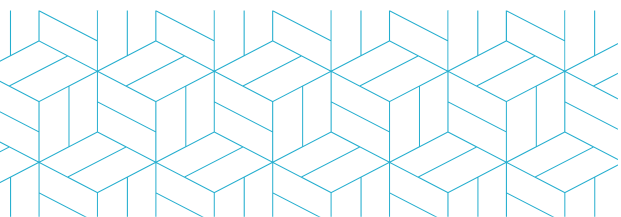


# RBRP11

## FII RBR Properties



# RBR Properties

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

## Informações

<b>Data de Início</b> Mar/15	<b>Cotas Emitidas</b> 12.179.187
<b>Administrador</b> BRL Trust	<b>Gestora</b> RBR Asset Management
<b>Patrimônio</b> R\$ 978.114.894	<b>Patrimônio/Cota</b> R\$ 80,31
	<b>+Reserva Lucros</b> R\$ 0,03/Cota

## Outras Informações

**Cadastre-se em nosso Mailing**

[Clique Aqui](#)

**Fale com o RI**

ri@rbrasset.com.br

Visite nosso site

**R\$0,27/**  
**cota**

Dividendo médio 2023

**86.371**

# Cotistas

**45.775**

# ABL

**9**

# Ativos

**0,92 mm**

Liquidez média (30 dias)

**29%**

Participação no RBRL11

**33%**

Vacância Financeira

**31%**

Vacância Física

## Conheça nossas estratégias de Investimento

**R\$ 8.3 bilhões** Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

### Desenvolvimento Imobiliário



[São Paulo](#)



[Nova Iorque](#)

### Tijolo - Renda



Vídeo institucional RBRL11

[RBRL11](#)

FII RBR Properties

[RBRL11](#)

FII RBR Log



Vídeo institucional RBRL11

### Ativos Líquidos Imobiliários

[RBR REITS US FIA](#)

Fundo de Ações

[RBRX11](#)

FII RBR Plus

[RBRF11](#)

FII RBR Alpha Multiestratégia

### Crédito

[RBR11](#)

FII RBR Rendimentos High Grade

[RPRI11](#)

FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

[RBRY11](#)

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

**Infraestrutura**

Resumo	dez-23	nov-23	out-23	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	12.179.185	12.179.186	12.179.187	12.179.187	12.179.187
Cota Início Período (R\$)	R\$ 51,64	R\$ 50,60	R\$ 55,89	R\$ 58,49	R\$ 50,99
Cota Final Período (R\$)	R\$ 54,80	R\$ 51,64	R\$ 50,60	R\$ 54,80	R\$ 54,80
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 0,28</b>	<b>R\$ 0,28</b>	<b>R\$ 0,28</b>	<b>R\$ 1,61</b>	<b>R\$ 3,23</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>6,31%</b>	<b>6,70%</b>	<b>6,85%</b>	<b>5,96%</b>	<b>5,89%</b>
<b>Retorno Total Bruto *</b>	<b>6,63%</b>	<b>2,60%</b>	<b>-8,91%</b>	<b>-3,56%</b>	<b>13,81%</b>
<b>Retorno Total Ajustado **</b>	<b>6,36%</b>	<b>2,57%</b>	<b>-8,91%</b>	<b>-3,56%</b>	<b>14,48%</b>
CDI	0,89%	0,92%	1,00%	6,14%	13,61%
% do CDI ***	711,04%	280,83%	-893,34%	-57,90%	106,39%

\* 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

## RBR Properties

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

<b>i</b>	Cota valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado RBRP11	Dividend Yield Mensal	R\$/m <sup>2</sup>
	R\$ 54,80	R\$ 80,31	R\$ 667.419.334,61	6,31%	21.367,95

## Investimentos Corporativos

9 ativos corporativos em regiões estratégicas de São Paulo e Rio de Janeiro

ATIVO	UF	CIDADE	ABL RBRP11 (m <sup>2</sup> )	Participação	Vacância	Classificação RBR
Ed. Amauri 305	SP	São Paulo	2.545	86,30%	0,00%	B
Ed. Celebration	SP	São Paulo	6.458	100,00%	0,00%	B
Ed. Delta Plaza	SP	São Paulo	4.059	51,10%	0,00%	B
Mário Garnero - Torre Sul	SP	São Paulo	2.722	19,80%	6,67%	B
Ed. Mykonos	SP	São Paulo	572	6,60%	0,00%	B
Ed. Pravda	SP	São Paulo	502	5,60%	0,00%	B
Ed. River One	SP	São Paulo	23.625	100,00%	58,40%	AAA
Ed. Castello Branco	RJ	Rio de Janeiro	1.065	3,70%	0,00%	B
Ed. Venezuela 43	RJ	Rio de Janeiro	4.488	100,00%	0,00%	B

## Highlights de 2023

**2023**

Absorção de 8400m<sup>2</sup> no River One



Imagem 1: Ed. River One

Aprovação e Início das obras do projeto JC589



Imagem 2: Projeto Jesuíno Cardoso – ilustração

Desinvestimento ativo "SLB Somos" TIR de 22,83% a.a.

Zerada a vacância no Ed. Delta Plaza e CE Mário Garnero

 Nota do Gestor

## Fato Subsequente

No dia 02/01/2024, divulgamos o [Fato Relevante \(link\)](#) sobre o desinvestimento de 8 conjuntos do edifício Mario Garnero. Considerando o recebimento integral dos Preços de Venda, as transações irão gerar um ganho de capital estimado em R\$0,46/cota, TIR (Taxa Interna de Retorno) de 10,35% a.a. e MoIC (Múltiplo sobre Capital Investido) de 1,36x. O Fundo permanece ainda com 7 conjuntos no edifício, que estão 100% locados.

## Resumo do ano

O ano de 2023 foi um período de bastante movimentação e passos importantes para a estabilização do fundo olhando para frente. Começamos o ano ainda com as dúvidas de como a pandemia afetaria o uso de escritórios, não havendo clareza quanto à forma como as empresas definiriam o que seria trabalho híbrido no que tange a frequência de 3 ou 4 dias por semana. A locação em janeiro dos dois andares do River One para a empresa Iron Mountain, companhia de capital aberto listada na bolsa norte-americana (NYSE) e com valor de mercado de aproximadamente US\$20bi, trouxe uma expectativa de melhora para os ativos do fundo, mas a movimentação e tomada de decisão dos ocupantes só começou a melhorar a partir do segundo trimestre, com velocidade abaixo das nossas expectativas, mas, pelo menos, na direção correta.

A melhora do ambiente macroeconômico a partir do segundo semestre do ano com o início do ciclo de queda de juros trouxe liquidez para o mercado, algo essencial para um fundo de gestão ativa ter capacidade de realizar desinvestimentos e girar portfólio. Acreditamos que esse movimento pode se intensificar em 2024 com a continuidade da redução da taxa SELIC no Brasil e com maior apetite dos investidores para investimentos imobiliários.

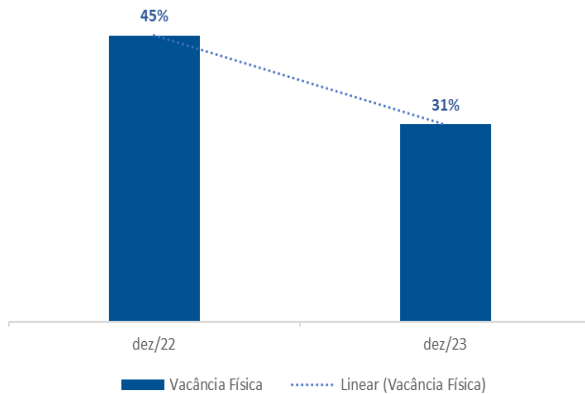
Nosso maior foco em 2023 foi alugar o Ed. River One. Conseguimos uma evolução importante atingindo 42% de ocupação total no edifício e tendo algumas negociações importantes previstas para serem concluídas em janeiro de 2024. Sabemos que o mais importante será “zerar” a vacância do ativo e, conseqüentemente, do fundo.

Acreditamos que 2024 será marcado pelo fim da vacância do portfólio, desinvestimentos e novos investimentos, reforçando a gestão ativa característica do fundo.

**Nota do Gestor**

Abaixo ilustramos algumas das movimentações do RBR Properties:

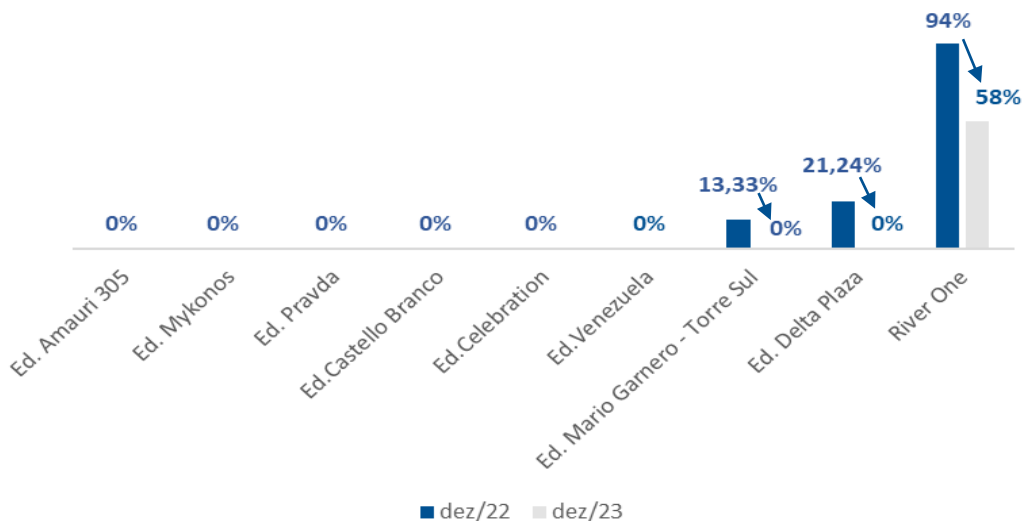
1. Queda da Vacância Física do fundo em 2023 (% de ABL):



2. Absorções do fundo em 2023:

Absorções	%	m2
Bruta	43,90%	20.093,36
Líquida	20,56%	9.409,45

3. Queda da Vacância Física por ativo em 2023:



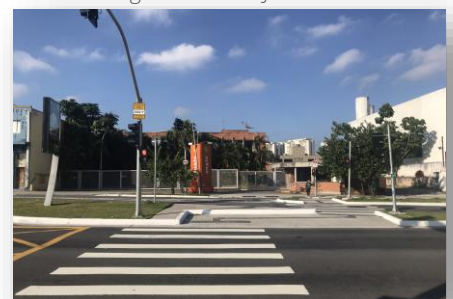
Volume de Desinvestimentos em 2023:

TIR (Taxa Interna de Retorno) da operação: 22,83%.

MOIC (Múltiplo sobre Capital Investido) da operação: 2,94x.

Resultado de Ganho de Capital: R\$ 15.315.997,55.

Imagem 3: Imóvel João Dias

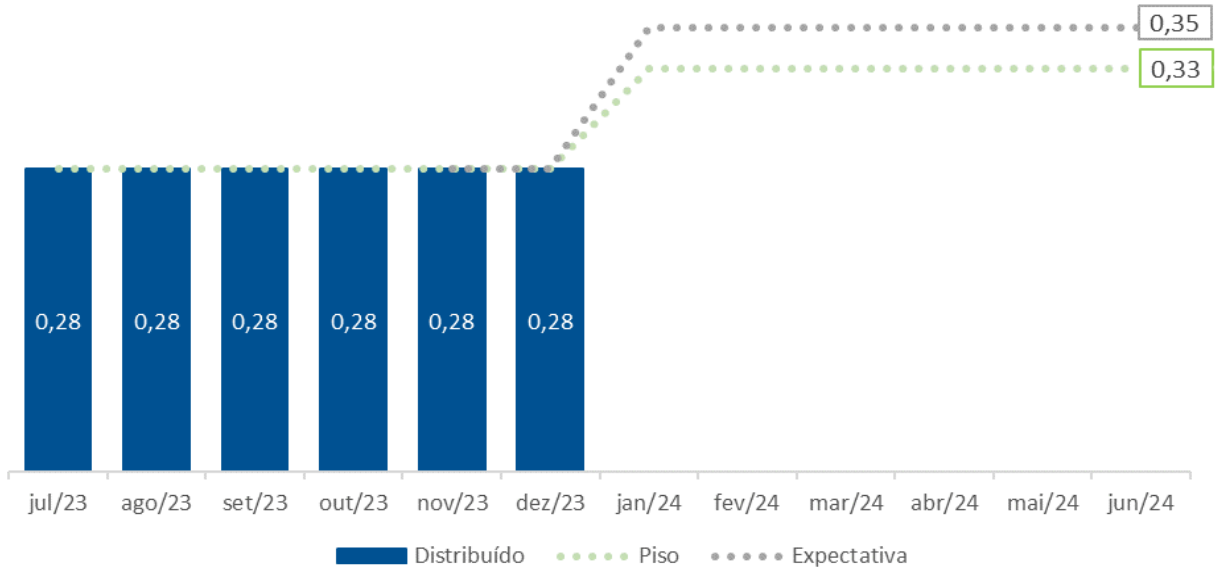


\*O Desinvestimento realizado em 2023 foi do ativo "SLB Somos", conforme divulgado no [Fato Relevante \(link\)](#).

**Nota do Gestor**

Conforme Fato Subsequente e confirmação da venda dos ativos, projetamos um novo cenário de dividendos:

**Expectativa de Distribuição no Cenário Atual-Mensal (R\$/cota)**



**Dividendos:** O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 3,41MM, equivalente a R\$ 0,28/cota. Esse valor equivale a 57,12% do CDI e um dividend yield de 6,31% a.a. (cota base fechamento dezembro/23) e 4,26% a.a. sobre a cota PL.

**Nota do Gestor**

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 FILs**

O portfólio fechou o mês de setembro com 9 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância financeira de 33% e física de 31%, majoritariamente devido à vacância do River One.

**RIVER ONE**

Em dezembro, as visitas dos últimos meses começaram a surtir efeitos e iniciamos negociações em alguns andares. No 15º andar, avançamos nas discussões do contrato de locação e esperamos assinar em jan/24. Também avançamos na negociação de mais 4 andares do edifício, que esperamos converter em locação nos próximos meses. Caso as negociações em andamento se concretizem, a vacância no prédio referente às lajes corporativas será reduzida para 25%. O Teatro fechou o mês de dezembro com 2 eventos. Segue vídeo de divulgação e molde de projeto do mesmo:



Imagem 4: Projeto Teatro Trio

A disponibilidade do fundo se concentra na região média do prédio, entre os andares 8º e 15º. Atualmente temos 3 andares em obras. Tais movimentações ajudam na decisão dos novos prospects, que enxergam o prédio mais consolidado e com atividade.

Os projetos do restaurante foram aprovados e as obras começaram em novembro, com inauguração prevista para o primeiro semestre de 2024.

 Nota do GestorCEMG – TORRE SUL

Conforme Fato Subsequente acima, estamos realizando a venda de 1.451,92 m<sup>2</sup> do Ed. Mario Garnero. Caso seja concretizada, teremos uma posição de 1.270,43 m<sup>2</sup> e zero vacância no Ativo.

ED. CASTELLO BRANCO

Como noticiamos anteriormente, em setembro/22, assinamos o contrato com uma empresa de coworking. Fizemos um modelo de receita compartilhada e acreditamos ser uma boa alternativa para o mercado do Rio de Janeiro. As obras de adaptação foram finalizadas e as operações do coworking começaram na segunda quinzena de abril.

O mês de dezembro acumula 93 posições ativas. Com esse número, ultrapassamos a marca de posições necessárias para zerar a despesa total de condomínio + IPTU do ativo e cada nova posição passará a ter impacto absoluto positivo na receita do Fundo\*. Apesar do número total ainda representar uma pequena participação no Fundo, o preenchimento de posições é essencial para a consolidação do projeto do locatário e para ser a solução em uma praça desafiadora como o Rio de Janeiro.

\*Cada posição paga um valor equivalente a aluguel + condomínio + IPTU, proporcionais à “área” que ocupa.



Imagem 5: Ed. Castello Branco

ED. DELTA PLAZA

No dia 11/12/2023 assinamos o contrato de locação das unidades 11 e 12 do 1º andar do Ed. Delta Plaza, zerando a vacância no ativo referente à posição do Fundo.

Tendo em vista que a locação irá gerar um impacto no Fundo de R\$ 0,005/cota (meio centavo por cota), não divulgamos fato relevante uma vez que, conforme já informado anteriormente, somente divulgamos fatos relevantes que causam impacto superior a 0,01/cota.



## Nota do Gestor

## 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\$ 0,72/cota, com um *dividend yield* equivalente a 10,28% a.a. (cota base fechamento outubro/23). Estamos confortáveis com a exposição atual e otimistas quanto ao desempenho dos ativos e aumento dos aluguéis nos próximos anos.

Conforme informado no relatório do [RBRL11 \(link\)](#) o fundo poderia manter os rendimentos de 0,72/cota até o final de 2023, e cumpriu com essa previsão.

Considerando a posição relevante do RBRP11 e de outros fundos da RBR no veículo (superior a 1/3 do RBRL11), o RBRP11 concede de forma discricionária, um desconto proporcional a tal posição na taxa de gestão do RBRP em relação ao capital alocado no RBRL11. Dessa forma não há cobrança de taxa sobre taxa na alocação do P11 no L11.

- **Estratégia TÁTICA: via FIIs listados, buscando arbitragens**

Com maior alocação em tijolo direto, teremos uma posição menor no book tático, mas sempre com um olhar atento a oportunidades. Realizamos uma alocação pontual em CRIs, em complemento aos FIIs, para otimizar a gestão do caixa e conseqüente melhora marginal nos dividendos.

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

Em abril/2023, o desenvolvimento do projeto de um 'corporate boutique', o JC589, foi aprovado em Prefeitura. As obras foram iniciadas em ago/23 e o prazo estimado para término é de 24 meses. Acreditamos que o ativo pode ser pré-locado durante as obras por ter características de monousuário. A microrregião do ativo tem surpreendido pelo incremento dos aluguéis e baixa vacância .



Imagem 6: Projeto Jesuíno Cardoso

 Nota do Gestor

Abaixo o vídeo institucional do projeto:



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.

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. Vale ressaltar a diferença entre o custo de desenvolvimento do projeto, próximo a R\$17.000/m<sup>2</sup>, e o preço de mercado de um ativo com essas características nesta região. Apenas como referência, o Edifício The One, localizado na mesma rua e a poucos metros do JC589, foi recentemente transacionado a R\$32.841/m<sup>2</sup>.

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

## Cenário Macroeconômico

O panorama do cenário internacional para 2024 é marcado por importantes questões geopolíticas e macroeconômicas. A guerra na Ucrânia e a guerra em Israel ainda são as pautas de maior tensão global, que inclusive deverão ser pontos amplamente discutidos nas eleições, tanto nos Estados Unidos, quanto na Rússia, que ocorrerão em 2024. Tais eleições, que serão acompanhadas por outras eleições relevantes para dinâmica global, como Índia e Taiwan, poderão ter impacto significativo também na projeção comercial dos países e do mundo, principalmente relacionados à China.

Sobre o cenário macroeconômico, 2023 foi marcado pela alta de juros e inflação principalmente nos Estados Unidos e Europa. Após uma série de altas no FED Funds, taxa básica de juros dos EUA, o FOMC projeta ter encerrado o ciclo de altas, com os indicadores de inflação apontando uma desaceleração controlada. Com isso, o mercado projeta o início de uma série de cortes da taxa de juros entre Março - Maio/24, atingindo próximo de 4,00% a.a. como taxa terminal em 2024 (atual de 5,25% - 5,50% a.a.).

Com isso, o Brasil que está em uma fase à frente no ciclo de juros, com a série de cortes iniciada no meio de 2023, deverá seguir o movimento. A projeção FOCUS é que a taxa SELIC encerre o ano em 9,00% a.a.. Além do cenário macro favorável, esse direcionamento também é reforçado pelos dados econômicos positivos de inflação controlada e crescimento do PIB acima das projeções iniciais.

Com o cenário descrito, o Ibovespa e o IFIX performaram acima do CDI em 2023, com +22,3% e +15,5%, respectivamente, vs CDI de 13,0%. Vale ressaltar que, em termos de risco, a volatilidade realizada do Ibovespa foi de 20% vs IFIX próximo de 5,0%, 4 vezes menor.

A performance dos setores dos FIIs em 2023 foi marcada pelo desempenho acima da média pelos FIIs de Shoppings, ultrapassando +30% no ano, seguidos pelos FOFs com +27%, corrigindo parte do desconto expressivo para PL visto no início do ano. Do lado negativo, os FIIs de Crédito High Yield (Alto risco) tiveram performance negativa de -10%, após a sequência de inadimplentes do sub setor de multipropriedades em Mar - Abr/23.

 Nota do Gestor

## Cenário Macroeconômico

Olhando para os dados operacionais, destaque para a resiliência das vendas nos shoppings e para melhora de locação nos setores logístico e corporativo. De acordo com pesquisa trimestralmente elaborada pelo Secovi-SP em parceria com a CBRE, empreendimentos logísticos próximos à SP apresentaram crescimento de 25,7% no volume de novas locações, entre o segundo e o terceiro trimestre de 2023. No acumulado do ano, a alta é de 4,8%, comparado a igual período de 2022. Já o mercado de escritórios na cidade de São Paulo registrou um aumento de 25,6% na absorção bruta, comparando o terceiro trimestre de 2022 com o de 2023.

Visualizamos 2024 com olhar otimista para a classe de FIIs. Com o contexto de juros favoráveis, somado aos dados econômicos positivos e aos bons resultados operacionais, os fundos de Tijolo podem ser beneficiados de forma relevante. Ao mesmo tempo, com o cenário macro estável, os fundos de CRI com risco intermediário (Crédito Estruturado) devem continuar a entregar bons dividendos ao longo do ano, com menor risco nas operações.

Nos últimos meses, os FIIs continuam apresentando movimentações relevantes além do mercado secundário: desde os primeiros IPOs de Fundos de Tijolo de 2023, como AJ Malls e KORE11, até ofertas primárias de fundos consolidados, com pagamento em cotas, para “fusão” de fundos, como PVBI e VGHF, por exemplo. Outro movimento que se popularizou em 2023 é o split de cotas para “Base 10”. FOFs, Hedge Funds e alguns fundos de papel têm liderado essa iniciativa, visando a pulverização da base de cotistas e uma possibilidade de aumento de liquidez..

 Nota do Gestor

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

No início de dezembro de 2023, a RBR promoveu um encontro em seu escritório com os integrantes da instituição Black Finance, para uma conversa sobre a gestora, a indústria de Real Estate, carreiras, mercado de trabalho e diversidade.

Recebemos também dois importantes convidados, Juliana Marcondes (Sócia e COO da Brio Investimentos) e Tiago Rodrigues (Trainer da Crescimentum), para compartilharem suas experiências profissionais e pessoais, promovendo conversas enriquecedoras para todos envolvidos.



A Black Finance é uma organização que busca formar a próxima geração de líderes pretos e pardos no mercado financeiro, promovendo eventos educacionais e gerando oportunidades de conexão dos jovens com profissionais sêniores do mercado brasileiro. O curso da instituição é dividido em 3 blocos: desenvolvimento de competências (conhecimento técnico de finanças, por exemplo), desenvolvimento de eventos de networking para geração oportunidades para os membros e o processo de mentoria.

Apoiar iniciativas em educação, inclusão e diversidade é o cerne do programa de investimentos sociais da RBR.

Agradecemos muito a presença da Juliana, do Tiago e do Black Finance.

Conheça Mais sobre o  
Black Finance



**INSTITUTO SOL** Também em dezembro, o Instituto Sol realizou seu Jantar Anual para celebrar as conquistas do ano e apresentar os planos da entidade para 2024. O Instituto planeja expandir sua atuação e seus programas e atingir ainda mais jovens, ampliando o impacto gerado. Desde 2018, o Instituto Sol contou com 330 alunos no cursinho preparatório para ingressar nas escolas de Ensino Médio, 70 jovens Sol já apoiados em escolas parceiras e, para processo seletivo do cursinho preparatório, houve 1454 inscritos, o que demonstra o potencial de expansão dos programas do instituto. Como metas para 2024, a entidade planeja receber 1000 inscrições anuais para o cursinho e aprovar 150 alunos para essa etapa do programa, o dobro da quantidade atual de alunos.

Com um histórico de sucesso desde 2018, para cada R\$1,00 doado ao Instituto Sol, o jovem Sol e sua família têm um impacto equivalente a R\$6,70 ao longo de sua trajetória acadêmica e profissional. O efeito multiplicador dos programas do instituto demonstra o potencial transformador de se investir na educação de jovens de baixa renda.

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Em 2023, os fundos listados de Tijolo da RBR Asset, RBR Properties (RBRP11) e RBR Log (RBRL11) tiveram 3 dos seus ativos imobiliários certificados com o selo LEED O+M, de Operação e Manutenção. Veja quais foram os ativos:



Fevereiro/2023

RBR Properties – RBRP11

Ed. Delta Plaza

São Paulo/SP

LEED Gold O+M

(Operação e Manutenção)



Agosto/2023

RBR Log – RBRL11

Galpão Extrema I

Extrema/MG

LEED Platinum O+M

(Operação e Manutenção)



Setembro/2023

RBR Log – RBRL11

Galpão Extrema II

Extrema/MG

LEED Platinum O+M

(Operação e Manutenção)

Distribuição de Resultados

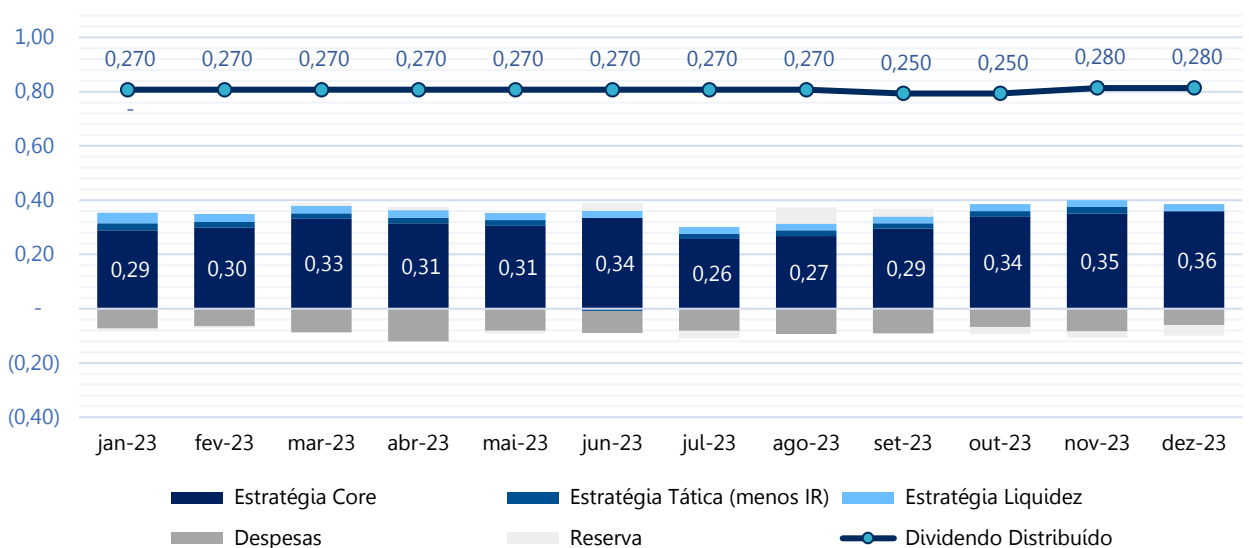
Dezembro 2023 | Relatório Mensal

Resultado	dez-23	nov-23	out-23	Acum 12m
<b>Receitas</b>				
Receita de Locação	2.493.586	2.403.588	2.257.064	28.479.910
Receita Venda de Imóveis	441.605	439.693	437.627	1.574.118
Rendimento FII RBR LOG *	1.411.780	1.419.730	1.420.821	15.354.307
Rendimento Fls	128.234	121.240	139.102	2.566.390
Liquidez **	49.254	84.907	138.428	1.530.574
CRI	240.524	223.325	161.810	2.246.291
Ganho de Capital Bruto	(225.460)	(74.893)	164.879	(419.026)
Outras Receitas	-	-	-	118.747
<b>Total Receitas</b>	<b>4.539.524</b>	<b>4.617.590</b>	<b>4.719.730</b>	<b>51.451.312</b>
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(312.677)	(341.943)	(385.981)	(4.037.710)
(-) Despesa de Vacância	(713.443)	(346.796)	(454.611)	(6.301.721)
(-) Despesa com Comissão	(387.759)	-	-	(957.448)
(-) Outras Despesas	(126.299)	(45.957)	(173.597)	(1.362.290)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Resultado</b>	<b>2.999.345</b>	<b>3.882.894</b>	<b>3.705.542</b>	<b>38.792.143</b>
(-) Reservas	410.827	(472.722)	(295.369)	546.630
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>3.410.172</b>	<b>3.410.172</b>	<b>3.410.172</b>	<b>39.338.774</b>

\* O Properties detém 29% no RBRL11

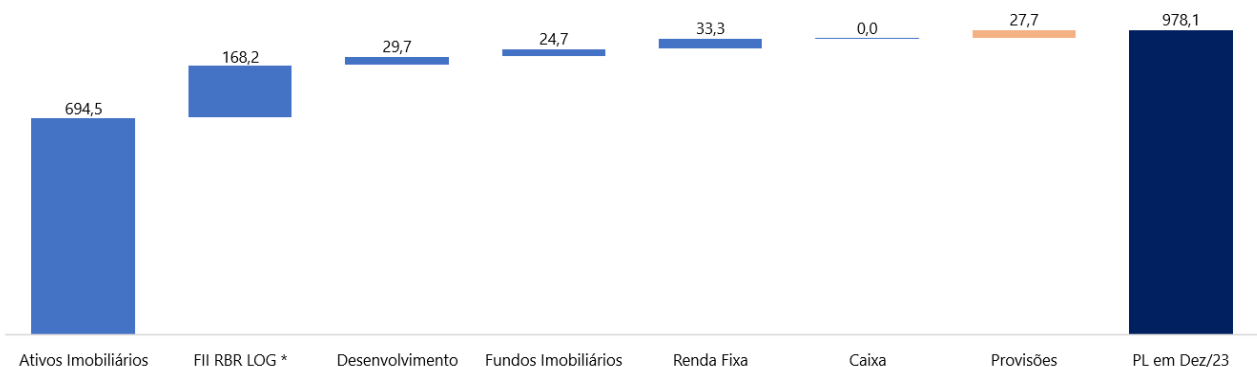
\*\* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de dezembro/23, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



\* O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

\*\*Provisão Futuro Desenvolvimento

## Investimentos

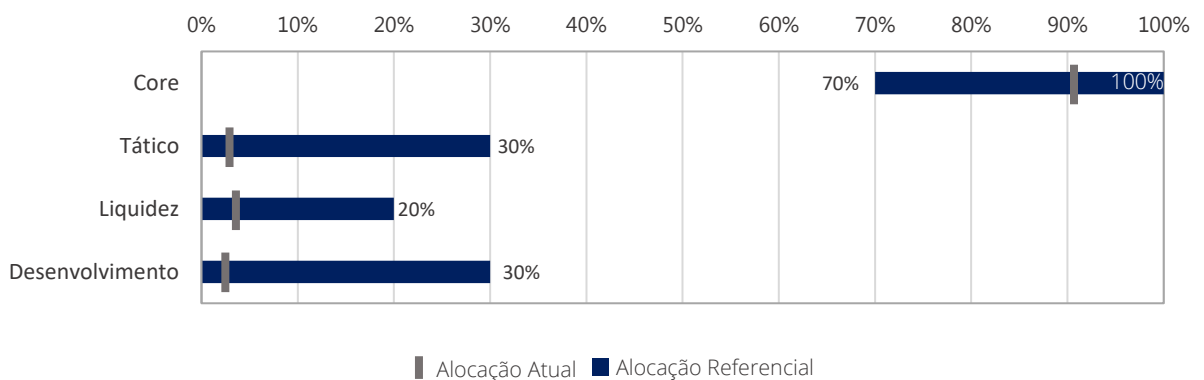
Dezembro 2023 | Relatório Mensal

### 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/ RETROFIT</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) – dezembro 2023

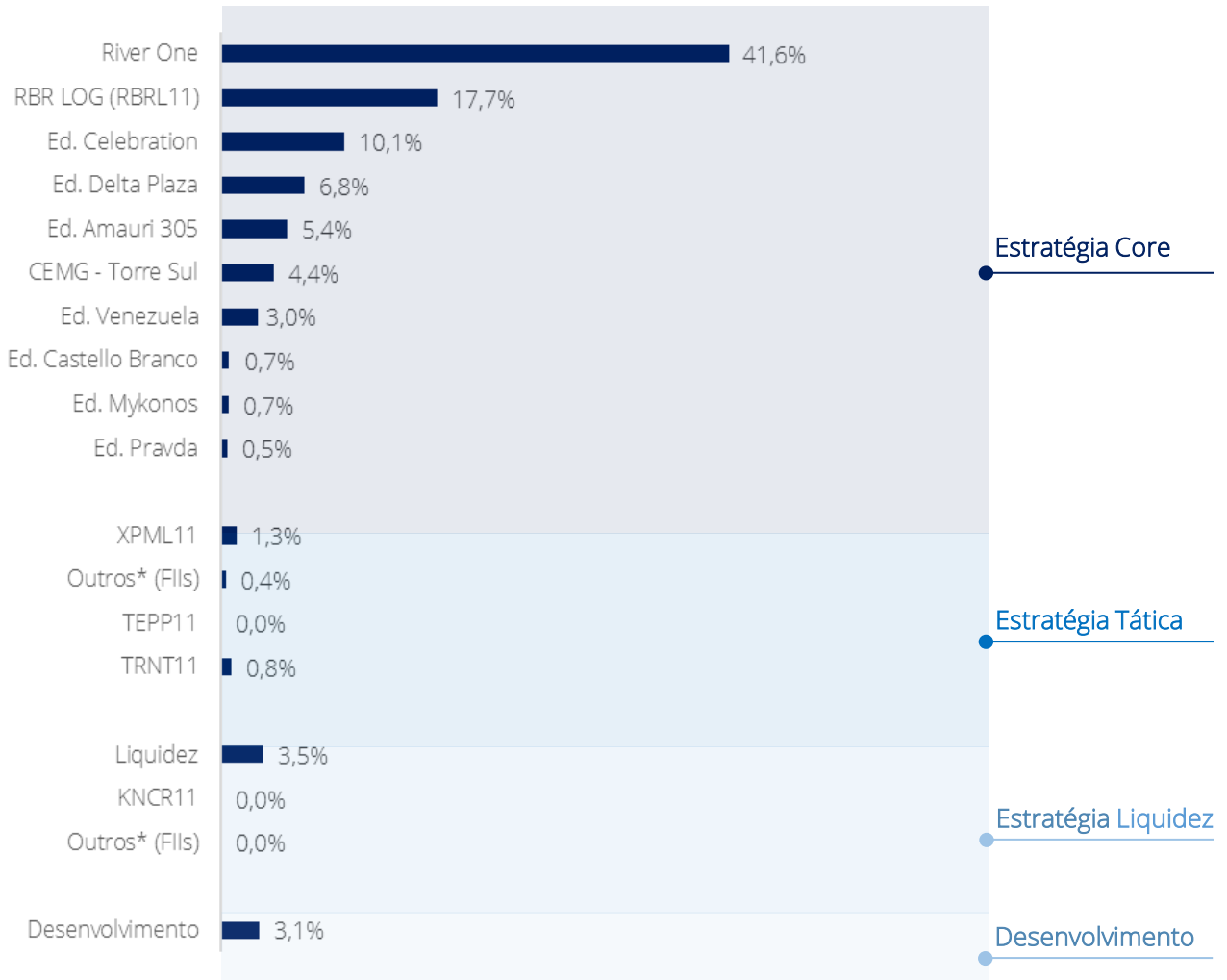




## Alocação Estratégias (% Investimento)

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento dez/23:

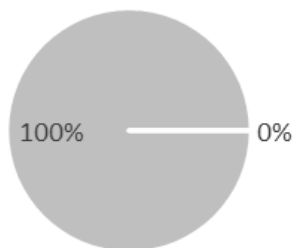


\*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

## Investimento - FILs

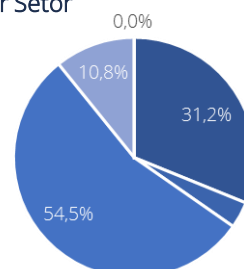
Apresentamos abaixo, informações dos FILs investidos pelo Fundo (informações abaixo não consideram o investimento em RBRL11).

### Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

### Alocação por Setor



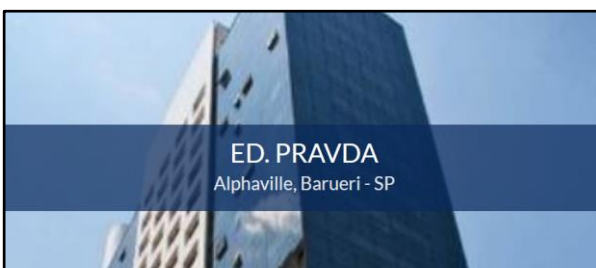
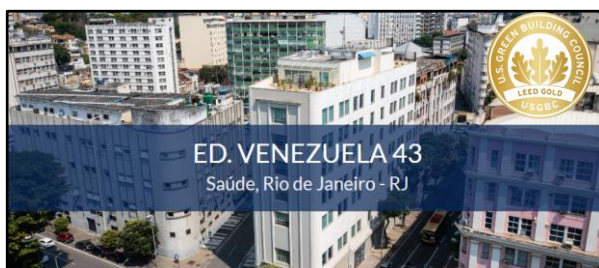
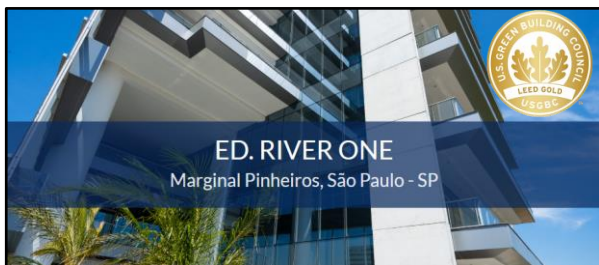
■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping  
■ Fundo de Fundos ■ Galpão/ Logístico

## Investimentos Corporativos

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

9 ativos corporativos em regiões estratégicas de São Paulo e Rio de Janeiro

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



## Investimentos Logísticos

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

5 Galpões Logísticos em regiões estratégicas de São Paulo e Minas Gerais

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)

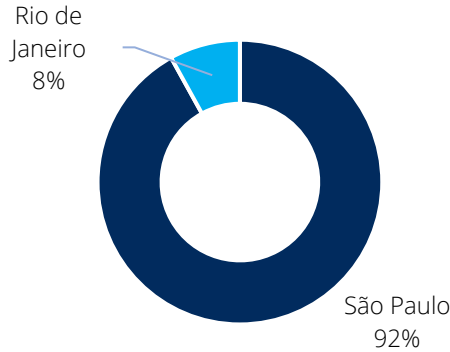


## Investimentos CORE - via Tijolo

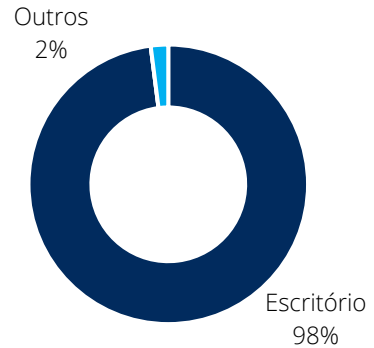
Dezembro 2023 | Relatório Mensal

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

### Receita por Estado



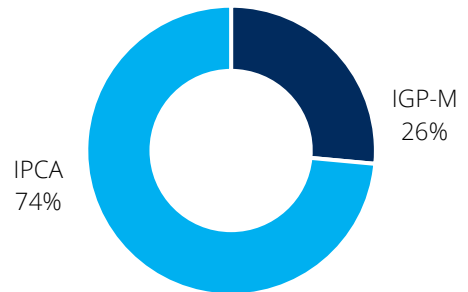
### Receita por Tipologia



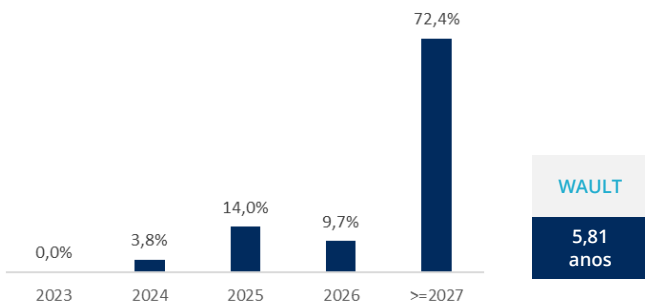
### Receita por Tipo de Contrato



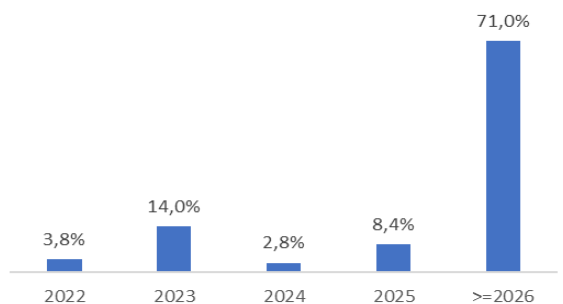
### Índice de Reajuste



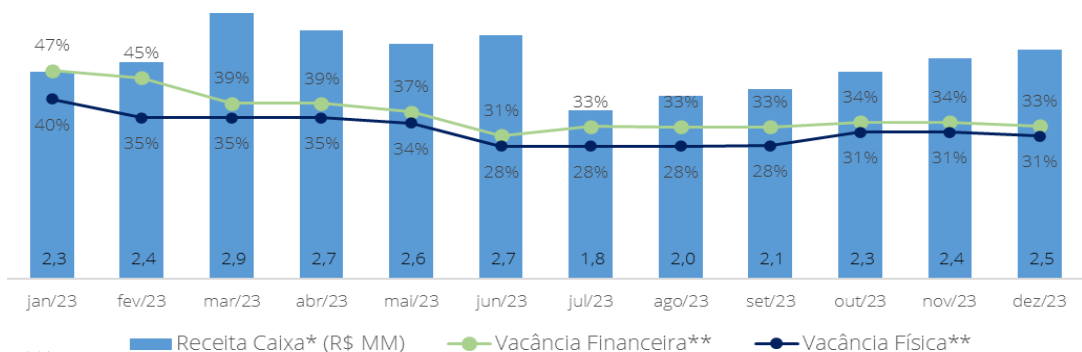
### Cronograma de Vencimentos dos Contratos



### Cronograma Revisional dos Contratos



### Evolução Vacância Física e Financeira

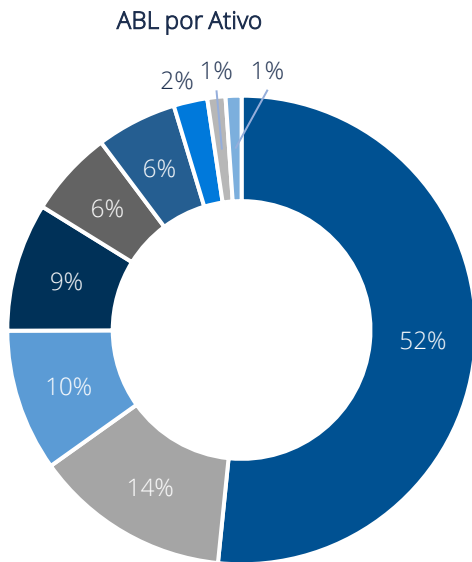
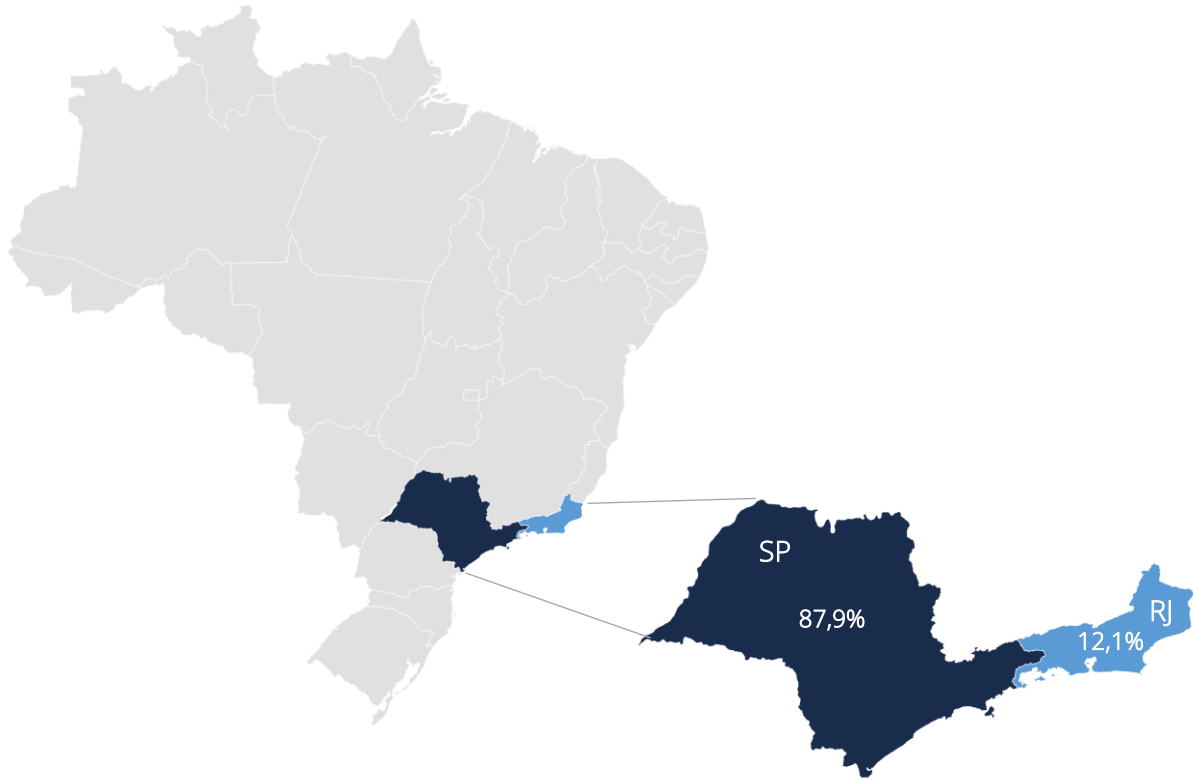


\*Apenas receita imobiliária.

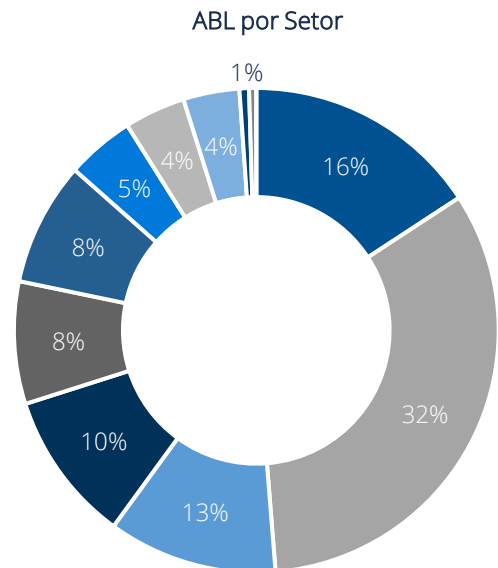
## Investimentos CORE - via Tijolo

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

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



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



- Educação
- Saúde
- Transportes e Logística
- Profissionais liberais
- Alimentos, Bebidas e Fumo
- Administração e serviços Públicos
- Energia Elétrica
- Coworking
- Consultoria
- Seguros
- Estacionamento

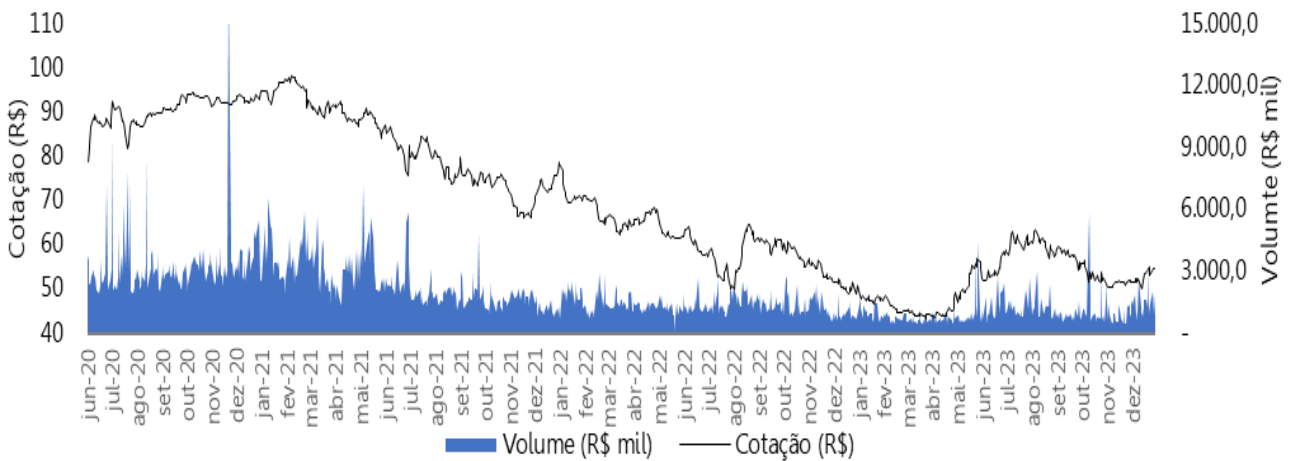
## Mercado Secundário

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

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

Negociação	dez-23		nov-23		out-23		Acum 2023		Acum 12m	
Número de Cotistas	86.371		87.577		88.762		86.371		86.371	
Cotas Negociadas	520.407		357.238		508.722		4.955.982		4.955.982	
Cotação Fechamento	R\$	54,80	R\$	51,64	R\$	50,60	R\$	54,80	R\$	54,80
Volume Total (R\$'000)	R\$	27.641	R\$	18.416	R\$	26.855	R\$	261.704	R\$	261.704
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$	1.454,8	R\$	920,8	R\$	1.278,8	R\$	1.055,3	R\$	1.055,3

## 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.



PRI Principles for Responsible Investment

 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