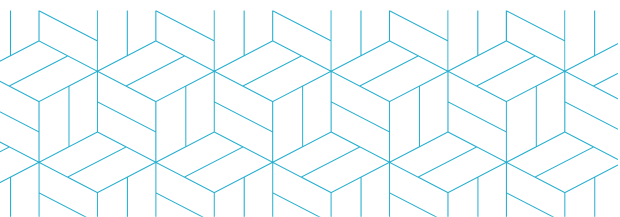


**RBRP11**  
**FII RBR Properties**



# RBR Properties

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

## Informações

Data de Início Mar/15	Cotas Emitidas 12.179.187
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 1.016.198.169	Patrimônio/Cota R\$ 83,44

## Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite nosso site



Leia nossos Artigos em: [www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/](http://www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/)

## Conheça nossas estratégias de Investimento

### Fundos de Crédito Imobiliário (CRI)

**RBRR11**  
FII RBR Rendimentos High Grade  
[Clique aqui](#)

**RBRY11**  
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado  
[Clique aqui](#)

### Fundos de Renda

**RBRL11**  
FII RBR Logístico  
[Clique aqui](#)

### Fundos de Fundos

**RBRF11**  
FII RBR Alpha  
[Clique aqui](#)

### Fundos de Incorporação\*

Fundo Residencial 1  
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 2  
[Clique aqui](#)

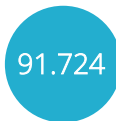
Fundo Residencial 3  
[Clique aqui](#)

Fundo Comercial 1  
[Clique aqui](#)

\* Fundos fechados destinados a investidores profissionais.



Dividendo médio 2022



# Cotistas



# ABL



# Ativos



Liquidez média (30 dias)



Participação no RBRL11



Vacância Financeira\*



Vacância Física\*

**Ouça o resumo mensal do fundo**

\*Não considerando o River One devido a renda mínima

Resumo	jan-22	dez-21	nov-21	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	12.179.187	12.179.187	12.179.187	12.179.187	12.179.187
Cota Início Período (R\$)	R\$ 78,31	R\$ 69,98	R\$ 72,50	R\$ 81,60	R\$ 97,70
Cota Final Período (R\$)	R\$ 71,23	R\$ 78,31	R\$ 69,98	R\$ 71,23	R\$ 71,23
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,46	R\$ 0,46	R\$ 0,46	R\$ 2,72	R\$ 5,13
Dividend Yield (% a.a.)	8,03%	7,28%	8,18%	7,78%	7,20%
Retorno Total Bruto *	-8,40%	12,49%	-2,82%	-9,37%	-21,84%
Retorno Total Ajustado **	-8,40%	11,89%	-2,82%	-9,37%	-21,84%
CDI	0,73%	0,77%	0,59%	3,49%	5,14%
% do CDI ***	-1146,45%	1546,54%	-480,36%	-268,37%	-424,92%

\* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

\*\* Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (Tributação de 15% no longo prazo)

\*\*\* % do CDI calculado sobre o Retorno Total Ajustado

 Nota do Gestor

### Votação Assembleia Geral Extraordinária

Reforçamos a importância da votação da Assembleia Geral Extraordinária (AGE) do RBR Properties (RBRP11) em andamento, que trata de alguns temas essenciais para a boa gestão do fundo.

Os itens tratam, de maneira resumida, exigências da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sem nenhuma relação com o mandato ou gestão do veículo ([explicação sobre itens](#)).

Para votar, acesse o link no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore (remetente: [contact@cuoreplatform.com](mailto:contact@cuoreplatform.com)).

Em caso de dúvida, por gentileza, não hesite em nos contatar pelas redes sociais e pelo e mail: [ri@rbrasset.com.br](mailto:ri@rbrasset.com.br).

### Resumo Mensal

O mercado líquido de fundos imobiliários e o mercado real de tempos em tempos abre um grande "Gap", como já falamos sobre isso em nossos relatórios. Com o tempo, esse "Gap" vai se ajustando e a diferença é eliminada. Difícil prever o tempo dessa correção, mas em todos os últimos ciclos esse ajuste ocorreu.

Ao abrir o jornal (ou seu computador) e ler as seguintes manchetes:

- A absorção líquida do mercado imobiliário no último trimestre foi positiva depois de 3 trimestres negativos;
- A absorção líquida na Faria Lima em 2021 foi superior a de 2019;
- O valor de locação médio na região da Faria Lima ultrapassa os R\$200/m<sup>2</sup>, com alguns contratos sendo fechados por R\$240/m<sup>2</sup>;
- O valor de venda de ativos da região da Faria Lima supera os R\$35.000/m<sup>2</sup>;
- O Cap Rate médio das negociações na cidade de São Paulo foi de 7,30%, sendo que na Faria Lima tiveram negócios com Cap Rate de 5,89%;

Qual a percepção que o leitor teria do mercado imobiliário? Na nossa visão, bem diferente da que é refletida na precificação do mercado de fundos imobiliários.

Poderíamos ser questionados em focar na região da Faria Lima, mas vemos recuperação em todas as regiões prime da Cidade (Faria Lima, Vila Olímpia, Paulista, Pinheiros e Itaim). Acreditamos que a Faria Lima é o grande termômetro do segmento de lajes corporativas de São Paulo. O movimento geralmente se inicia nessa região e, com o esgotamento da oferta, a demanda transborda para as outras regiões (quanto mais próximas, mais rápido esse efeito é sentido!). Os inquilinos, ao se frustrarem na busca de áreas na Faria Lima (ou com o preço pedido nas áreas remanescentes), migram para as mais próximas, como Pinheiros, Itaim (menor vacância da cidade), Vila Olimpia. Os próximos relatórios das consultorias imobiliárias devem mostrar, de forma mais generalizada, bons números ao mercado.

 Nota do Gestor

Para enfatizar nossa tese, fazemos um desafio aqui: O cotista que encontrar 5.000m<sup>2</sup> consecutivos de lajes comerciais AAA na Faria Lima para locar por menos de R\$150/m<sup>2</sup> ganha um almoço da RBR!!!\*

Nos últimos relatórios temos falado sobre a recuperação do mercado e movimentação das empresas por novas locações, a volta aos escritórios depois de um período de contratações gerará demanda por novas áreas mesmo com o trabalho híbrido. Temos sentido, em nosso dia a dia, o aumento de pedido de informações e visitas nos ativos disponíveis em nosso fundo.

\*Enviar anúncio/evidência de vacância e/ou disponibilidade da área para aluguel para [ri@rbrasset.com.br](mailto:ri@rbrasset.com.br) até o final do mês de março. Voucher para almoço a ser disponibilizado mediante localização do cotista.

## Cenário macroeconômico

Com a escalada da inflação de forma global, os bancos centrais dos EUA, Inglaterra e Alemanha começaram o direcionamento de aperto monetário com o aumento dos juros, assim como o Brasil, que iniciou este movimento há alguns meses e na última reunião do COPOM elevou a SELIC para 10,75% a.a.. O título público americano de 10 anos (Treasury 10 Years), conhecido por ser a referência para os demais títulos internacionais, subiu mais de 40 bps, atingindo patamares próximos de 1,9% a.a. em um movimento que busca desacelerar o ritmo inflacionário.

No Brasil, da mesma forma, a inflação segue persistente. O IGP-M no mês foi de 1,89% e o IPCA de 0,73%, além de uma previsão de aproximadamente 0,56% para o IPCA de Fev/22. No universo de FIIs, a decisão da CVM para o fundo MXRF11 sobre a forma de apuração do lucro gerou incertezas na indústria. Pela visão da CVM, a forma correta de apuração deve ser feita de forma diferente da que vem sendo praticada pela indústria, considerando o lucro contábil e não mais caixa. Também ressaltou a possibilidade de aplicação do mesmo racional para outros FIIs. A ANBIMA, junto às administradoras dos fundos, questionou o parecer, que pode alterar a dinâmica de fundos de recebíveis e FoFs também. A CVM suspendeu a deliberação a pedido do administrador do fundo temporariamente. Nos manteremos atentos aos próximos episódios desta discussão e, ao nosso ver, agora não é o momento para interpretações precipitadas quanto ao tema. De qualquer forma, a discussão do tema é saudável para a evolução da indústria no sentido de trazer maior padronização e clareza aos players do mercado. Reforçamos que, por ora nada muda e seguimos muito próximos da pauta e das entidades envolvidas discussões com objetivo de acompanhar e, como sempre, fomentar as melhores práticas deste mercado.

 Nota do Gestor

Em janeiro recebemos 100% da receita prevista nos contratos.

### Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 5,60MM, equivalente a R\$ 0,46/cota. Esse valor equivale a 88,19% do CDI e um dividend yield de 8,03% a.a. (cota base fechamento jan/22) e 6,82% a.a. sobre a cota PL.

### Estratégia de Investimento

Em linha com nossas estratégias de investimento, estamos aderentes e confiantes em todas as frentes:

- **Estratégia CORE: Investimento em “Tijolo”, diretamente ou via FIIs**

O portfólio fechou o mês de janeiro com 10 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância de 13%, localizada em ativos pontuais.

- **River One**

O time de gestão, junto a administradora do edifício aprovou o valor do condomínio para o 2022. O valor é muito atrativo, próximo de R\$ 13,50/m<sup>2</sup> no cenário com 100% de ocupação do prédio, o que deve nos beneficiar em futuras negociações para novas locações. As empresas que prospectam área para locação sempre analisam o “pacote” considerando o aluguel, condomínio e IPTU. Sendo assim, com esse baixo valor de condomínio, conseguimos trabalhar melhor o preço pedido do aluguel do edifício.

Continuamos trabalhando em ajustes pontuais do condomínio para torná-lo 100% operacional para os futuros inquilinos.



Imagem 1: Ed. River One

\*Não consideramos o River One para cálculo de vacância devido à Renda Mínima Garantida.

- **Delta Plaza**

O retrofit no Ed. Delta Plaza teve início em dezembro/2021 e visa valorizar o ativo e torná-lo mais bonito e moderno. Hoje a evolução da obra começa a ficar mais evidente, conforme ilustrada pelas fotos a seguir. A previsão de término é março/2022.

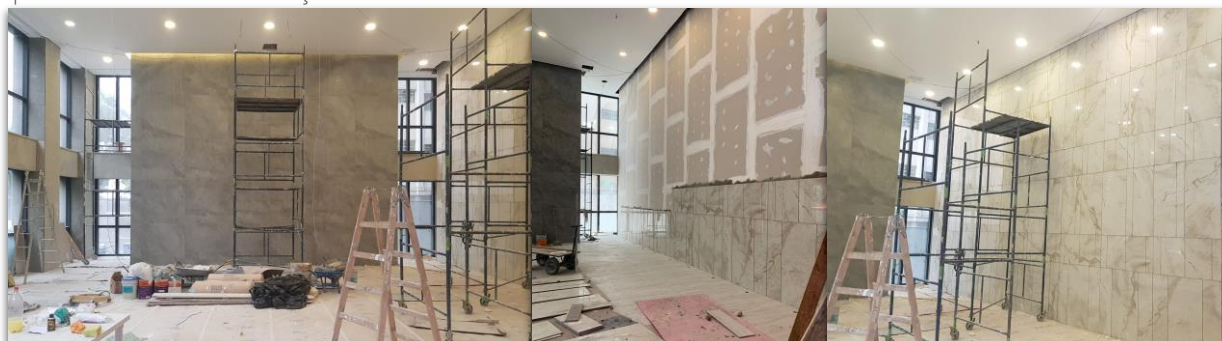


Imagem 2: Retrofit Ed. Delta Plaza



 Nota do Gestor

## ◦ Ed. Mário Garnero (CEMG) – Torre Sul

A obra do Centro Empresarial Mário Garnero está na reta final!! O retrofit gerou muito valor ao edifício, atualizando os aspectos técnicos e estéticos do prédio. Abaixo fotos atualizadas:



Imagem 3: Ed. Mário Garnero

## ◦ Ed. Castello Branco

No último mês ocorreu o encerramento do contrato de locação da INB (Indústrias Nucleares do Brasil) e devolução do 24º andar do Ed. Castello Branco. O time de gestão está trabalhando na locação do andar junto as grandes consultorias do Rio de Janeiro.

## ◦ Portfólio Logístico

A exposição ao segmento logístico foi realizada através da posição no fundo RBR Log (RBRL11). Acreditamos que esta estrutura é a melhor para investimentos em segmentos específicos, pois possibilita uma liquidez parcial e pontual ao segmento. Podemos aumentar e reduzir nossa exposição à galpões logísticos com muito mais facilidade e agilidade.

O fundo distribuiu R\$ 0,60/cota, com um dividend yield equivalente a 8,05% a.a. (cota base fechamento janeiro/22). Estamos confortáveis com a exposição atual e otimistas quanto ao desempenho dos ativos e aumento dos aluguéis nos próximos anos.

Considerando a posição relevante do RBRP11 e de outros fundos da RBR no veículo (superior a 1/3 do RBRL11), o RBRP11 concederá de forma discricionária, um desconto proporcional a tal posição na taxa de gestão do RBRP em relação ao capital alocado no RBRL11.

## Nota do Gestor

- **Estratégia Tática:** via FIs listados, buscando arbitragens

Com maior alocação em tijolo direto, teremos uma posição menor no book tático, mas sempre com um olhar atento a oportunidades.

Estudamos em breve uma alocação pontual em CRIs, em complemento aos FIs, para otimizar a gestão do caixa e consequente melhora marginal nos dividendos.

- **Estratégia Desenvolvimento:** Direto ou via FIs, quando identificarmos oportunidades de construir abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

O desenvolvimento do projeto de um 'corporate boutique' foi finalizado e projeto será protocolado na Prefeitura em fevereiro.

Conforme mencionado nos relatórios anteriores, o conceito é um ativo com todas as características de um 'AAA' em uma localização premium, mas com uma laje menor que 1.000m<sup>2</sup>. Abaixo as últimas imagens do projeto:



Imagem 4: Projeto Jesuino Cardoso – imagem ilustrativa

O terreno é localizado a 350m da Faria Lima, região em que o valor de locação, conforme apontado acima, busca o nível de R\$200/m<sup>2</sup>, tendo em vista a baixa oferta de ativos. Em nosso cenário base, esse ativo pode gerar uma TIR (taxa interna de retorno) superior a 15% a.a. em um período de 5 anos e uma renda mensal de aproximadamente 10% aa sobre o capital investido. As aprovações de projeto devem ocorrer em até 12 meses e a obra deve durar 24 meses.

A tese está fortemente embasada e bem posicionada na visão que os preços dos imóveis subirão de forma substancial em São Paulo, puxado pela baixa vacância na região e o substancial aumento recente do custo de reposição, sustentando uma reciclagem de portfólio.

Importante lembrar que possuímos conforto em construir uma estratégia de desenvolvimento no RBRP11, e demais fundos da RBR, dado o time robusto de Desenvolvimento da gestora, que possui mais de R\$ 1,1 bilhão investidos e comprometidos em desenvolvimentos residenciais e comerciais. Ressaltamos, porém, que a exposição em Desenvolvimento não deve superar 10% do portfólio, permitindo que o fundo continue distribuindo no curto prazo dividendos relevantes para os cotistas.

 Nota do Gestor

### Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Esse início de ano foi muito especial para RBR! Após a conclusão do seu processo de avaliação 360, que envolve feedback individuais de todos os colaboradores da empresa e também um alinhamento das metas para 2022, tivemos a alegria de receber 4 novos sócios e sócias na RBR. Com isso, a nossa sociedade passou a ter 13 integrantes, ou mais de 25% da totalidade de colaboradores da RBR, todos participando ativamente da governança e do processo decisório da empresa.

Conforme mencionado anteriormente, o ano de 2021 foi o de maior materialização de conquistas no que tange à temática ESG. Acreditamos que o olhar cuidadoso ao tema somado a um direcionamento e entendimento da legitimidade e capacidade da gestora em impactar diferentes frentes, pessoas e empresas, com uma agenda e objetivos claros, trouxe muita evolução em 2021. Assim como mencionamos em nosso Webcast Trimestral ([vídeo](#)), realizado há algumas semanas, ilustramos abaixo uma linha do tempo com os principais destaques do nosso ano:

- Todos os processos de investimento contemplando fatores ESG;
- Submissão ao GRESB;
- Certificação independente do Fundo de Desenvolvimento Comercial (100% dos projetos com certificação LEED);
- Meta crescente de doação de parcela do lucro da empresa (Atualmente 1% e até 2025 3% do resultado da RBR será destinado para iniciativas sociais); e
- Relatórios mensais dos fundos listados com seção específica de atualizações a respeito da temática.



Nas próximas semanas, será possível ter acesso de maneira detalhada em nosso site ([RBR – Investindo de um Jeito Melhor](#)) aos relatórios e materiais sobre o tema, que trarão maiores informações sobre tais conquistas e evoluções e sobre nossos planos para os próximos anos.



## Distribuição de Resultados

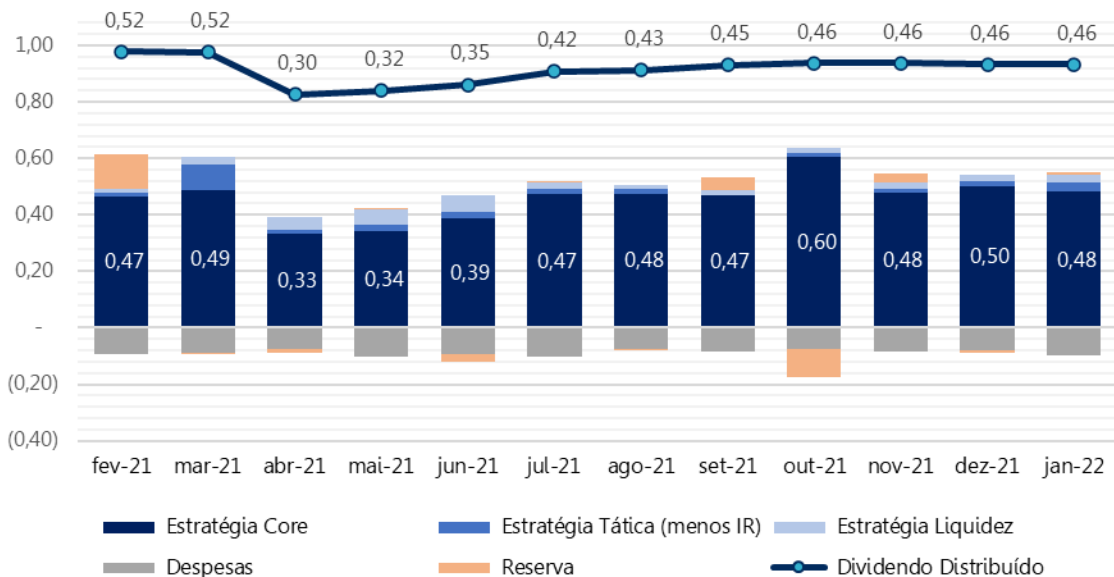
Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Resultado	jan-22	dez-21	nov-21	Acum 12m
<b>Receitas</b>				
Receita de Locação	4.222.456	4.551.327	4.322.542	45.557.450
Receita Venda de Imóveis	14.177	14.177	14.177	1.934.670
Rendimento FII RBR LOG *	1.631.625	1.539.269	1.462.305	15.950.602
Rendimento FIs	436.623	352.700	323.057	3.572.955
Liquidez **	141.586	143.710	121.335	2.581.650
CRI	2.420	-	-	2.420
Ganho de Capital Bruto	132.124	8.018	-	1.073.248
Outras Receitas	57.596	58.760	-	166.853
<b>Total Receitas</b>	<b>6.638.608</b>	<b>6.667.961</b>	<b>6.243.418</b>	<b>70.839.848</b>
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(821.831)	(648.143)	(714.613)	(9.274.998)
(-) Despesa de Vacância	(41.444)	(160.526)	(133.726)	(1.413.522)
(-) Despesa com Comissão	(298.183)	-	(161.366)	(742.985)
(-) Outras Despesas	(29.136)	(171.389)	(32.425)	(676.004)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(213.060)
<b>Resultado</b>	<b>5.448.014</b>	<b>5.687.902</b>	<b>5.201.287</b>	<b>58.519.279</b>
Reservas	(154.412)	85.475	(401.139)	(405.599)
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>5.602.426</b>	<b>5.602.427</b>	<b>5.602.426</b>	<b>58.924.877</b>

\* O Properties detém 29% no RBRL11

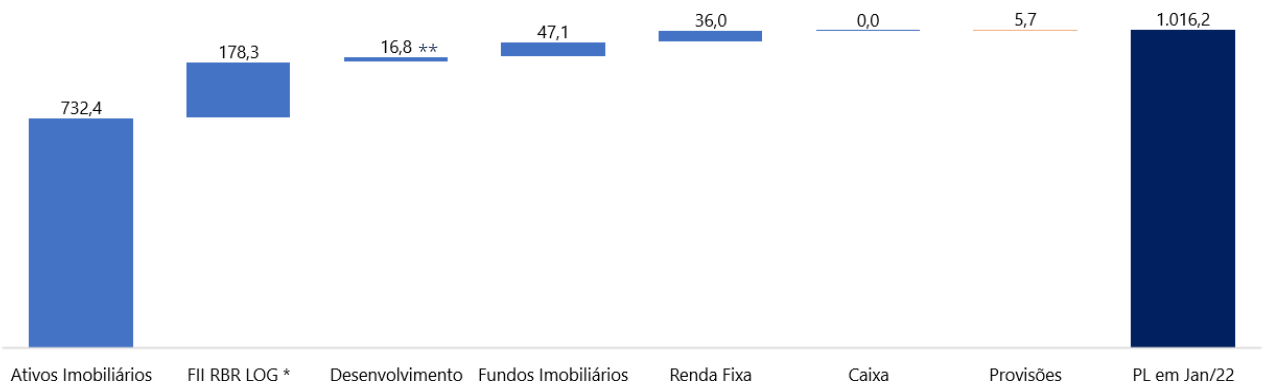
\*\* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

## Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota)



## Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de janeiro/22, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



\* O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11      \*\*Provisão Futuro Desenvolvimento

## Investimentos

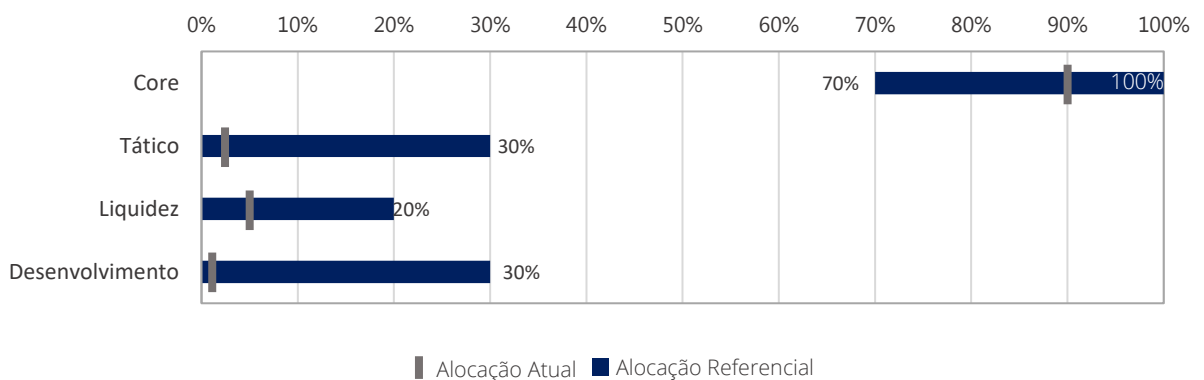
Janeiro 2022 | Relatório Mensal

### Estratégia de Investimentos

O RBRP11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

<b>CORE</b>	Investimento "Tijolo" diretamente ou FII exclusivo.
<b>TÁTICA</b>	Via FIIs listados, buscando "arbitragens".
<b>LIQUIDEZ</b>	Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o "carrego" do fundo.
<b>DESENVOLVIMENTO/ RETROFT</b>	Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

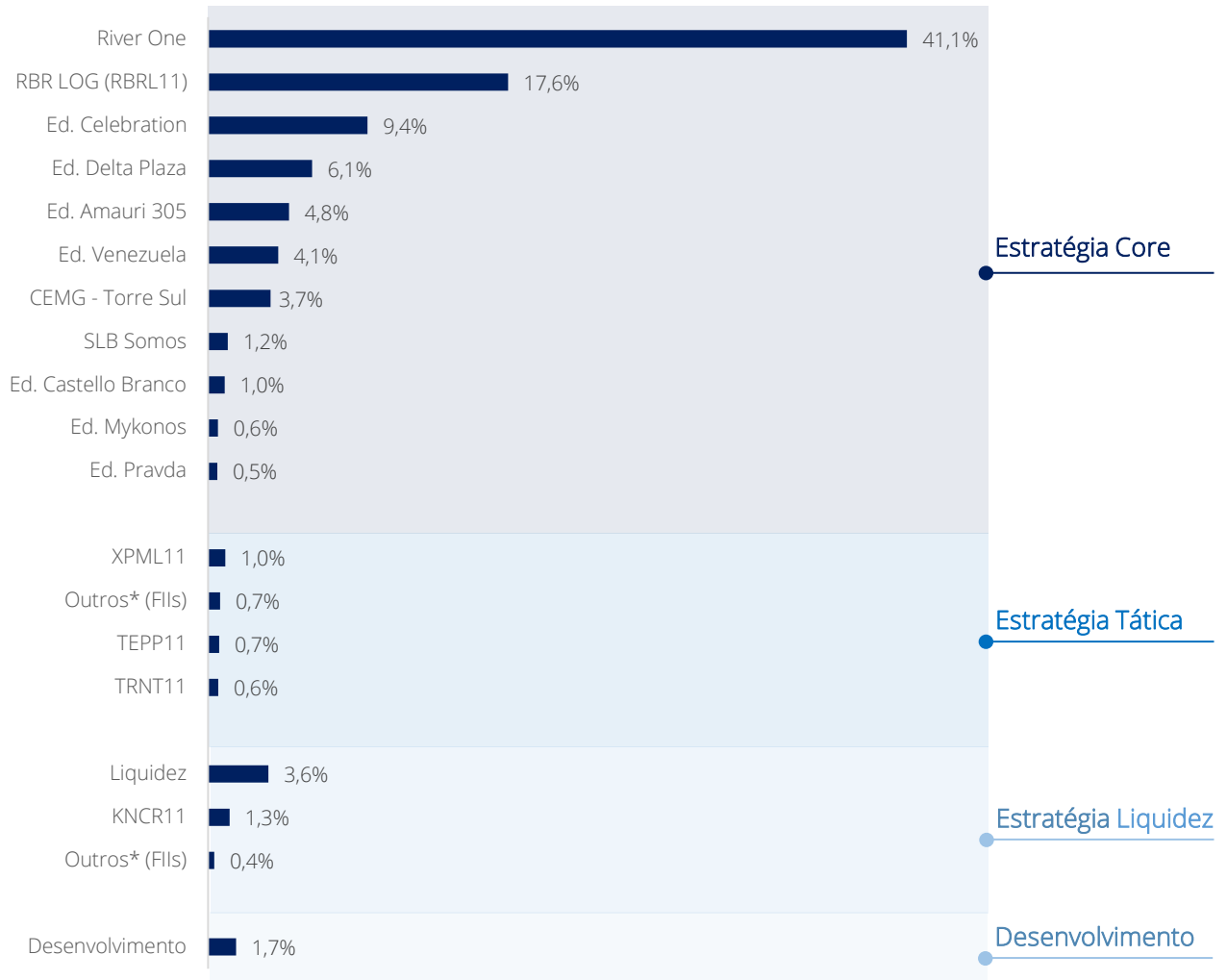
### Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – janeiro 2022



## Alocação Estratégias (% Investimento)

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento Jan/22:

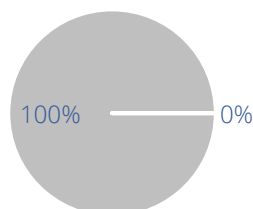


\*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

## Investimento - FIIs

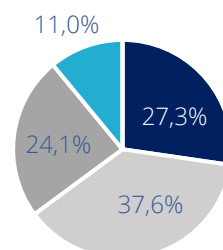
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo (informações abaixo não consideram o investimento em RBRL11).

### Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

### Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping ■ Fundo de Fundos

## Investimentos CORE - Corporativo

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

### Ed. Castello Branco (Porto - RJ)



**Localização:** Av. República do Chile, 230

**Aquisição:** Julho/15

**ABL RBRP11:** 1.065 m<sup>2</sup>

**Participação no Ed.:** 3,7%

**Vacância:** 100%

**Valor de Avaliação:** R\$ 9.847.000,00



### Ed. Mykonos (Vila Olímpia - SP)



**Localização:** Rua Gomes de Carvalho, 1356

**Aquisição:** Maio/17

**ABL RBRP11:** 572 m<sup>2</sup>

**Participação no Ed.:** 6,6%

**Vacância:** 0 %

**Valor de Avaliação:** R\$ 5.550.000,00



### SLB Somos (Santo Amaro - SP)



**Localização:** Av. João Dias, 1645

**Aquisição:** Março/18

**ABL RBRP11:** 5.405 m<sup>2</sup>

**Participação no Ed.:** 50%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 11.752.000,00



### Ed. Celebration (Vila Olímpia - SP)



**Localização:** Rua Casa do Ator, 1155

**Aquisição:** Abril/18

**ABL RBRP11:** 6.458 m<sup>2</sup>

**Participação no Ed.:** 100%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 94.151.000,00





Investimentos CORE - Corporativo

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Ed. Amauri 305 (Itaim Bibi - SP)



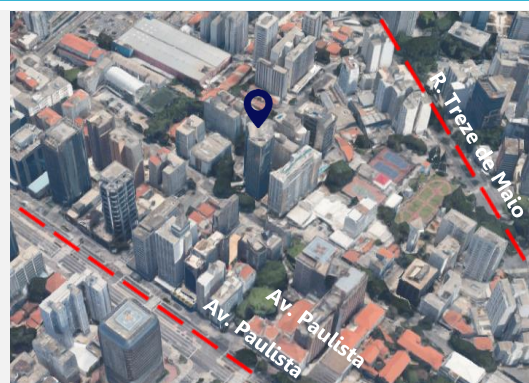
**Localização:** Rua Amauri, 305  
**Aquisição:** Abril/19  
**ABL RBRP11:** 2.545 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 86,3%  
**Vacância:** 0%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 40.760.000,00



Ed. Delta Plaza (Bela Vista - SP)



**Localização:** Rua Cincinato Braga, 340  
**Aquisição:** Dezembro/19  
**ABL RBRP11:** 4.059 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 51,1%  
**Vacância:** 20,3%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 60.330.999,95



Ed. Venezuela (Porto - RJ)



**Localização:** Av. Venezuela, 43  
**Aquisição:** Dezembro/19  
**ABL RBRP11:** 4.488 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 100%  
**Vacância:** 0%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 41.734.000,00



Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Sul (Pinheiros - SP)



**Localização:** Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461  
**Aquisição:** Abr/20 – Out/21  
**ABL RBRP11:** 2.722,35 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 19,8%  
**Vacância:** 53,33%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 33.064.000,00

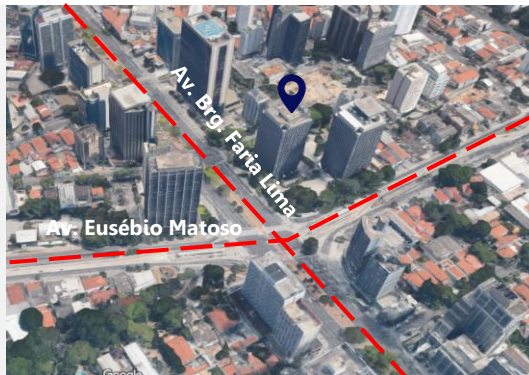


Imagem Ilustrativa



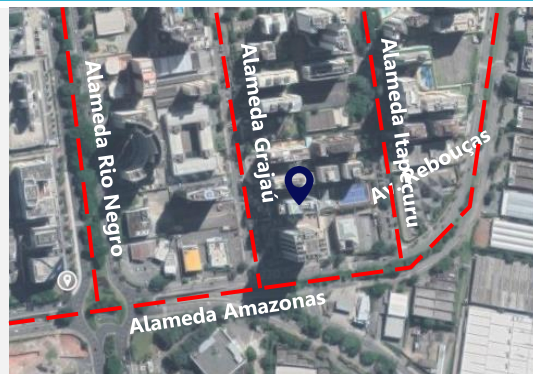
## Investimentos CORE - Corporativo

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

### Pravda Alphaville (Alphaville - SP)



**Localização:** Alameda Grajaú, 98  
**Aquisição:** Maio/20  
**ABL RBRP11:** 502 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 5,6%  
**Vacância:** 0%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 5.485.000,00



### River One (Marginal Pinheiros - SP)



**Localização:** Rua Gerivatiba, 207  
**Aquisição:** Dez/20  
**ABL RBRP11:** 23.625,14 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 100%  
**Vacância:** 93,8%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 420.082.500,00



## Investimentos CORE – Logístico RBR LOG – RBRL11

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

### Galpão WT RBR Log I (SP)



**Localização:** Rod. Presidente Tancredo Neves, km45

**Aquisição:** Abr/21

**ABL Total:** 122.356,27m<sup>2</sup>

**Participação:** 50%

**Vacância:** 0%

**Valor de Aquisição:** R\$ 164.695.591,90



### Galpão Extrema I (MG)



**Localização:** Est. Mun. Vargem do João Pinto nº 450

**Aquisição:** Agosto/20

**ABL Total:** 75.200 m<sup>2</sup>

**Participação:** 50%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 106.045.000,00



### Galpão Extrema II (MG)



**Localização:** Estrada Mun. Luiz Lopes Neto, nº 21

**Aquisição:** Dez/20

**ABL Total:** 77.106,32 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 280.791.000,00



### Galpão Hortolândia I (SP)



**Localização:** Rod. J. F. Aguirre Proença, km 09

**Aquisição:** Fevereiro/20

**ABL Total :** 17.055 m<sup>2</sup>

**Participação:** 90%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 42.041.000,00





## Investimentos CORE – Logístico RBR LOG – RBRL11

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

### Galpão Hortolândia II (SP)



**Localização:** Est. C. R. Pratavieira, nº 650

**Aquisição:** Fevereiro/20

**ABL Total:** 43.123 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 107.350.000,00



### Galpão Itapevi (SP)



**Localização:** Av. Prof. Vernon Kriebler, 455

**Aquisição:** Fevereiro/20

**Participação:** 100%

**ABL Total:** 15.152 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 39.176.000,00

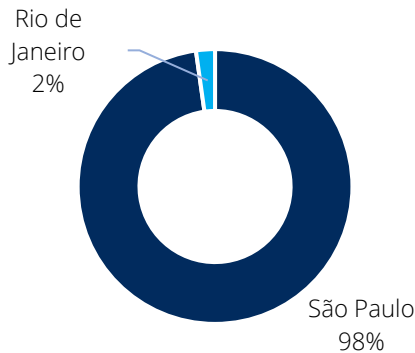


## Investimentos CORE - via Tijolo

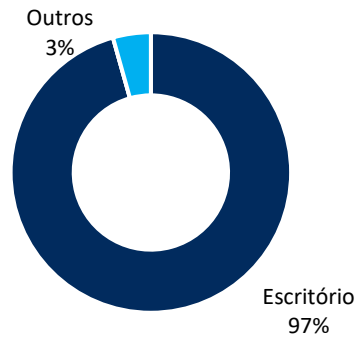
Janeiro 2022 | Relatório Mensal

O investimento Core via tijolo é composto por 10 ativos imobiliários, sendo 9 edifícios comerciais e 1 instituição de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

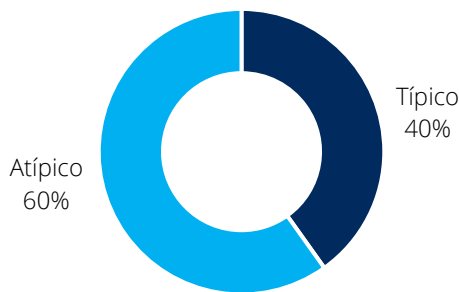
Receita por Estado



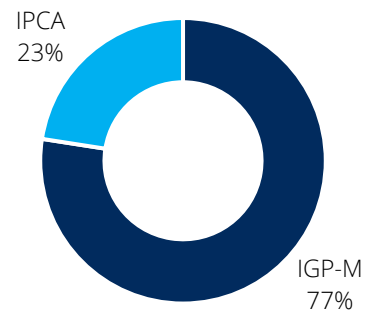
Receita por Tipologia



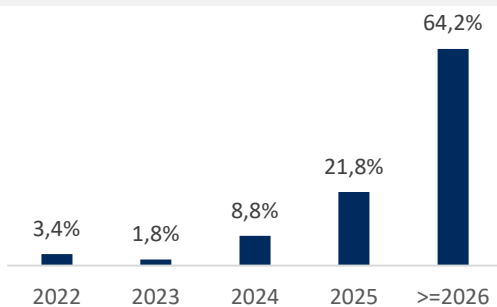
Receita por Tipo de Contrato



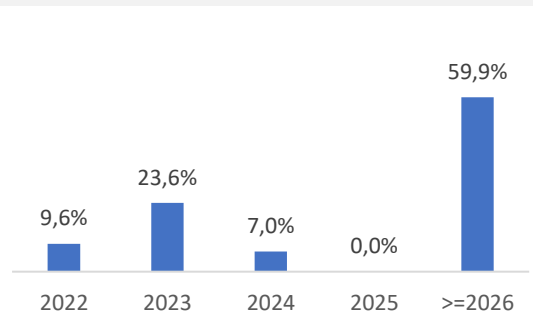
Índice de Reajuste



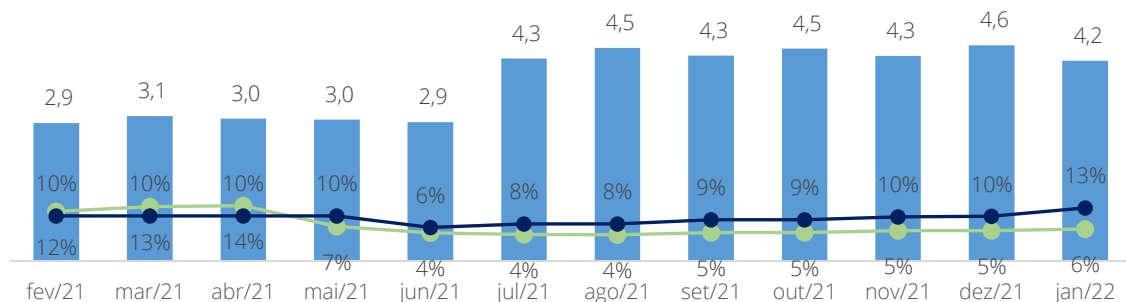
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



\*Apenas receita imobiliária.

\*\*Não considera a vacância do River One

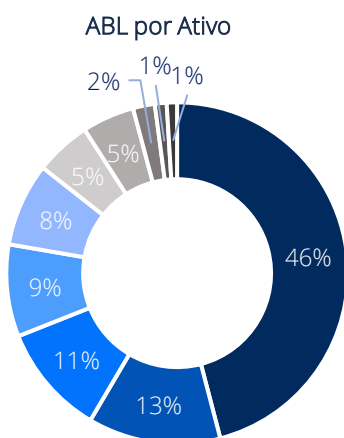
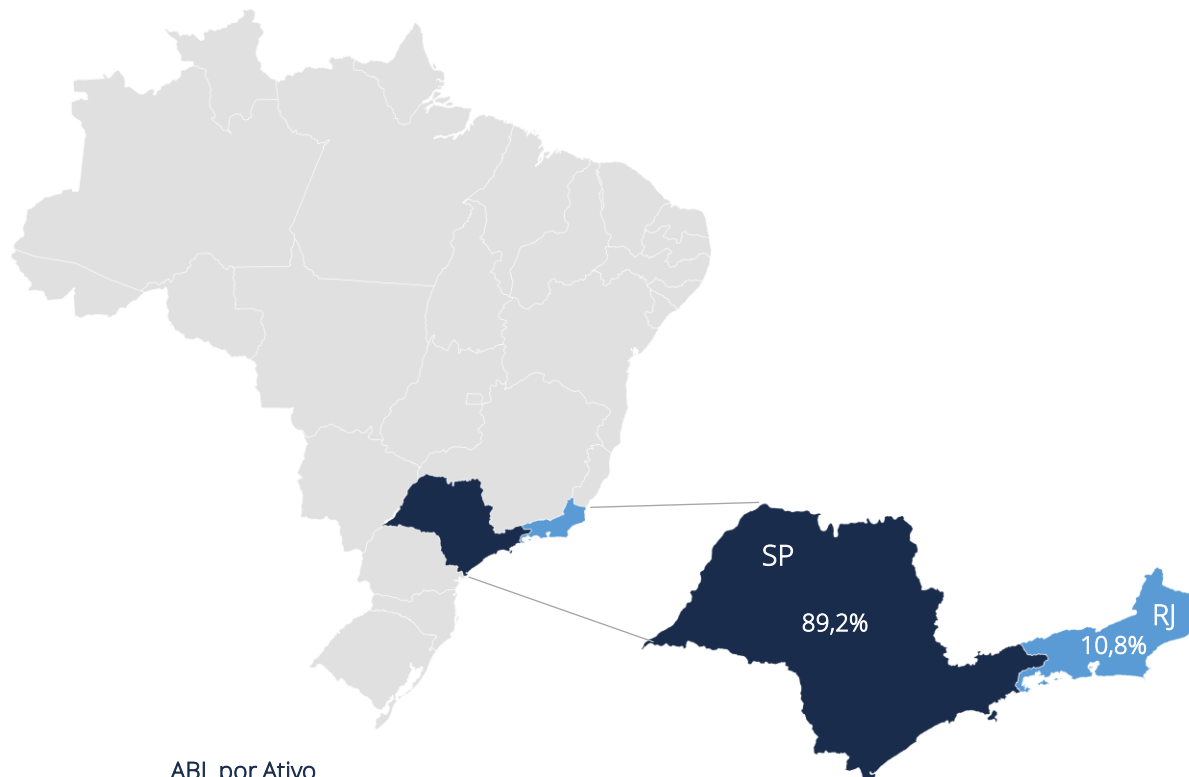
Receita Caixa\* (R\$ MM)

Vacância Financeira\*\*

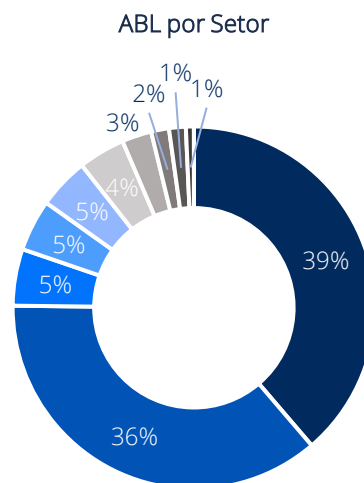
## Investimentos CORE - via Tijolo

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Abaixo informações sobre a ABL dos investimentos core via tijolo por estado, ativo e setor.



- River One
- Ed. Celebration
- SLB Somos
- Ed. Venezuela
- Ed. Delta Plaza
- Ed. Mario Garnero - Torre Sul
- Ed. Amauri 305
- Ed. Castello Branco
- Ed. Mykonos
- Ed. Pravda



- Educação
- Saúde
- Administração e serviços Públicos
- Financeiro
- Energia Elétrica
- Profissionais liberais
- Seguros
- Alimentos, Bebidas e Fumo
- Consultoria



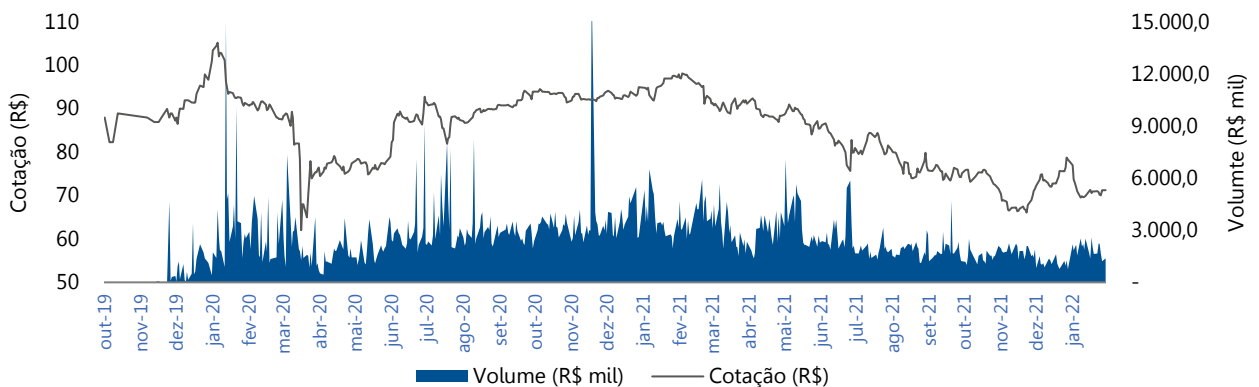
## Mercado Secundário

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

As cotas do RBR Properties (RBRP11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde agosto/2018.

Negociação	jan-22		dez-21		nov-21		Acum 2022		Acum 12m	
Número de Cotistas	91.724		91.250		91.289		91.724		91.724	
Cotas Negociadas	570.451		332.547		538.738		570.451		7.111.886	
Cotação Fechamento	R\$	71,23	R\$	78,31	R\$	69,98	R\$	71,23	R\$	71,23
Volume Total (R\$'000)	R\$	40.833	R\$	24.524	R\$	36.645	R\$	40.833	R\$	584.614
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$	1.944,4	R\$	1.167,8	R\$	1.832,3	R\$	1.944,4	R\$	2.347,8

### Cotação Histórica e Volume Negociado



### Glossário

- **ABL – Área Bruta Locável:** Refere-se à área efetivamente locada e, portanto geradora de receita.
- **Absorção Bruta:** Demonstra toda a ocupação que ocorreu dentro do período.
- **Absorção Líquida:** Aumento ou diminuição real de espaço ocupado entre períodos.
- **Novo Estoque:** Espaço em metros quadrados entregue no período informado.

### Outras Informações

#### Objetivo:

Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários.

#### Periodicidade dos Rendimentos:

Semestral, com antecipação mensal

#### Prazo de Duração:

Indeterminado

#### Taxas sob PL

Gestão: 1% a.a.  
Adm.: 0,18% a.a.  
Perf.: 20% > Benchmark

#### Benchmark

IPCA + Yield IMA-B 5\*

\*Para o ano de 2021 o benchmark será o maior entre 6,75% a. a. e o IPCA + IMA-B 5 conforme divulgado no [Fato Relevante](#)

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



RBR Asset Management  
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122  
São Paulo, SP - CEP: 04543-000  
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br  
www.rbrasset.com.br