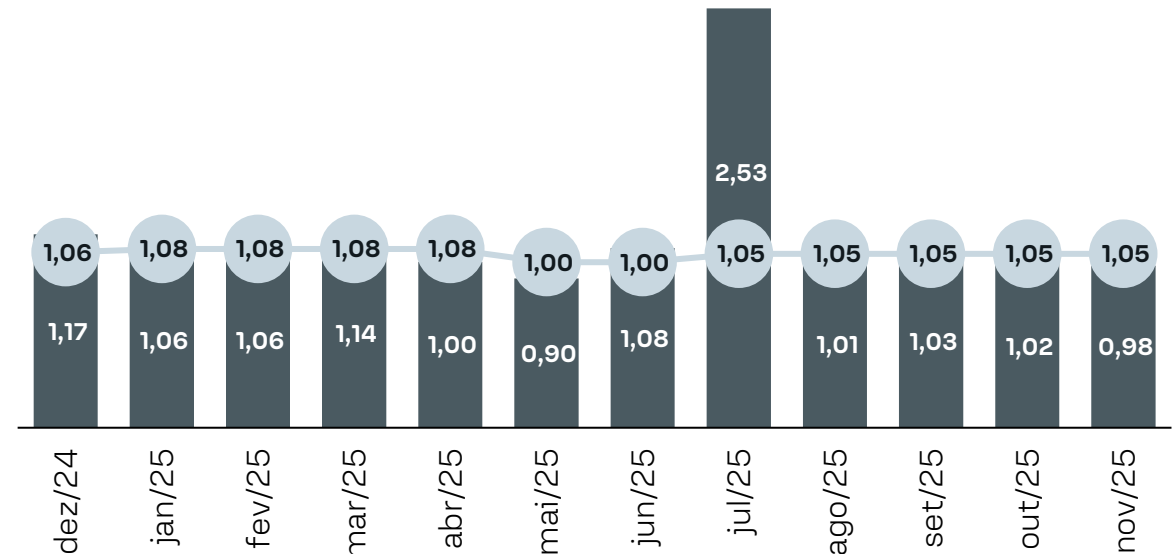
RESULTADO GERADO

■ Resultado Recorrente ■ Resultado não recorrente ■ Resultado Gerado



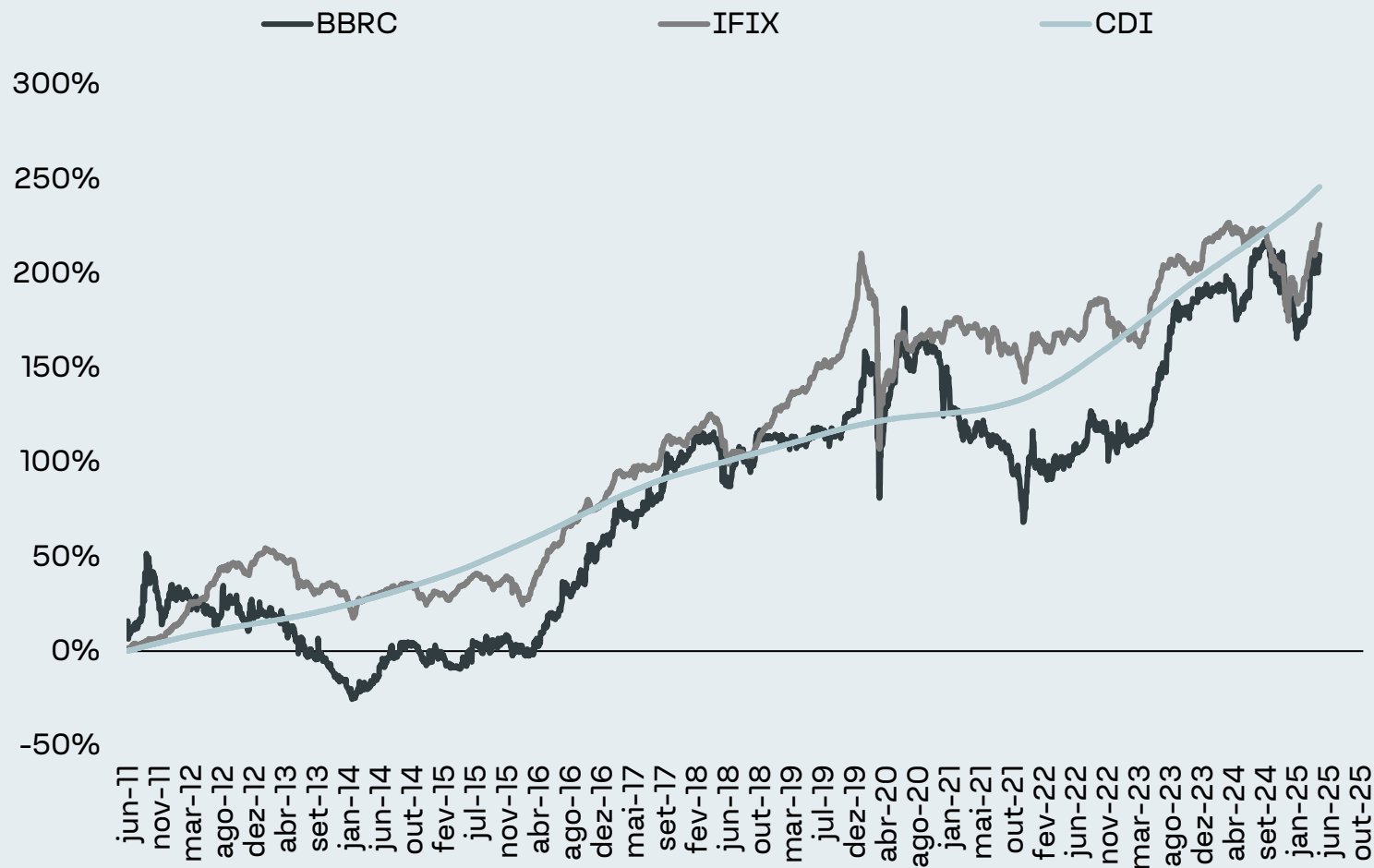
RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO

■ Resultado Gerado —●— Rendimento Distribuído



Rentabilidade e Liquidez

RENTABILIDADE HISTÓRICA



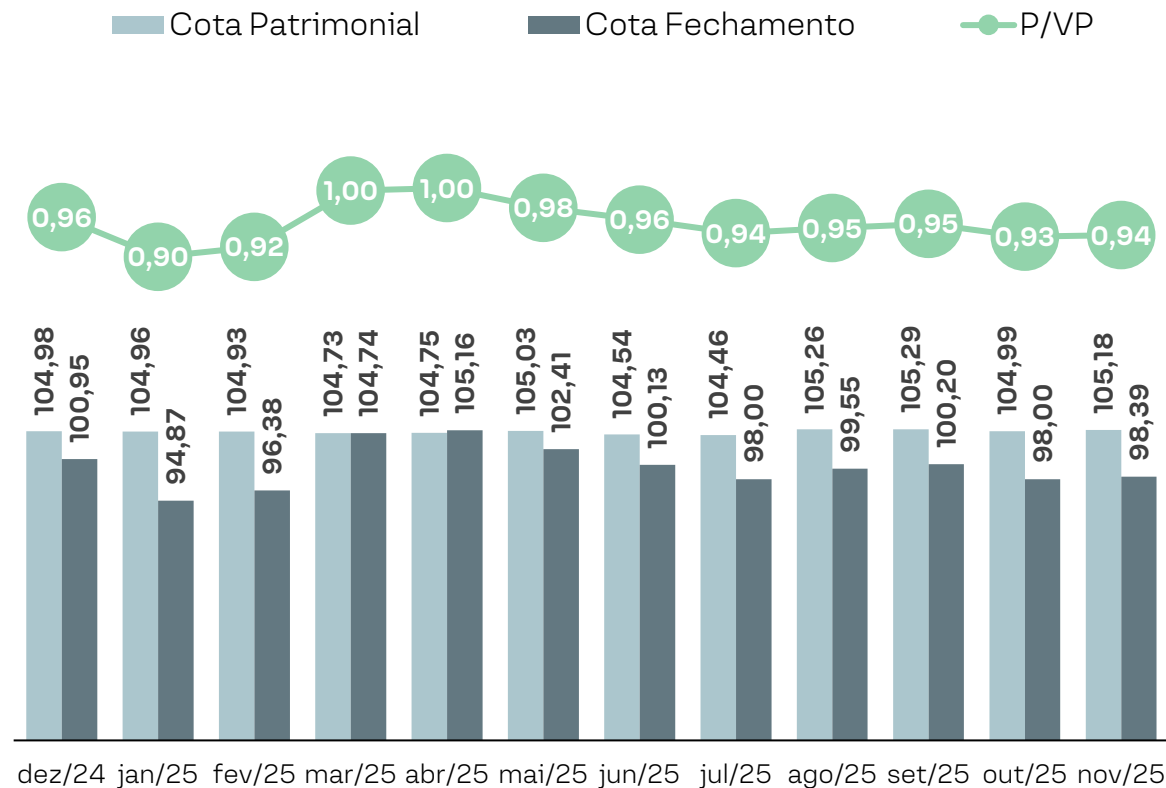
No mês de novembro, o **BBRC11** teve de rentabilidade **1,5%**, frente ao **1,9% do IFIX**. No acumulado do ano, o fundo apresenta **alta de 9,5%**, abaixo dos **17,5% do IFIX**. Nos últimos 12 meses, a rentabilidade acumulada foi de **2,3%**, frente a **16,7% do IFIX** e **11,9% do CDI Líquido** no mesmo período.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
BBRC11	1,5%	9,5%	2,3%
IFIX	1,9%	17,5%	16,7%
CDI Líquido ²	0,9%	11,0%	11,9%

Rentabilidade e Liquidez

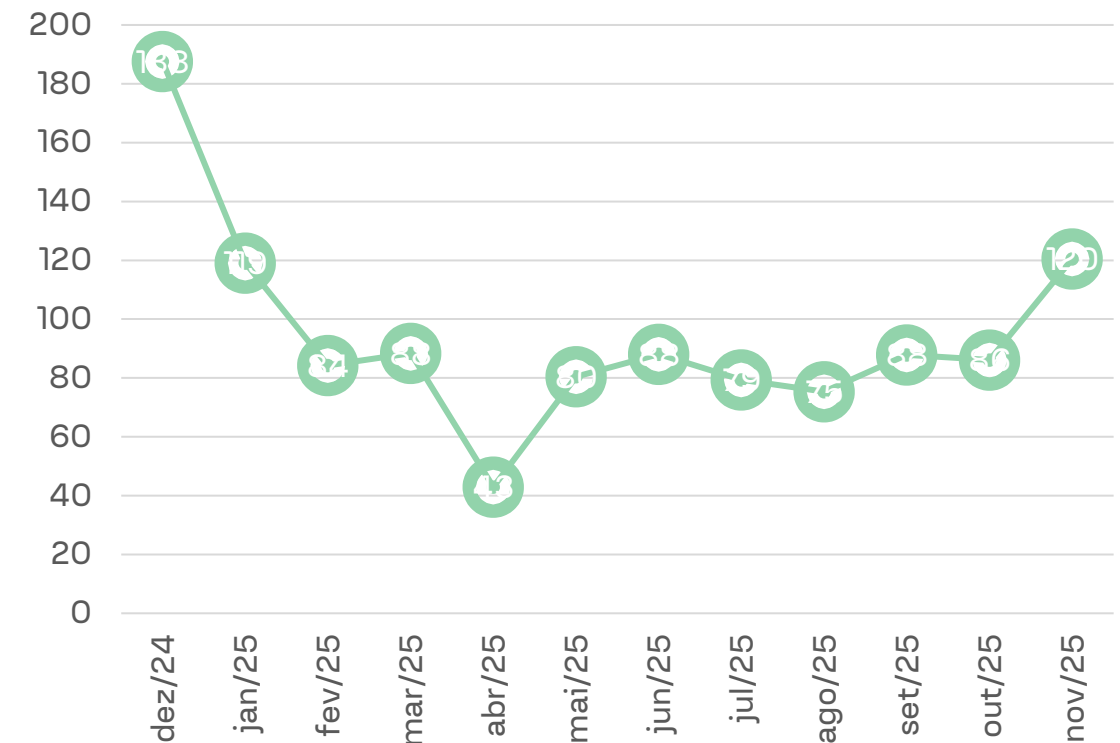
O Fundo encerrou o mês com uma cota patrimonial de **R\$ 105,18** e uma cota a mercado de **R\$ 98,39**. O volume médio de negociação diária foi de **R\$ 120 mil por dia**.

PREÇO A MERCADO E PATRIMONIAL (R\$ / cota)



Fonte: Economática

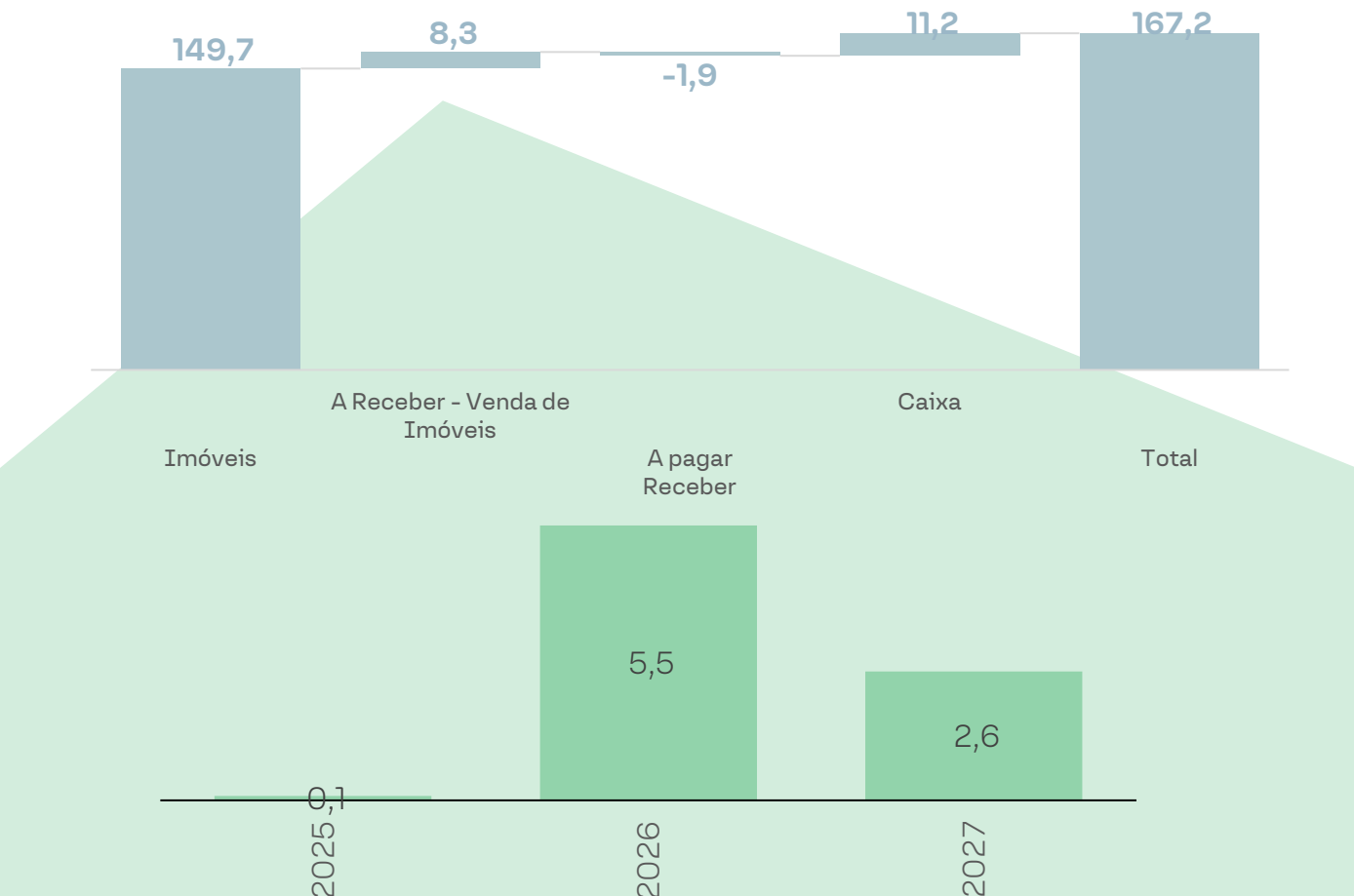
VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



Portfólio

Carteira do Fundo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de novembro em **R\$ 167,2 milhões**. Desse total, **R\$ 149,7 milhões são imóveis**, **R\$ 11,2 milhões são caixa aplicados em fundos de liquidez¹** e **R\$ 8,3 milhões são valores a receber** referentes a venda da Agência Indianópolis.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de **R\$ 166,8 MM**.

O Fundo não possui alavancagem ou obrigações futuras por compra de ativos.

¹ Fundos atrelados a CDI com liquidez diária
Fonte: Tivio Capital

Portfólio



21

Imóveis



100%

São Paulo



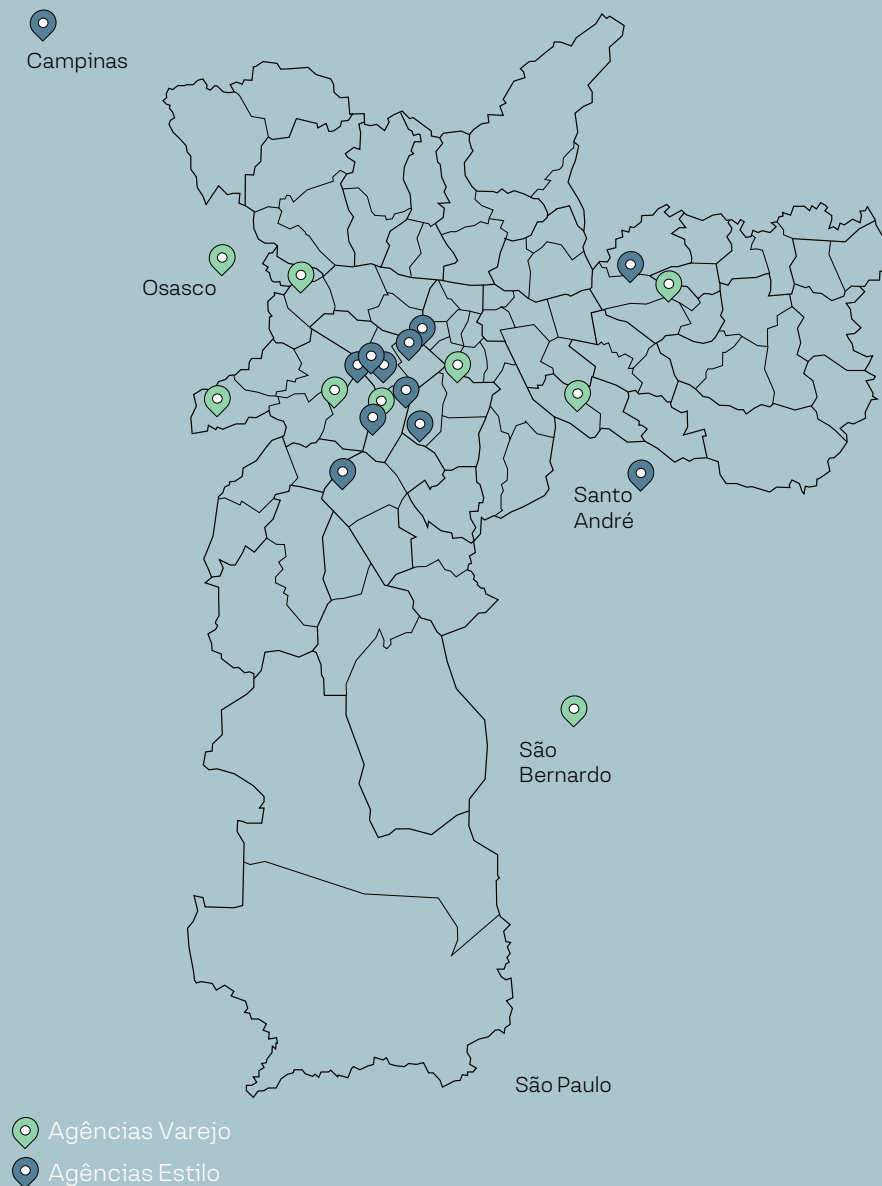
+14mil m²

de ABL



80%

de contratos
típicos

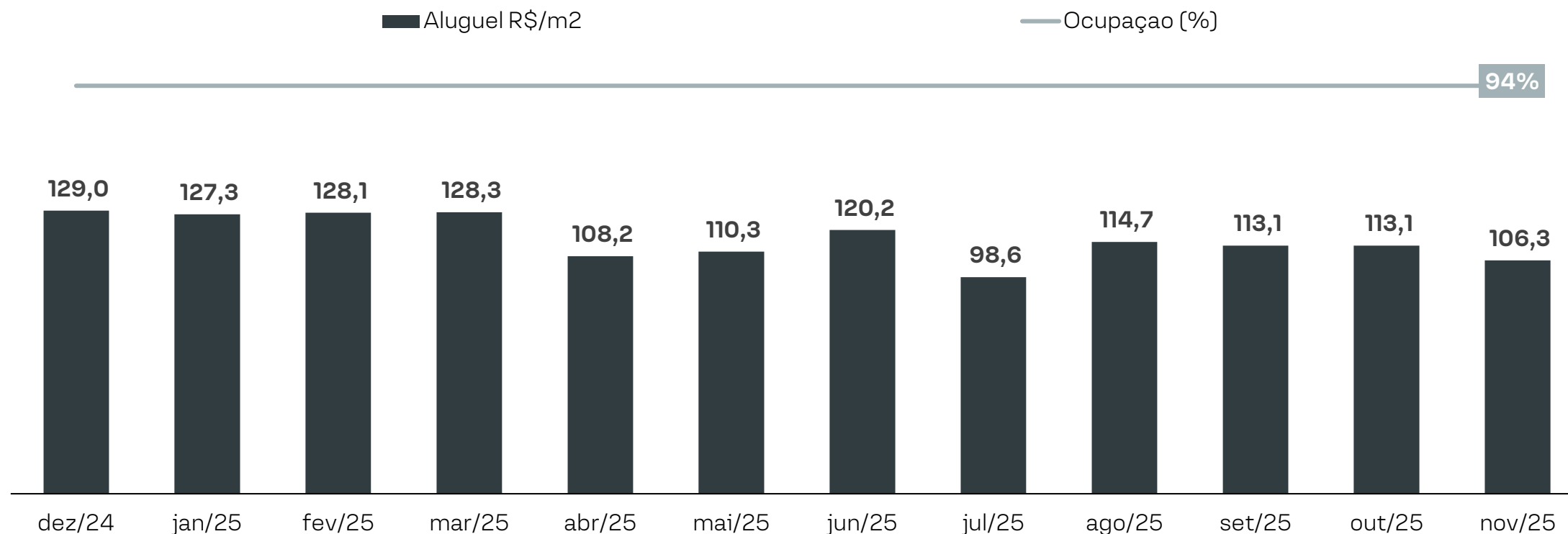


Indicadores Operacionais

O Fundo encerrou o mês com **94% de ocupação** e um aluguel médio por metro quadrado faturado equivalente a **106,3 /m²**.

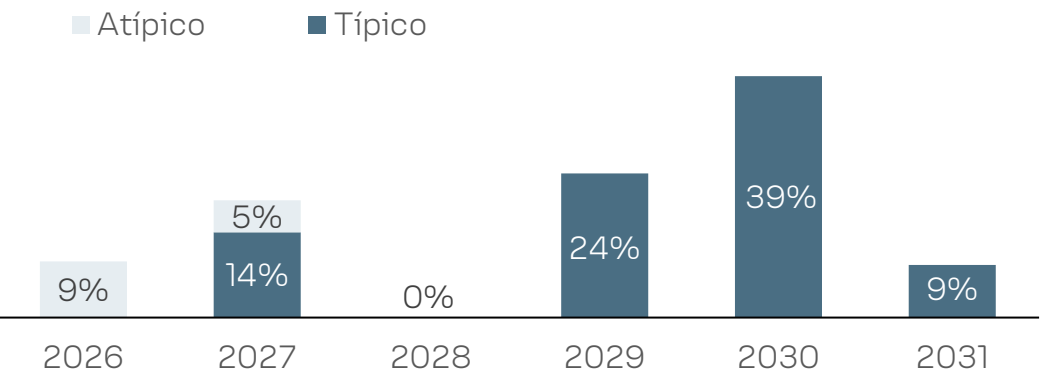
Ao longo do semestre, a receita de locação apresentou oscilações em função da transição dos contratos atípicos para típicos. Em abril, foram iniciados os contratos renovados das agências [E. Cambuí](#), [V. Francisco Morato](#) e [V. Pedro Pinho](#). Já em maio e julho, iniciaram os contratos da agência [E. Berrini](#), [Ag. Joaquim Floriano](#) e [Butantã](#), renovados em 2024. Em novembro, foi a agência [V. Pq da Aclimação](#). Além dos novos valores de aluguel, o pagamento passou a ser feito no primeiro dia útil do mês subsequente causando um descasamento nos recebimentos.

TAXA DE OCUPAÇÃO E ALUGUEL MÉDIO POR M²

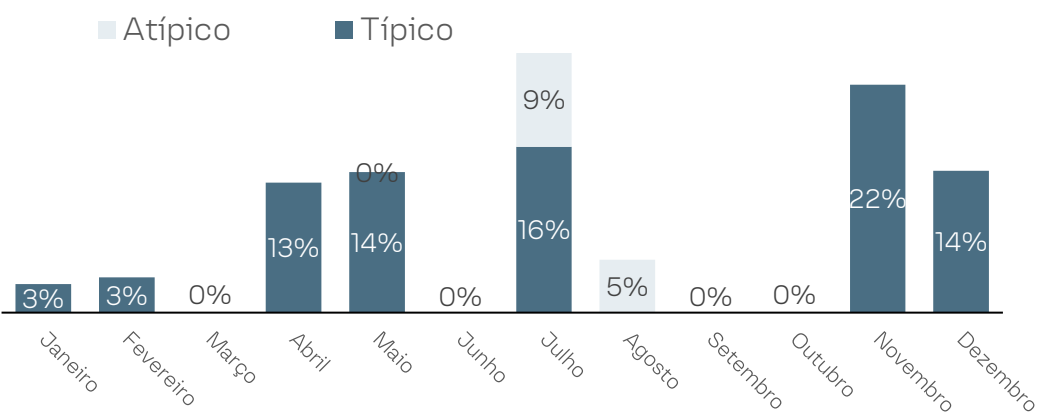


Contratos de Locação

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (em % da receita¹)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (em % da receita¹)



Desde 2024, os contratos de locação estão sendo migrado para o **modelo de contratos típicos**, com prazo de 5 anos e reajuste de anual pelo IPCA. Dos 19 contratos atualmente ativos, 17 já foram renegociados e seguem esse novo formato. Como resultado, **86% da receita de aluguel esta atrelada em contrato típicos** e todos os contratos possuem reajuste atrelados ao IPCA.

100% IPCA

86% da receita em contratos típicos

Tipos Contratos	Típico	Atípico
Total de Contratos	17	2
Índice de Reajuste	IPCA	IPCA
Aviso Prévio	6 meses	6 meses
Multa por Rescisão Antecipada	3 (três) vezes o aluguel vigente à época, proporcional ao tempo remanescente do Contrato	Valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato

¹Valores calculados com base na receita de aluguel contratada após a conversão do contrato de atípico para típico.

BBRC11

TIVIO
CAPITAL

Anexos

Imóvel	Endereço	Estado	Cidade	ABL (m²)	Tipo de Contrato	Status	Início Contrato	Fim Contrato	% Receita Contratada
E. JOAQUIM FLORIANO	R. Joaquim Floriano, 666	SP	SÃO PAULO	684	Típico	Ocupado	jul/25	jul/30	7,8%
E. NOVA FARIA LIMA	Av. Gabriel Monteiro da Silva, 2032	SP	SÃO PAULO	602	Típico	Ocupado	nov/24	nov/29	8,1%
E. BERRINI	Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 559	SP	SÃO PAULO	788	Típico	Ocupado	mai/25	mai/30	8,0%
V. SANTO AMARO	Av. Santo Amaro, 2163	SP	SÃO PAULO	914	Atípico	Ocupado	jul/16	jul/26	9,2%
E. CAMBUÍ	R. Coronel Quirino, 644	SP	CAMPINAS	749	Típico	Ocupado	abr/25	abr/30	3,7%
E. ESTADO UNIDOS	R. Estados Unidos, 1931	SP	SÃO PAULO	588	Típico	Ocupado	dez/22	dez/27	7,1%
E. JARDIM PAULISTA	Av. Brasil, 418	SP	SÃO PAULO	600	Típico	Ocupado	dez/22	dez/27	6,9%
V. FRANCISCO MORATO	Av. Francisco Morato, 2004	SP	SÃO PAULO	893	Típico	Ocupado	abr/25	abr/30	5,0%
V. IMP. LEOPOLDINA	Rua Guaipá, 1379	SP	SÃO PAULO	1.003	Típico	Ocupado	nov/24	nov/29	4,7%
V. PQ. DA ACLIMAÇÃO	R. Pires da Mota, 488	SP	SÃO PAULO	839	Típico	Ocupado	nov/25	nov/30	6,1%
E. BUTANTÃ	Av. Prof. Francisco Morato, 1214	SP	SÃO PAULO	742	Típico	Ocupado	jul/25	jul/30	4,8%
V. PAES DE BARROS	Av. Paes de Barros, 2621	SP	SÃO PAULO	820	Típico	Ocupado	mai/26	mai/31	5,8%
V. PARQUE BOTURUSSU	Av. São Miguel, 2326	SP	SÃO PAULO	775	Atípico	Ocupado	ago/17	ago/27	5,2%
V. PEDRO PINHO	Av. Gal. Pedro Pinho, 641	SP	OSASCO	953	Típico	Ocupado	abr/25	mar/30	4,2%
E. PORTUGAL	Av. Portugal, 519	SP	SANTO ANDRÉ	637	Típico	Ocupado	nov/24	nov/29	3,6%
V. MARIA SERVIDEI	Av. Maria Servidei Demarchi, 1662	SP	SÃO BERNARDO DO CAMPO	692	Típico	Ocupado	jan/26	jan/31	2,8%
E. SANTO AMARO	R. Marechal Deodoro, 440	SP	SÃO PAULO	593	Típico	Ocupado	jul/24	jun/29	3,7%
E. VILA ESPERANÇA	Av. Amador Bueno da Veiga, 1516	SP	SÃO PAULO	583	Típico	Ocupado	fev/24	fev/29	3,5%
V. EIRAS GARCIA	Av. Eng. Heitor Ant. Eiras Garcia, 3963	SP	SÃO PAULO	805	-	Vago			
E. MOEMA ²	Av. Indianópolis, 476	SP	SÃO PAULO	444	Típico	Em Construção	jan/26	dez/35	
L. PINHEIROS ²	R. Inácio Pereira da Rocha x R. Dep. Lacerda Franco	SP	SÃO PAULO	685	-	Em Construção			

²Agência em construção/Reformas possuem previsão de entrega, respectivamente, em Jan/26 e Ago/26.

Disclaimer

Este material foi elaborado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“TIVIO CAPITAL”). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da TIVIO CAPITAL. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. A TIVIO CAPITAL, seus acionistas e demais empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

Consulte o documento de tributação para Fundos de Investimento para mais informações sobre a tributação aplicável, inclusive a regra aplicável em eventual desenquadramento, este documento está disponível em <https://tivio.com/documentos/>. A descrição acima não pode ser considerada como objetivo do fundo. Todas as informações legais podem ser observadas no regulamento do fundo, disponíveis no site <https://tivio.com/fundos/>. Principais Fatores de Risco: (i) Crédito: risco de os emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes não cumprirem suas obrigações de pagamento e/ou de liquidação das operações contratadas; (ii) Liquidez: risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros nos respectivos mercados em que são negociados; (iii) Mercado: Risco de oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado; (iv) Derivativos: pode não resultar nos efeitos desejados, devido a fatores como: descolamento entre o preço do derivativo e seu ativo objeto; alterações nas condições de negociação ou liquidação devido à interferência de órgãos reguladores ou dos mercados organizados onde são negociados; (v) Tratamento Tributário de Longo Prazo: O tratamento aplicável ao investidor depende da manutenção da carteira de ativos com prazo médio superior a 365 dias. Não há garantia de que o fundo terá o tratamento tributário de longo prazo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site <https://tivio.com/fundos/>. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Material de Divulgação.

SAC: 0800 704 8383

Atendimento 24 horas Ouvidoria:

0800 727 9933

Atendimento das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.300
7º andar | Vila Olímpia
CEP 04538-132 | São Paulo

www.tivio.com