

Relatório Gerencial

RCRB11

FII Rio Bravo Renda Corporativa

FEVEREIRO 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

Crédito

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 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\$ 742.545.823,97 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 30.743

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	ABL (m ²)	Inquilinos
9	43.448	52
Vacância Física	Vacância Financeira	Patrimônio Líquido* (R\$ milhões)
6,0%	14,2%	742,55
Fechamento do mês (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Yield anualizado**
116,00	0,85	8,8%
Valor negociado *** (R\$/m ²)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor de mercado (R\$ milhões)
11.512	546,49	428,12

*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 fevereiro, o Fundo gerou cerca R\$ 4,3 milhões em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,16/cota, gerando o resultado de R\$ 3,7 milhões, equivalente a R\$ 1,02/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 0,85/cota, representando uma distribuição de 83,35% do resultado gerado no mês e um *dividend yield* anualizado de 8,8% considerando o fechamento da cota no mês, de R\$ 116,00.

Sobre os acontecimentos do mês

Atualização – Inadimplência/Despejo - GreenRun

O processo de imissão na posse favorável ao Fundo, descrito no Fato Relevante [disponível aqui](#), segue em andamento. No final de fevereiro, o oficial de justiça foi ao imóvel para cumprir o ofício de vistoriar os andares ocupados pela GreenRun, com o intuito de atestar o abandono da área e dar prosseguimento ao despejo, bem como entregar as chaves e transferir a posse do imóvel para o Fundo. No entanto, durante a vistoria, foi constatado que os andares ainda estavam mobiliados e com artigos pessoais. Em razão disso, o Oficial de Justiça não conseguiu realizar a imissão na posse no ato, ficando o processo suspenso.

A gestão do Fundo continua acompanhando atentamente o processo e realizando os esforços necessários para assegurar a regularização da ocupação do imóvel.

Importante destacar que, por ser um imóvel extremamente líquido, o Fundo já possui 3 demandas aceleradas para o futuro espaço vago, o que demonstra o potencial de reocupação rápida do imóvel após a resolução do impasse judicial. Conforme gráfico de composição da receita imobiliária da página 9, a inadimplência atual da GreenRun é a única no portfólio do Fundo.

Reciclagem Portfólio

O time de gestão continua sua estratégia de reciclagem do portfólio. Após análise detalhada com base em dados atualizados do mercado imobiliário, considerando momento do mercado, valores de locação e venda transacionados nas principais regiões de São Paulo, o time de gestão selecionou três ativos do portfólio com potencial de desinvestimento.

A decisão de desinvestir visa maximizar o valor dos imóveis, com destravamento de valor na venda dos imóveis com valores superiores ao de avaliação e lucros distribuíveis aos cotistas.

Além disso, faz parte da estratégia de realocação de investimentos e gestão de caixa e liquidez.



Mensagem do gestor ao Investidor

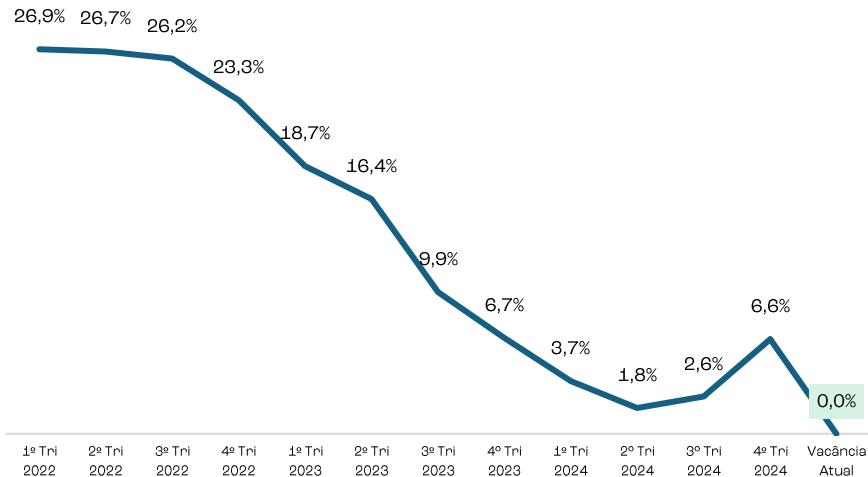
O objetivo é trazer mais conforto de caixa para seguir os compromissos financeiros ao longo do ano, além de abrir espaço para novos investimentos em oportunidades estratégicas, com bons pontos de entrada e possibilidades de retorno superiores.

Ações comerciais

O RCRB concluiu, no começo de março, a locação no modelo plug-and-play do Edifício Girassol 555, Torre C, localizado na Vila Madalena, em São Paulo/SP, para a OPEA, uma das maiores empresas no ramo de crédito estruturado do país. A locação foi bastante emblemática pois a Torre C estava locada para a WeWork até outubro de 2024. Após intensa negociação, o time comercial da Rio Bravo realizou um acordo que previa, entre outras coisas, a manutenção de infraestrutura e mobiliário completos. Na nova locação, a OPEA vai absorver 100% da estrutura e móvel já instaladas, sem qualquer necessidade de investimento em infraestrutura pelo Fundo.

Com a nova locação, a gestão zera a vacância tanto do imóvel quanto do Fundo, cerca de 4 meses antes da meta estabelecida. Daremos mais detalhes sobre a locação no relatório referente a março.

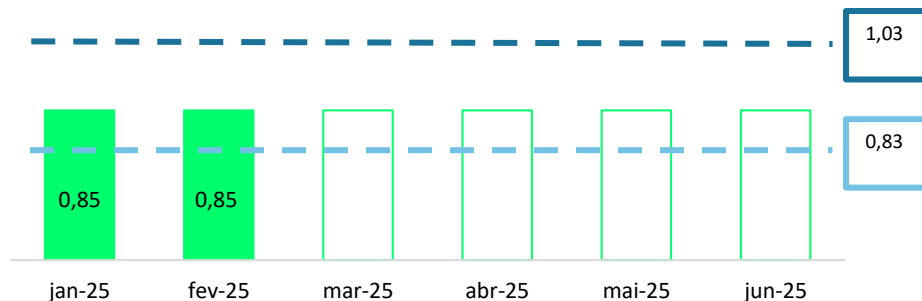
Vacância Física do Portfólio



Mensagem do gestor ao Investidor

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\$ 25 milhões] em cotas de FILs 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. Houve leve prejuízo na saída de cotas no mês, que pode ser acompanhado pelos cotistas na linha de outros em “Resultado Financeiro” na DRE do Fundo, disponível na página 9. 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.

— Banda inferior — Banda superior

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.



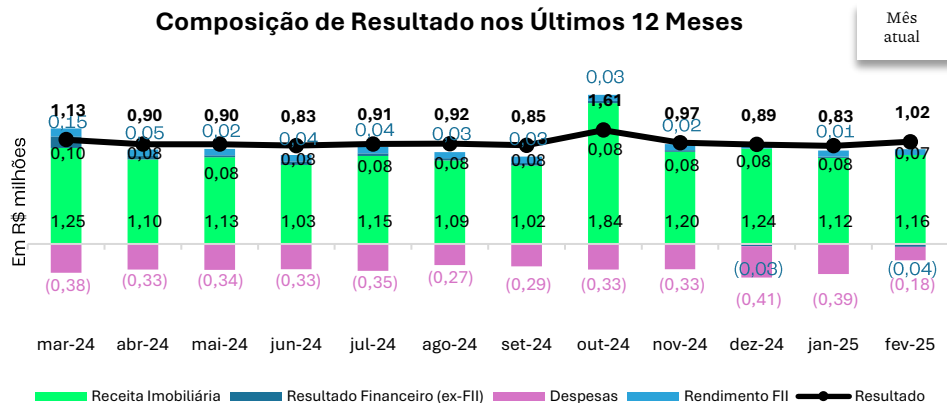
Detalhamento do Fluxo de Caixa

	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.777.321,01	6.774.850,48	4.435.534,03	4.585.984,11	4.147.584,24	4.277.224,23	8.424.808,47	8.424.808,47
Receita de Locação	3.777.321,01	6.774.850,48	4.435.534,03	4.585.984,11	4.147.584,24	4.277.224,23	8.424.808,47	8.424.808,47
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	421.291,41	397.655,67	372.908,05	191.112,47	344.012,53	141.930,56	485.943,09	485.943,09
Rendimento de Fils	301.645,10	301.513,60	301.513,60	301.513,60	290.714,35	273.505,65	564.220,00	564.220,00
Outros	119.646,31	96.142,07	71.394,45	-110.401,13	53.298,18	-131.575,09	-78.276,91	-78.276,91
Despesas	-1.076.215,53	-1.221.922,05	-1.212.034,74	-1.504.463,72	-1.443.437,28	-655.236,24	-2.098.673,52	-2.098.673,52
Taxa de Administração e Gestão	-282.827,55	-274.838,12	-273.669,36	-268.627,13	-243.520,85	-251.174,28	-494.695,13	-494.695,13
Despesas de CRI	-539.689,94	-533.380,32	-529.497,55	-526.198,01	-521.961,24	-518.354,03	-1.040.315,27	-1.040.315,27
Outras Despesas	-253.698,04	-413.703,61	-408.867,83	-709.638,58	-677.955,19	114.292,07	-563.663,12	-563.663,12
Resultado¹	3.122.396,89	5.950.584,10	3.596.407,34	3.272.632,86	3.048.159,49	3.763.918,55	6.812.078,04	6.812.078,04
Rendimentos distribuídos	3.358.532,45	3.690.695,00	3.875.229,75	4.096.671,45	3.137.090,75	3.137.090,75	6.274.181,50	6.274.181,50
Resultado por cota	0,85	1,61	0,97	0,89	0,83	1,02	1,85	1,85
Rendimento por cota	0,91	1,00	1,05	1,11	0,85	0,85	1,70	1,70

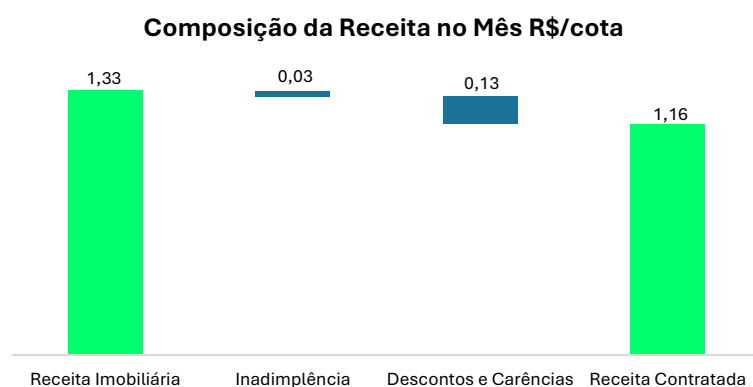
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses

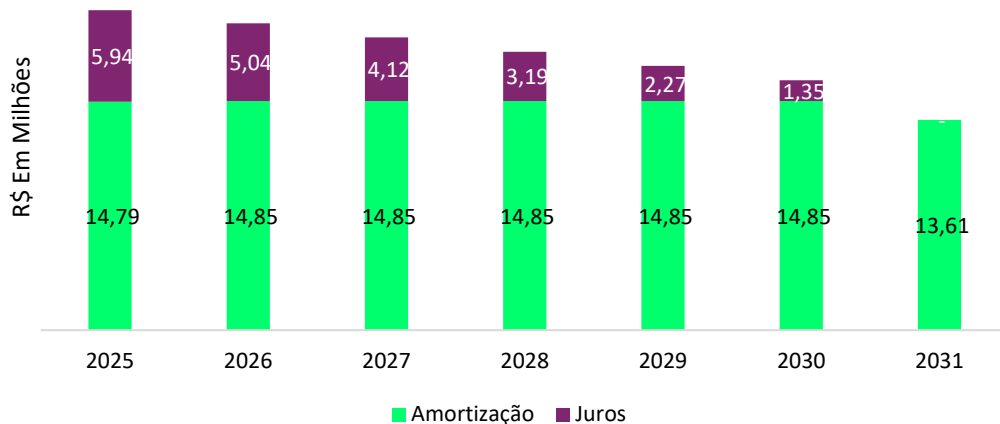


Composição da Receita no Mês R\$/cota



Alavancagem

Cronograma de Amortização e Juros Anual



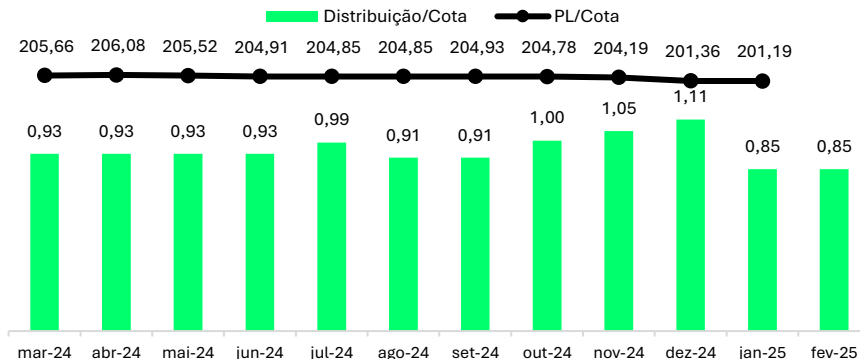
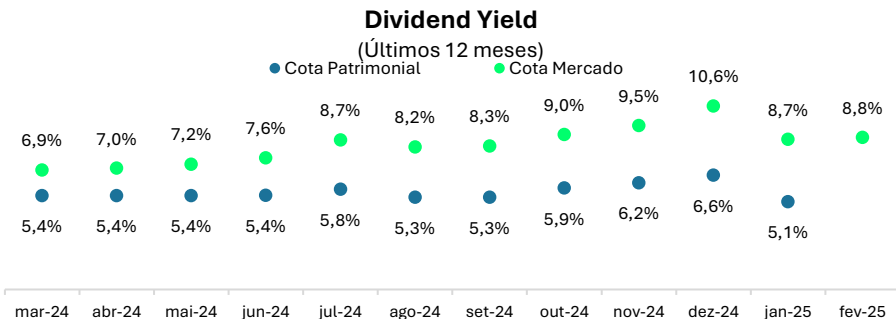
*Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

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.

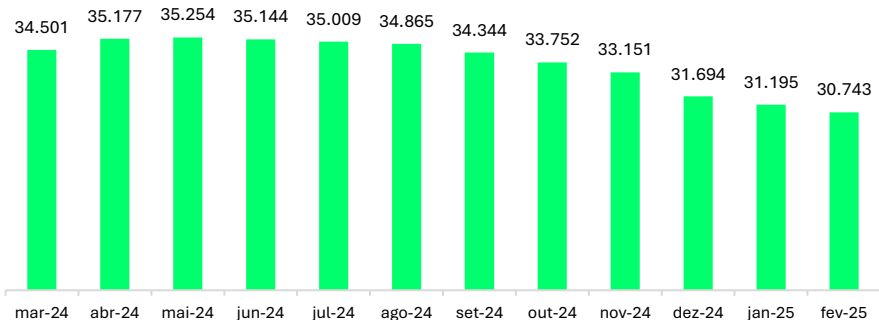
Operação	Edifício JK Financial Center (andares 8º, 9º, 10º, 11º e 12º e respectivas vagas de garagem)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Alavancagem	10 anos
Remuneração da Alavancagem	IPCA + 6,4% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor	R\$ 98,10 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	13,32%



Resultados e Distribuição



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.

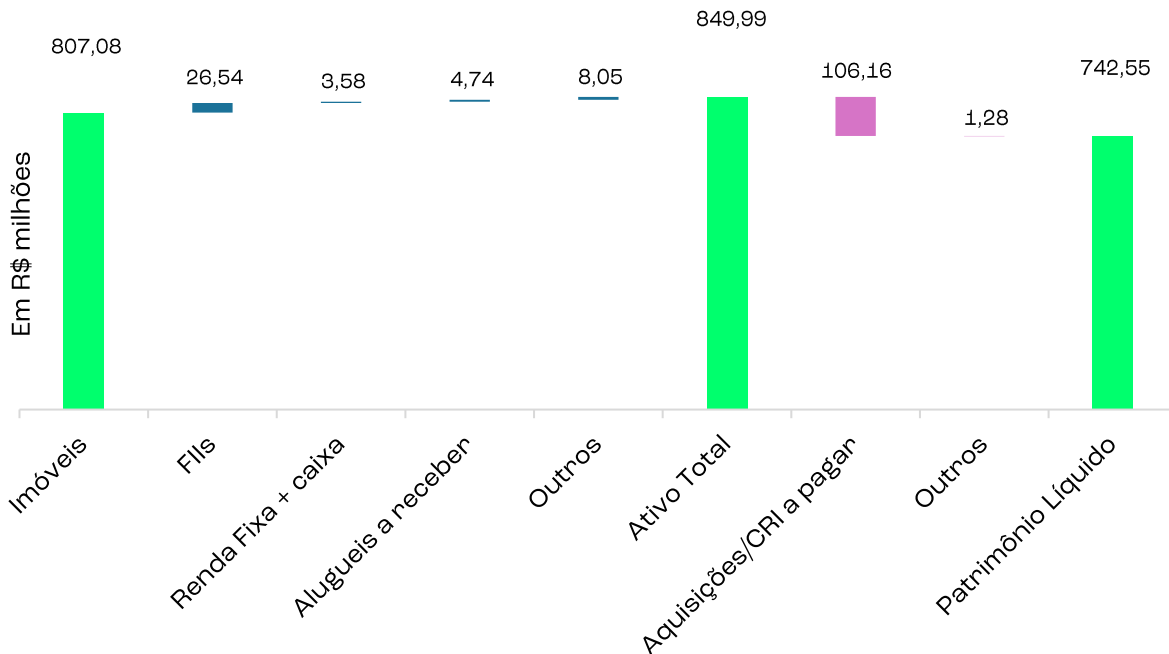
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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										
Δ	-8,6%	-8,6%										

Δ: Comparação entre 2024 e 2025.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido

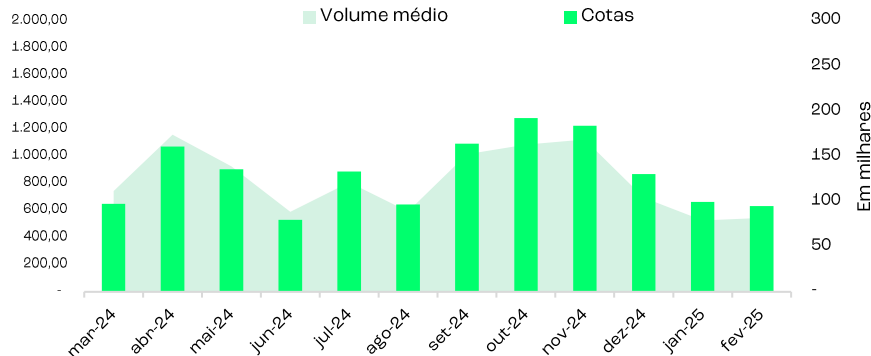
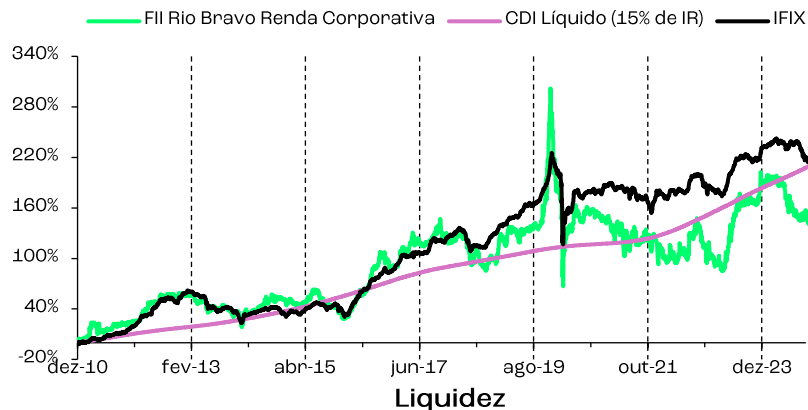


	Valores (R\$)
Ativo Total	849.986.735,29
Imóveis	807.076.240,06
FIs	26.541.355,47
Renda Fixa + Caixa	3.576.857,38
Aluguéis a receber	4.741.300,31
Outros	8.050.982,07
Passivo Total	107.440.911,32
Aquisições/CRI a pagar	106.159.314,01
Outros	1.281.597,31
Patrimônio Líquido	742.545.823,97
Número de cotas	3.690.695
Cota Patrimonial	201,19



Desempenho da cota e volume

Desempenho da cota



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 fev/2025.

	Desempenho da cota ¹	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	3,34%	0,17%	-3,04%	4,37%	212,15%
IBOV	-2,64%	2,09%	5,35%	11,60%	77,19%
CDI líquido de IR (15%)	0,84%	1,70%	13,86%	27,15%	218,77%
RCRB11	-1,98%	-7,65%	-17,03%	-6,79%	126,70%

¹Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Volume

Volume Negociado	11.286.604,24	23.029.205,27	250.990.782,13
Volume Médio Diário Negociado (em milhares)	546,49	536,28	821,25
Giro (% de cotas negociadas)	3%	5%	49%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	fev/25	jan/25	fev/24
Valor da Cota	116,00	117,50	160,30
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	428.120.620,00	433.656.662,50	591.618.408,50

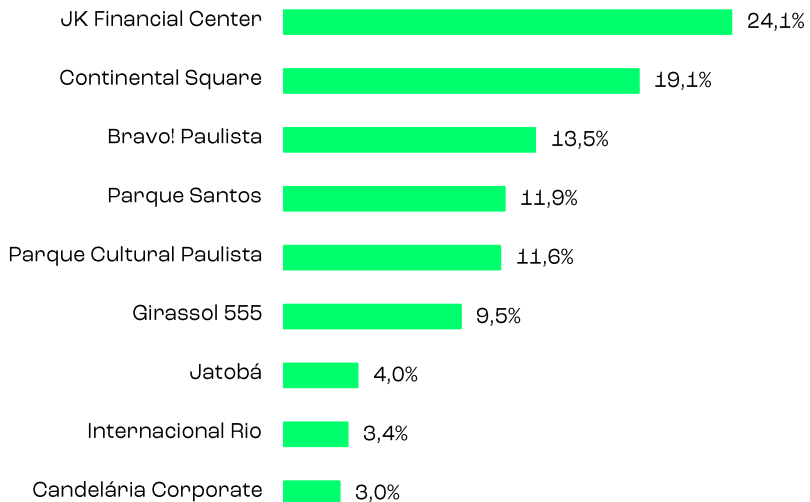
Patrimônio do Fundo

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.

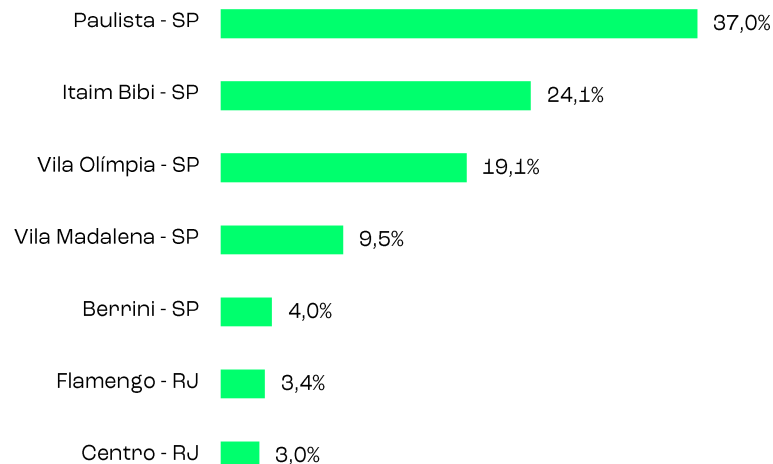
O Edifício mais significativo representa 24,1% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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)

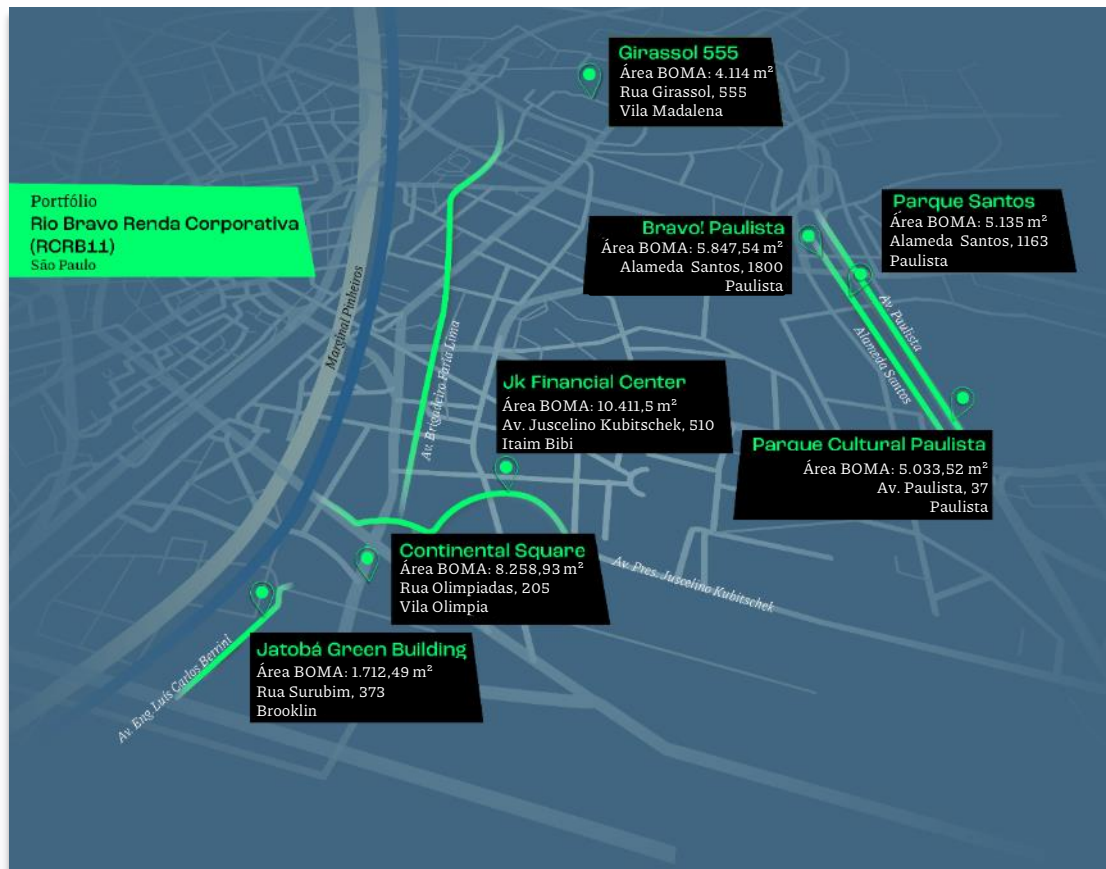


Portfólio do Fundo

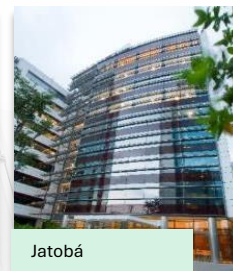
Ativo	Localização	Estado	Classificação Buildings	Área BOMA (m ²)	% do Ativo	Certificação Leed	Número de Inquilinos	Vacância Física da Participação
JK Financial Center	Itaim Bibi	São Paulo	A	10.505,42	73,00%	Leed O & M Platinum	8	0,00%
Girassol 555	Vila Madalena	São Paulo	B	4.263,94	34,90%	Monousoário	1	61,20%
Bravo! Paulista	Jardins	São Paulo	A	5.738,36	94,20%	Leed O & M Platinum	23	0,00%
Parque Cultural Paulista	Paulista	São Paulo	BB	5.033,52	20,30%	Obtenção de Leed – Fase Inicial	4	0,00%
Continental Square	Vila Olímpia	São Paulo	AA	8.281,93	24,70%	Leed O & M Gold	8	0,00%
Parque Santos	Cerqueira César	São Paulo	B	5.135,15	100%	Monousoário	1	0,00%
Jatobá	Brooklin Novo	São Paulo	A	1.712,49	12,00%	Leed O & M Platinum Certificação Fitwel	3	0,00%
Candelária Corporate	Centro	Rio de Janeiro	BB	1.296,76	8,00%	-	1	0,00%
Internacional Rio	Flamengo	Rio de Janeiro	C	1.481,07	14,00%	-	4	0,00%



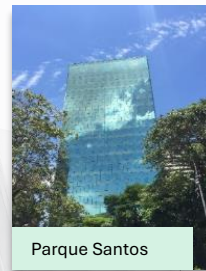
Portfólio do Fundo – São Paulo



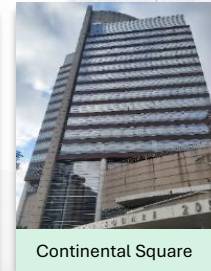
Parque Santos



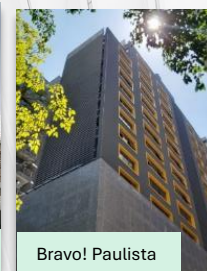
Jatobá



Parque Santos



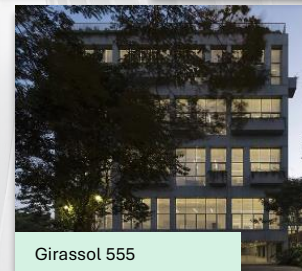
Continental Square



Bravo! Paulista

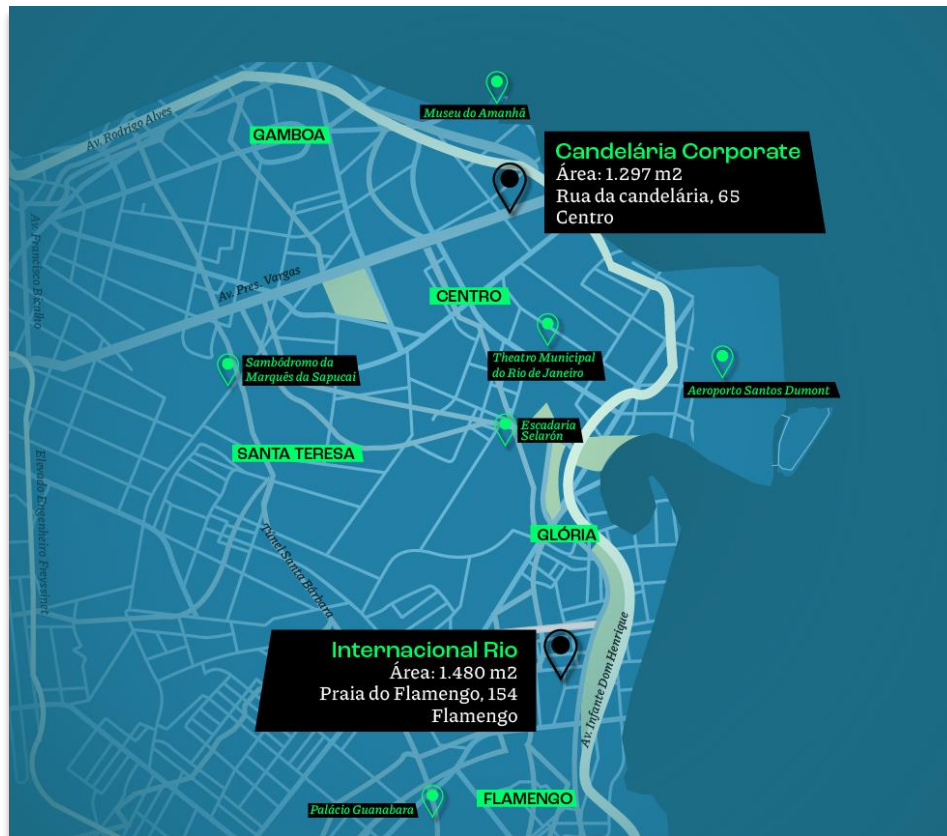


Jk Financial Center



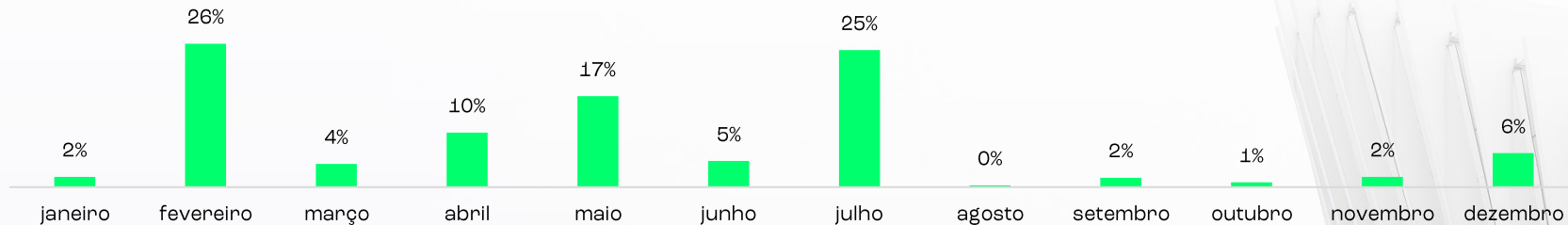
Girassol 555

Portfólio do Fundo – Rio de Janeiro



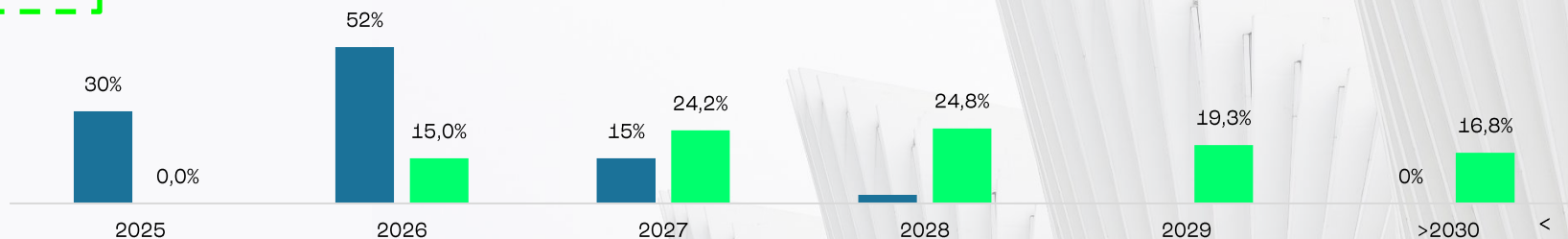
Informações do Portfólio

Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Contratada)



WALE¹:
3,5

Cronograma dos Contratos
(% Receita Contratada)

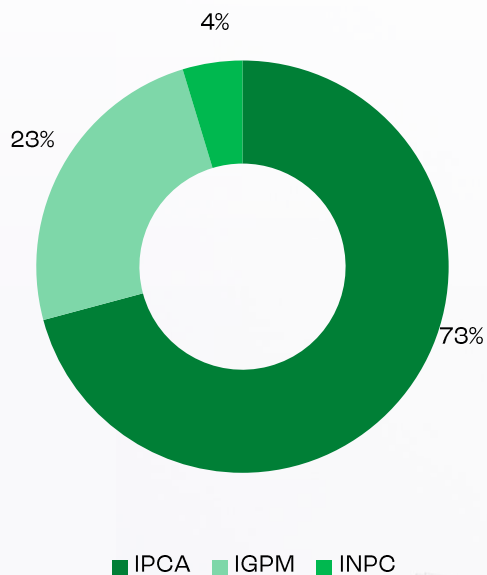


■ (%) Receita Revisional ■ (%) Receita Vencimento

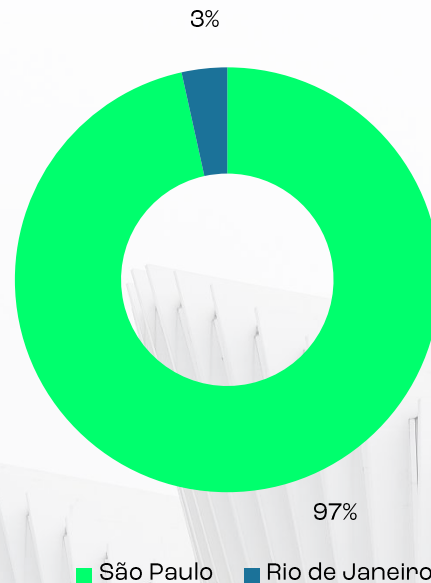
¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela abl locada do portfólio.

Informações do Portfólio

Índice de Reajuste
(% Receita Contratada)

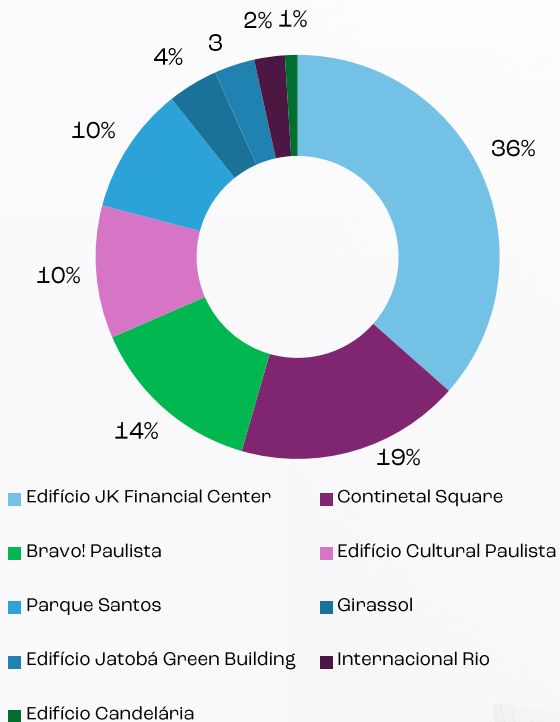


Diversificação Geográfica
(% Receita Contratada)

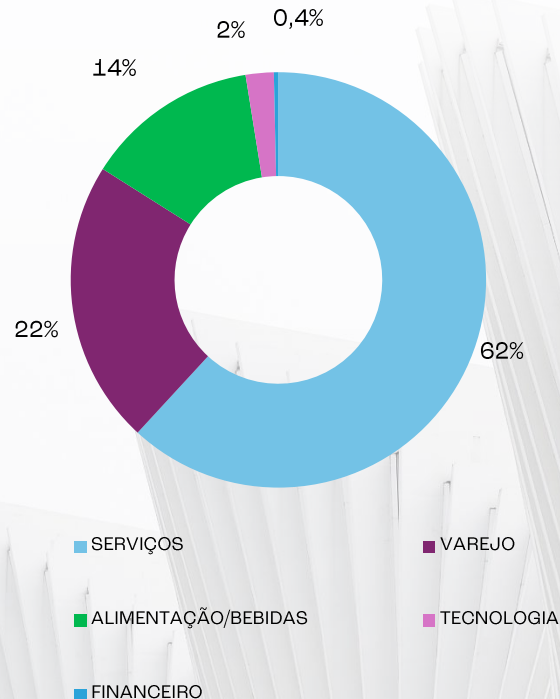


Informações do Portfólio

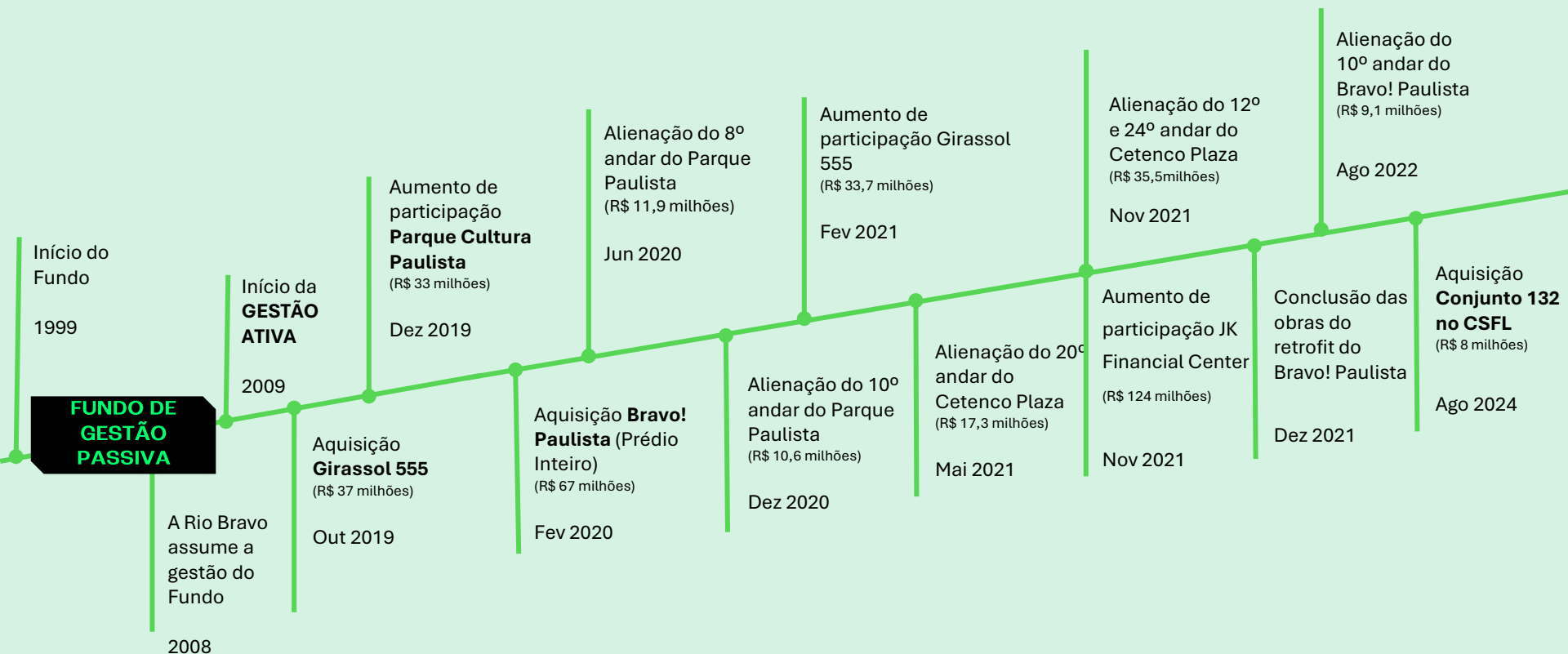
Aluguéis por imóvel (% Receita Contratada)



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, conseqüentemente, 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.