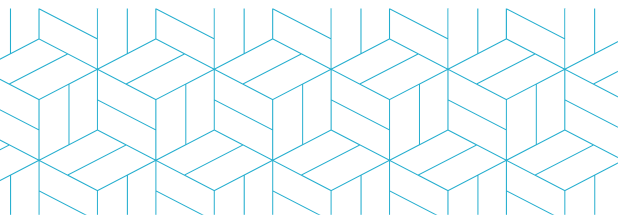


RBRP11 FII RBR Properties



Informações

Data de Início
Mar/15

Administrador
BRL Trust

Patrimônio
R\$ 974.905.880

Nº de Cotistas
87.067

Cotas Emitidas
12.179.187

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio/Cota
R\$ 80,05

+Reserva Lucros
R\$ 0,04/Cota

**R\$0,34/
cota**

Dividendo médio 2024

22.541

R\$/m2 (PL)

43.248

ABL

7

Ativos

**1,55
mm**

Liquidez média (30 dias)

29%

Participação no RBRL11

29%

Vacância Financeira

29%

Vacância Física

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)



Outras Informações

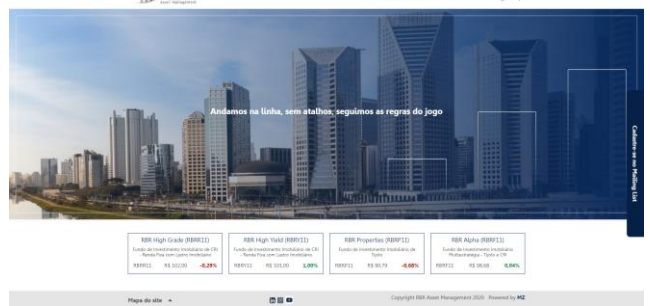
Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite nosso site



Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 8.5 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário



[São Paulo](#)



[Nova Iorque](#)

Tijolo - Renda



Video institucional RBRP11

[RBRP11](#)

FII RBR Properties

[RBRL11](#)

FII RBR Log



Video 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 | fev-24 | jan-24 | dez-23 | 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\$ 57,26 | R\$ 54,80 | R\$ 51,64 | R\$ 59,40 | R\$ 45,30 |
| Cota Final Período (R\$) | R\$ 59,45 | R\$ 57,26 | R\$ 54,80 | R\$ 59,45 | R\$ 59,45 |
| Rendimento (R\$/cota) | R\$ 0,35 | R\$ 0,33 | R\$ 0,28 | R\$ 1,77 | R\$ 3,37 |
| Dividend Yield (% a.a.) | 7,30% | 7,14% | 6,31% | 6,04% | 5,67% |
| Retorno Total Bruto * | 4,41% | 5,07% | 6,63% | 3,06% | 38,68% |
| Retorno Total Ajustado ** | 4,29% | 4,90% | 6,36% | 3,58% | 38,15% |
| CDI | 0,80% | 0,97% | 0,89% | 5,68% | 12,73% |
| % do CDI *** | 536,40% | 507,19% | 711,04% | 63,14% | 299,63% |

* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação da Cota a Mercado

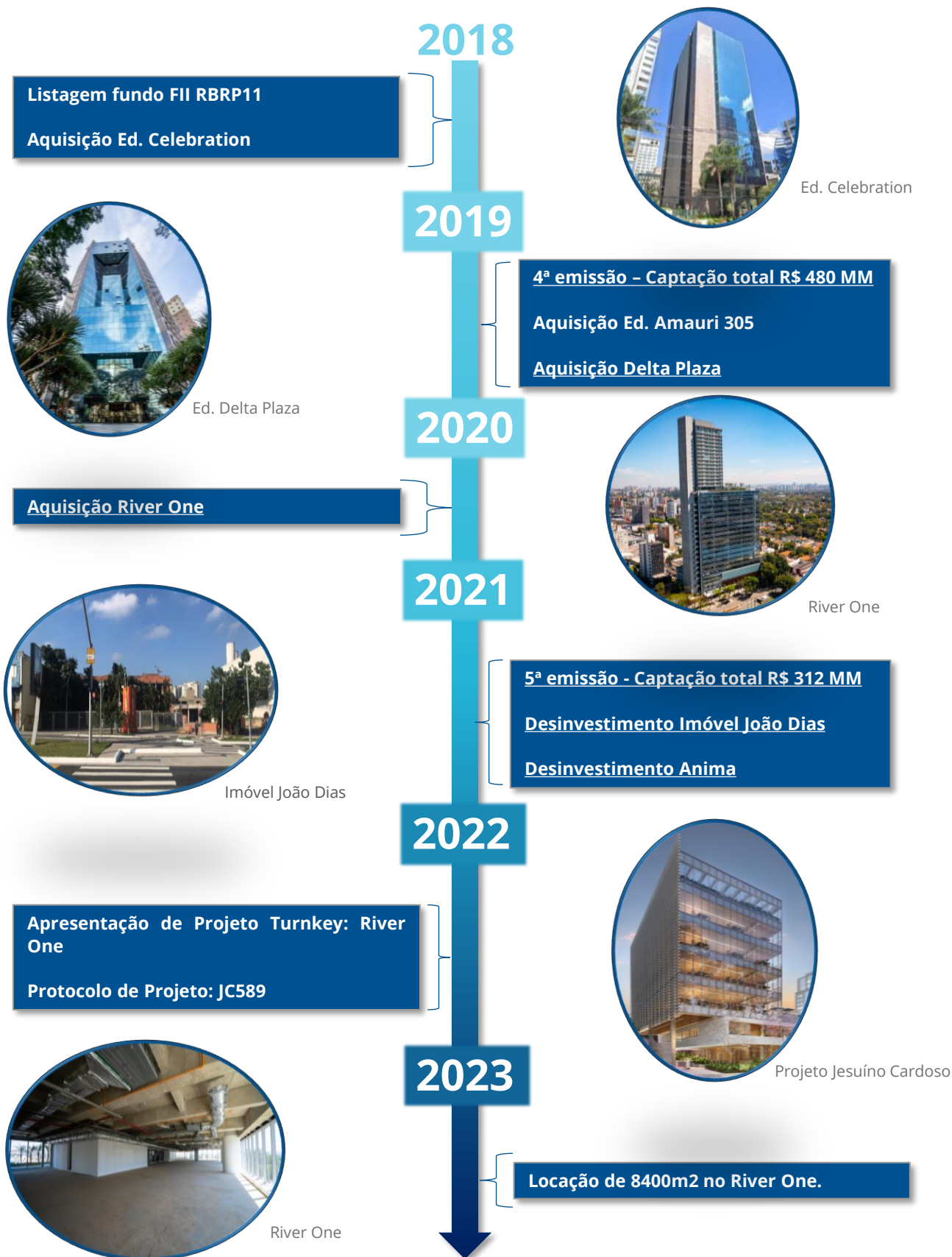
** Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (Tributação de 15% no longo prazo)

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

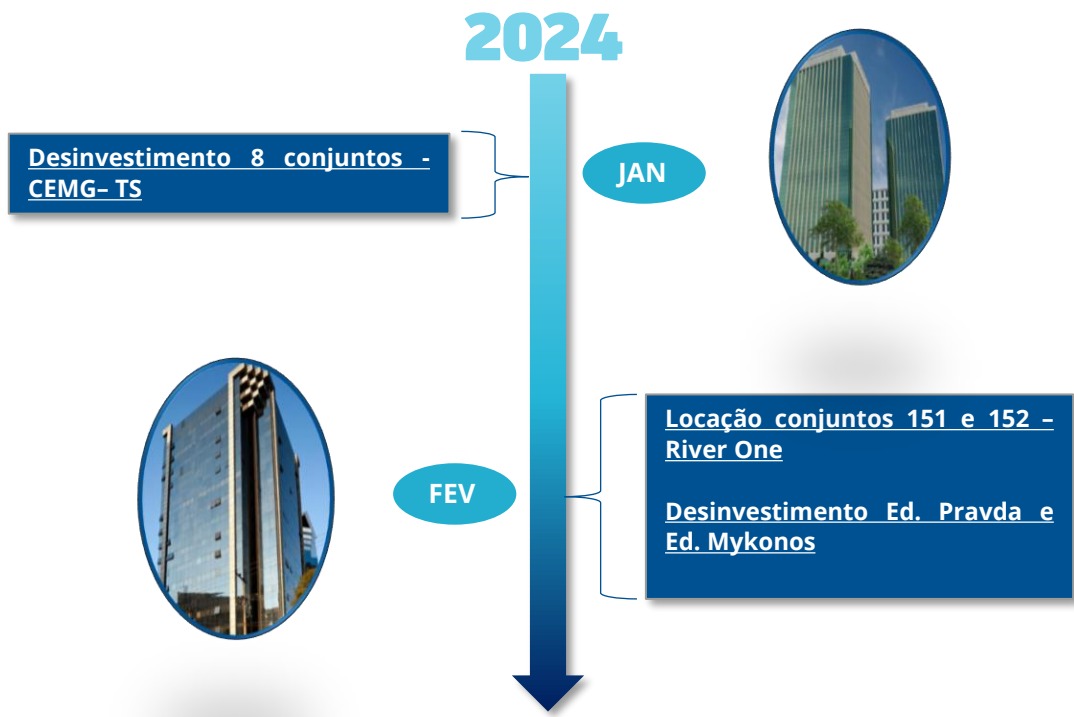
RBR Properties – Linha do Tempo

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

(clique nos textos sublinhados para acessar os fatos relevantes/comunicados ao mercado)



👤 Linha do Tempo



 **Nota do Gestor****Resumo Mensal**

O mês de fevereiro foi muito intenso, realizamos vários desinvestimentos e a locação de 1 andar (15º andar) no Ed. River One.

Fatos Relevantes do mês de fevereiro:

No dia 07/02/2024, divulgamos [Fato Relevante \(link\)](#) sobre a locação dos conjuntos 151 e 152 do Edifício River One. A Locação foi realizada na modalidade de Turn Key, sendo que a mesma representará a ocupação de 7,3% (sete vírgula três por cento) da totalidade das lajes corporativas do Edifício River One, atingindo 46,2% de ocupação física das lajes e 47,8% (quarenta e sete vírgula oito por cento) de ocupação física total do edifício.

No dia 08/02/2024, divulgamos [Fato Relevante \(link\)](#) sobre a venda do conjunto 1801 do Ed. Pravda em Alphaville pelo valor de R\$6.430.000,00 (seis milhões quatrocentos e trinta mil reais). O desinvestimento gerará um ganho de capital líquido de R\$0,03 (três centavos de reais) por cota, representando uma Taxa Interna de Retorno de 11,35% a.a e MOIC (Múltiplo sobre Capital Investido) de 1,36x.

Em 08/02/2024, no mesmo fato relevante acima, divulgamos a venda dos conjuntos 11 e 12 do Ed. Mykonos pelo valor de R\$6.640.000,00 (seis milhões seiscentos e quarenta mil reais). O desinvestimento gerará um ganho de capital líquido de R\$0,10 (dez centavos de reais) por cota, representando uma Taxa Interna de Retorno de 10,30% a.a e MOIC (Múltiplo sobre Capital Investido) de 1,62x.

No dia 09/02/2024, divulgamos [Fato Relevante \(link\)](#) sobre a venda do Ed. Amauri 305 pelo valor de R\$62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais) sob condições resolutivas, que será pago da seguinte forma:

- (i) R\$1.340.000,00 pago em 09/02/2024
- (ii) Desde que superadas as condições resolutivas, o saldo de R\$60.660.000,00 (sessenta milhões, seiscentos e sessenta mil reais), em 6 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$10.110.000,00 (dez milhões cento e dez mil reais) corrigidas pelo IPCA. O prazo para cumprimento das referidas condições resolutivas é de 70 dias contados a partir de 09/02/2024.

Nota do Gestor

O desinvestimento, caso efetivado, gerará um ganho de capital líquido de R\$2,32 (dois reais e trinta e dois centavos) por cota, representando uma Taxa Interna de Retorno de 19,8% a.a e MOIC (Múltiplo sobre Capital Investido) de 2,3x.

Os desinvestimentos vão gerar um retorno substancial ao fundo nos próximos meses. A receita gerada pelos desinvestimentos realizados em fevereiro equivale a aprox. R\$2,45/cota, caso a venda do Ed. Amauri seja concluída. O fundo desde a sua concepção foi desenhado como um fundo de gestão ativa, em que a geração de dividendos vem da recorrência dos aluguéis aliado ao ganho de capital da venda dos ativos. Essa estratégia tende a gerar dividendos extraordinários.

Ao longo de 2024 os desinvestimentos devem continuar, já começamos a analisar novas aquisições e esperamos que o ano de 2024 continue aquecido.

A conclusão da venda do Amauri pode alterar substancialmente a distribuição de dividendos. Abaixo demonstramos a expectativa de dividendos com (Gráfico 1) e sem a venda (Gráfico 2):

Expectativa de Distribuição no Cenário com Venda Ed. Amauri (R\$/cota):

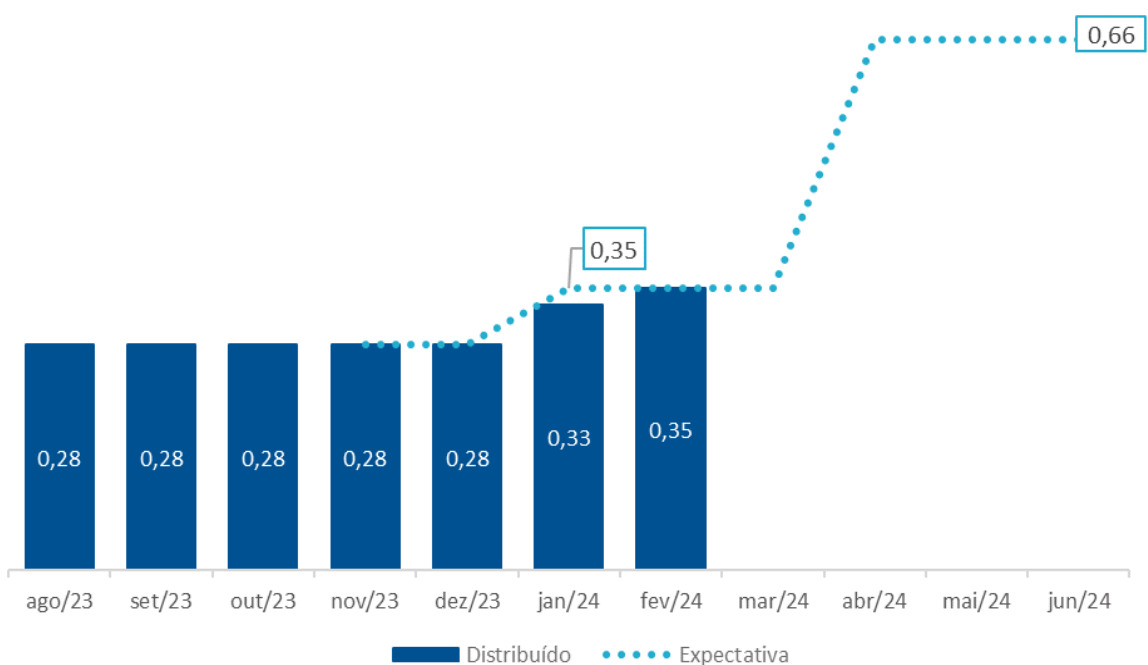


Gráfico 1

Nota do Gestor

Expectativa de Distribuição no Cenário sem Venda Ed. Amauri (R\$/cota):

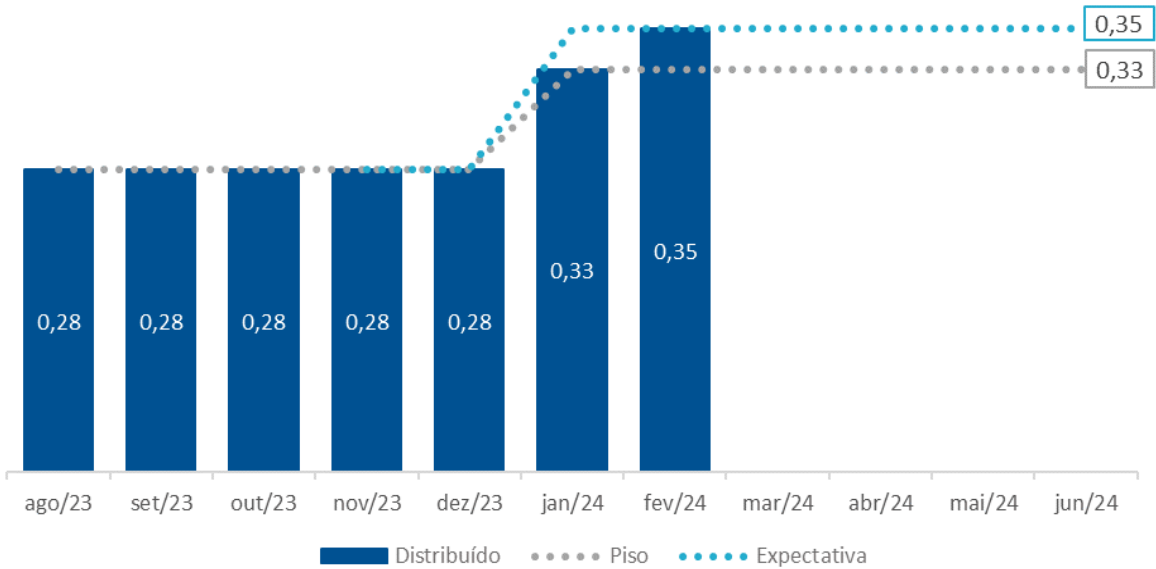


Gráfico 2

Como temos enaltecido nos últimos relatórios, o mercado continua aquecido com demandas de locação, algumas delas acima de 5.000m² e os valores de locação continuam em alta nas regiões prime da cidade (Itaim, Faria Lima, Pinheiros, Paulista e Vila Olimpia), com os setores financeiro e de tecnologia como destaque em busca por novas áreas.

Nosso maior foco em 2024 é alugar o Ed. River One. Conseguimos uma evolução importante atingindo 47% de ocupação no edifício e tendo algumas negociações importantes em andamento. 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.

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 4,26MM, equivalente a R\$ 0,35/cota. Esse valor equivale a 73,57% do CDI e um *dividend yield* de 7,30% a.a. (cota base fechamento fevereiro/24) e 5,37% a.a. sobre a cota PL.

 Nota do Gestor

Cenário Macroeconômico

Fevereiro manteve o cenário macroeconômico de certa estabilidade visto também em Jan/24, com ruídos pontuais em relação à inflação, como CPI US de janeiro foi levemente acima vs expectativa (0,3% vs 0,2%) – com isso, Jerome Powell posicionou-se de forma conservadora destacando que mais dados serão necessários para o início do corte de juros, atualmente esperado entre o final do 2T24 e início de 3T24.

No Brasil, sem grandes novidades, os índices apresentaram performance próxima: Ibovespa, IFIX e CDI, entre +0,8% e +1,0%.

No mercado de fundos imobiliários, as captações no mercado privado seguem sendo o foco, principalmente via Follow-On de grandes fundos da indústria. As mais recentes foram as ofertas próximas e até acima de R\$ 1bi de BTG Logística (BTLG11) e Properties VBI (PVBI11). Fundações e institucionais têm representado uma maior participação nas alocações, em busca de fundos líquidos para exposição de capital no mercado de Real Estate.

Adicionalmente, em fevereiro, foram publicadas atualizações trimestrais do mercado privado de Escritórios e Galpões Logísticos. Para os escritórios, mais especificamente no mercado de São Paulo, o ano de 2023 apresentou absorção líquida de 64 mil m², com destaque para região do Itaim Bibi, Faria Lima e JK com vacância próxima de 5% e preços de locação ultrapassando R\$ 300/m². Regiões classe B, como Chácara Santo Antônio e Santo Amaro, seguem com números elevados de vacância, acima de 40%.

Para os galpões logísticos, dentro do estado de SP, a absorção líquida do ano de 2023 foi de 961 mil m², a média da vacância de caiu de 13,5% para 11,7% e o preço médio de locação subiu 8%, atingindo R\$ 25,6/m². Praças mais próximas da capital, como Guarulhos, ABC e Barueri, tiveram o maior avanço de preços. Galpões bem localizados nessas praças ultrapassam R\$ 40/m².

Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

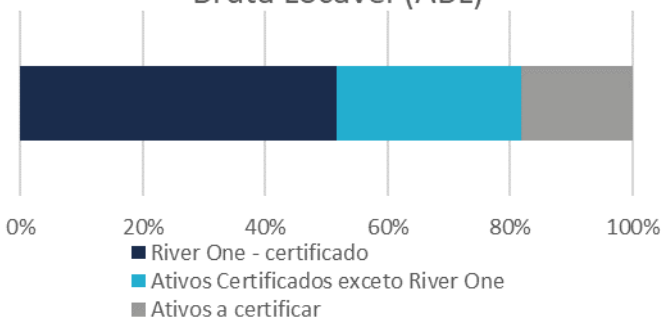
Em fevereiro/2024, foi divulgada a pontuação da **Certificação LEED O+M: Existing Buildings** (Operação e Manutenção) para o empreendimento **Centro Empresarial Mario Garnero Torre Sul**, do fundo **RBR Properties - RBRP11**. O CE Mário Garnero atingiu o nível **LEED Gold**, com **78 pontos** no total.

O empreendimento é destaque em Localização e Transporte, Gestão de Resíduos e Qualidade do Ambiente Interior.

Além disso, é válido ressaltar que o RBRP11 possui 82% do portfólio com certificação LEED em relação à Área Bruta Locável Total do fundo (ABL), inclusive seu principal ativo, que representa 52% da ABL do portfólio e possui Certificação LEED Gold BD+C - Construção e Design.



Certificações em relação à Área Bruta Locável (ABL)



Centro Empresarial Mario Garnero
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461 -
Pinheiros, São Paulo/SP

O detalhamento da pontuação do CE Mário Garnero pode ser acessado no site do Green Building Council, pesquisando:

CENTRO EMPRESARIAL MARIO GARNERO TS ou pelo link ao lado:

**CEMG – Torre Sul
USGBC - LEED**

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 FIIs

O portfólio fechou o mês de fevereiro com 7 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância financeira de 29% e física de 29%, majoritariamente devido à vacância do River One.

RIVER ONE

Em fevereiro, as visitas dos últimos meses surtiram efeitos com a concretização da locação do 15º andar ([Fato Relevante](#)). Também avançamos na negociação de mais 4 andares do edifício, iniciando as discussões de minuta de locação, que esperamos assinar nos próximos meses. Caso as negociações em andamento se concretizem, a vacância do prédio será reduzida para 25%.

A disponibilidade do fundo se concentra na região média do prédio, entre os andares 8º e 14º. 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. Seguem algumas imagens ilustrativas do projeto do restaurante do Grupo Trio:

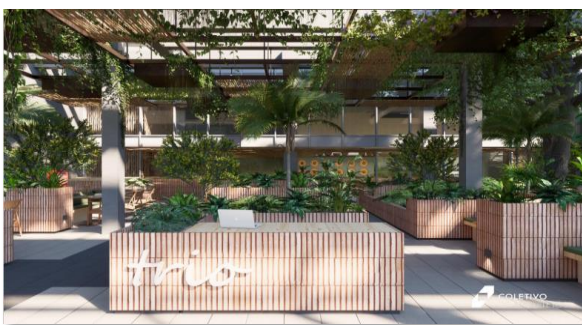


Imagem 1: Projeto Restaurante Trio

 Nota do Gestor**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 fevereiro acumula 126 posições ativas. Com esse número, já 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.

Seguem algumas fotos:



Imagem 2: Ed. Castello Branco



Imagem 3: Ed. Castello Branco

 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\$ 0,65/cota, com um *dividend yield* equivalente a 9,76% a.a. (cota base fechamento fevereiro/24). 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 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 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. Realizamos 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.**

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.

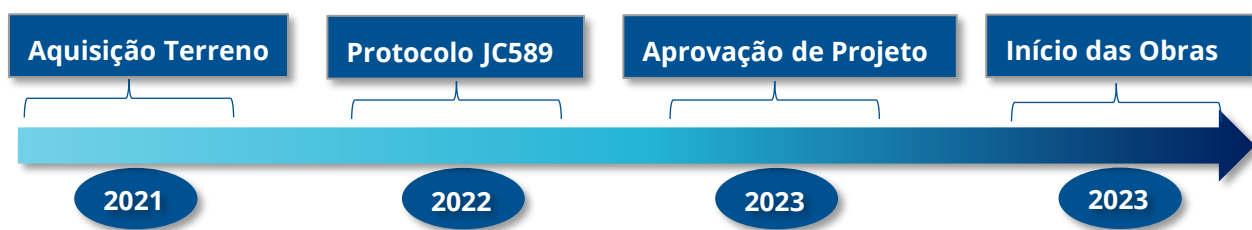
Nota do Gestor

Abaixo o vídeo institucional do projeto:



O terreno é localizado a 350m da Faria Lima, região em que o valor de locação busca o nível de R\$ 300/m², tendo em vista a baixa oferta de ativos. Em nosso cenário base, com nosso custo estimado em R\$ 17.000/m² e um aluguel conservador de R\$ 200/m², projeta-se um YoC (*Yield on Cost*) de 14%. Além disso, 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% a.a. 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/m², 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/m².



Nota do Gestor

Acompanhamento de obra:

No mês de fevereiro, tivemos como principais evoluções em obra:

- Concretagem dos pilares, vigas e lajes do 1º Subsolo;
- Início da estrutura do térreo;

Previsão financeira de aportes:

| Previsão Financeira | | | |
|----------------------------|----------------|----------------|------------------|
| | mar-24 | abr-24 | mai-24 |
| Aporte Total | 976.718 | 956.038 | 1.003.183 |
| Aporte RBRP11 (60%) | 586.031 | 573.623 | 601.910 |



Imagem 4: Relatório Fotográfico JC589

Avanço físico financeiro - Mensal

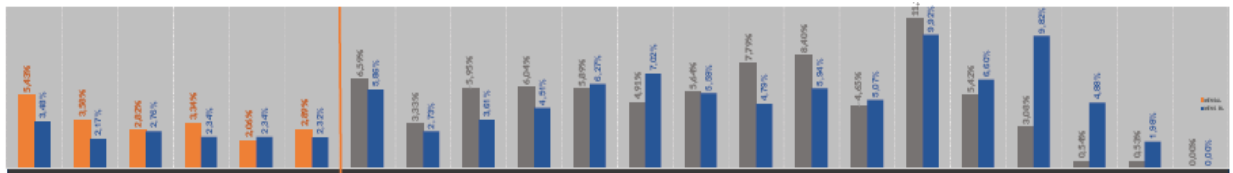


Gráfico 3

Avanço físico financeiro - Acumulado



Gráfico 4

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.

Desconto do Portfólio

RBRP11



| | | | |
|-------------------|-----------|--|--------------|
| Cota PL | R\$ 80,05 | Valor Ativos Core / m ² | R\$ 9.559,65 |
| Cota a mercado | R\$ 59,45 | Ativos Core a mercado / m ² | R\$ 7.099,57 |
| % Desconto RBRP11 | 25,73% | Desconto Ativos Core / m ² | R\$ 2.460,07 |

25,7% de desconto em relação ao valor de avaliação

| Ed. River One | Ativos Core | Outros | RBRL11 |
|--|---|--|---|
|  40,7% da carteira |  27,3% da carteira |  15,6% da carteira |  16,5% da carteira |
| Valor do Ativo R\$ 396,58 mi | Valor dos Ativos R\$ 265,92 mi | Valor dos Ativos R\$ 151,85 mi | Ativos R\$ 195,70 mi |
| Valor / m ² R\$ 16.786,52 | Valor / m ² R\$ 9.559,65 | Valor a mercado R\$ 112,77 mi | Valor / m ² R\$ 2.381,48 |
| Valor / m ² a mercado R\$ 12.466,69 | Valor / m ² a mercado R\$ 7.099,57 | | Valor a mercado do RBRL através do RBRP/ m ² R\$ 1.768,63 |

RBRL11



| | | | |
|-------------------------------|------------|---|--------------|
| Cota PL | R\$ 101,71 | Valor Ativos / m ² | R\$ 2.381,48 |
| Cota a mercado | R\$ 83,44 | Ativos a mercado / m ² | R\$ 1.953,69 |
| % desconto RBRL11 | 18,27% | Desconto Ativos / m ² | R\$ 427,78 |
| + | | + | |
| % desconto RBRP11 | 25,73% | % desconto RBRP11 | 25,73% |
| Cota RBRL11 através do RBRP11 | R\$ 61,97 | Valor RBRL11 / m ² através do RBRP11 | R\$ 1.768,63 |
| % desconto | 39,0% | Valor de desconto | 39,0% |

39,0% de desconto em relação ao valor de avaliação, investindo no RBRL11 por meio do RBRP11

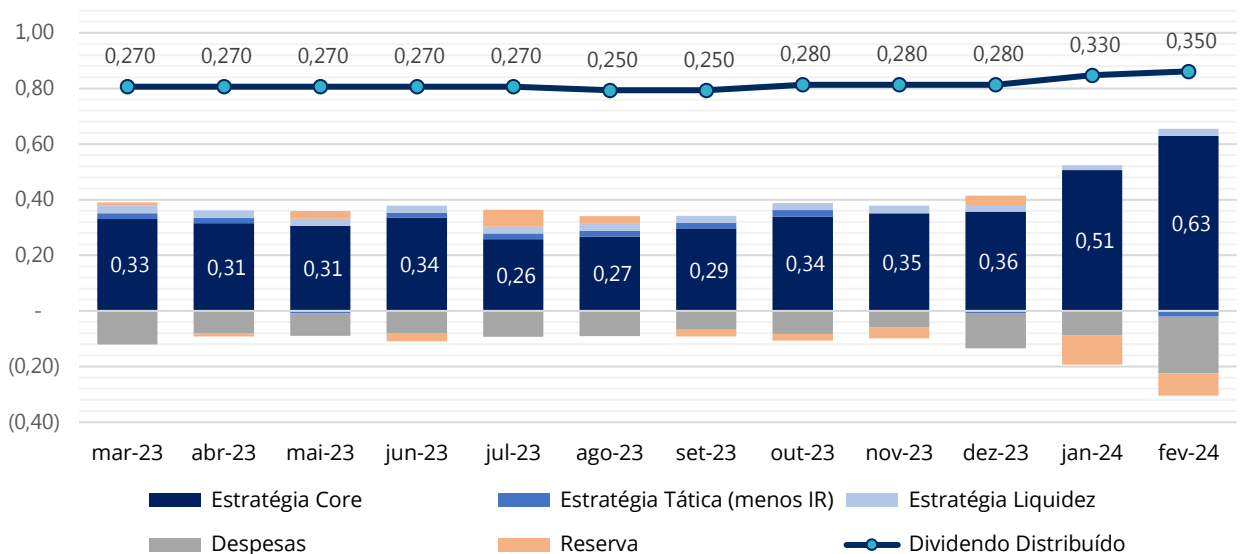
Distribuição de Resultados

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

| Resultado | fev-24 | jan-24 | dez-23 | Acum 12m |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Receitas | | | | |
| Receita de Locação | 2.486.557 | 2.400.887 | 2.493.586 | 28.747.048 |
| Receita Venda de Imóveis | 3.935.348 | 2.380.942 | 441.605 | 7.862.053 |
| Rendimento FII RBR LOG * | 1.250.656 | 1.385.342 | 1.411.780 | 15.488.993 |
| Rendimento FIs | 109.320 | 125.275 | 128.234 | 2.294.612 |
| Liquidez ** | 146.588 | 45.961 | 49.254 | 1.392.549 |
| CRI | 155.358 | 166.606 | 240.524 | 2.208.285 |
| Ganho de Capital Bruto | (355.980) | (163.374) | (225.460) | (938.380) |
| Outras Receitas | 1.365 | 4 | - | 120.116 |
| Total Receitas | 7.729.212 | 6.341.643 | 4.539.524 | 57.175.277 |
| (-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão | (380.274) | (323.742) | (312.677) | (4.083.001) |
| (-) Despesa de Vacância | (512.192) | (264.409) | (713.443) | (6.089.583) |
| (-) Despesa com Comissão | (1.306.354) | (387.759) | (387.759) | (2.633.204) |
| (-) Outras Despesas | (291.492) | (67.148) | (126.299) | (1.523.721) |
| (-) IR sobre Ganho de Capital | - | - | - | - |
| Resultado | 5.238.900 | 5.298.584 | 2.999.345 | 42.845.768 |
| Reservas | 976.184 | 1.279.452 | (410.827) | 1.801.908 |
| Reserva Acumulada | 2.904.076 | 1.927.891 | 648.439 | 2.904.076 |
| Rendimento Distribuído | 4.262.715 | 4.019.132 | 3.410.172 | 41.043.860 |

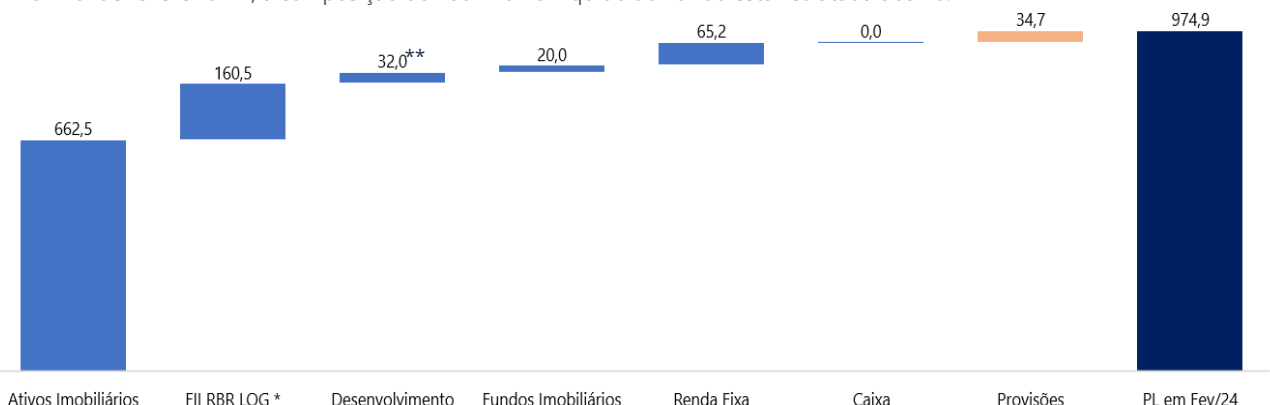
** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de fevereiro/24, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



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

Investimentos

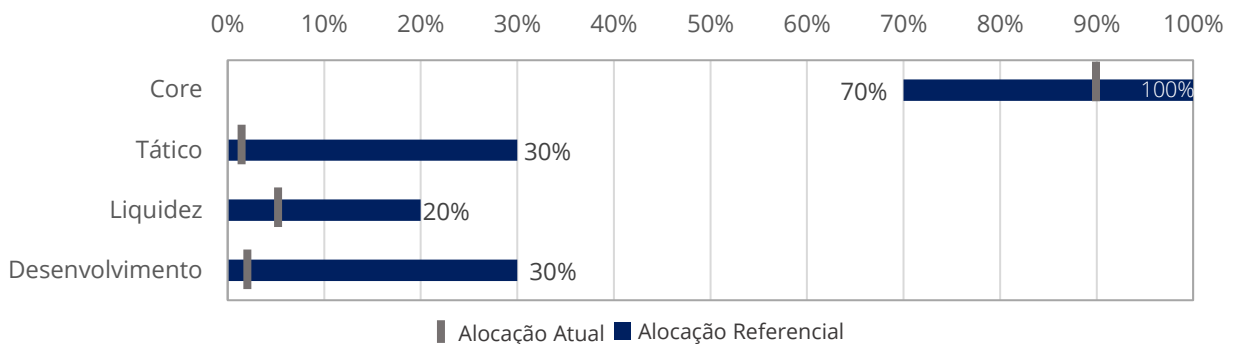
Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos

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

- CORE** Investimento "Tijolo" diretamente ou FII exclusivo.
- TÁTICA** Via FIIs listados, buscando "arbitragens".
- LIQUIDEZ** Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o "carrego" do fundo.
- DESENVOLVIMENTO/ RETROFIT** 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) – fevereiro 2024



Composição dos Ativos – Estratégia CORE (R\$ MM)

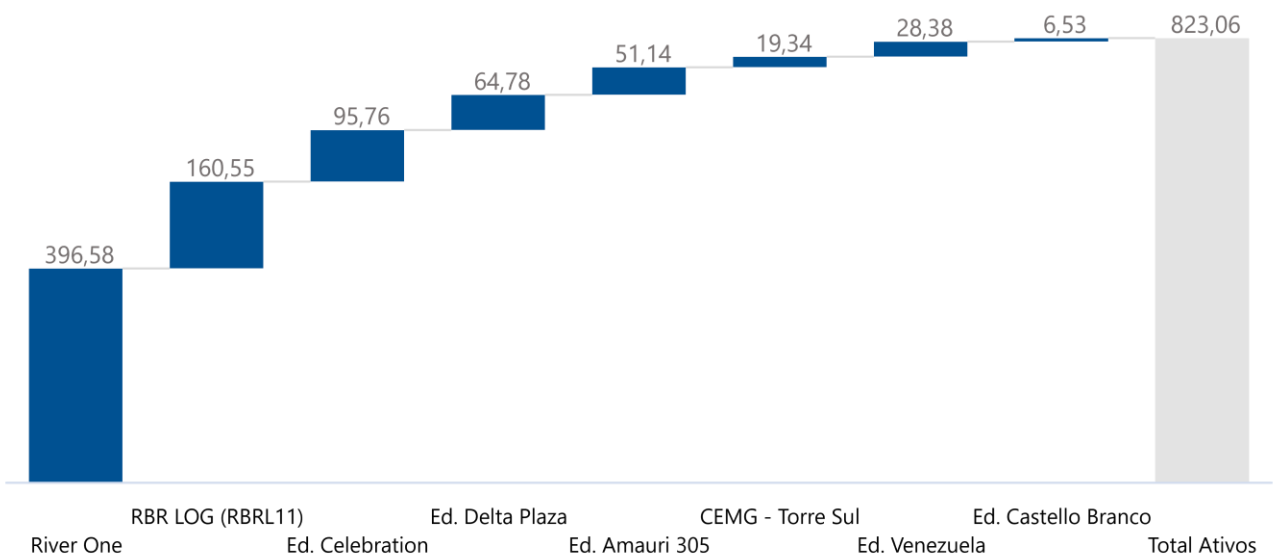
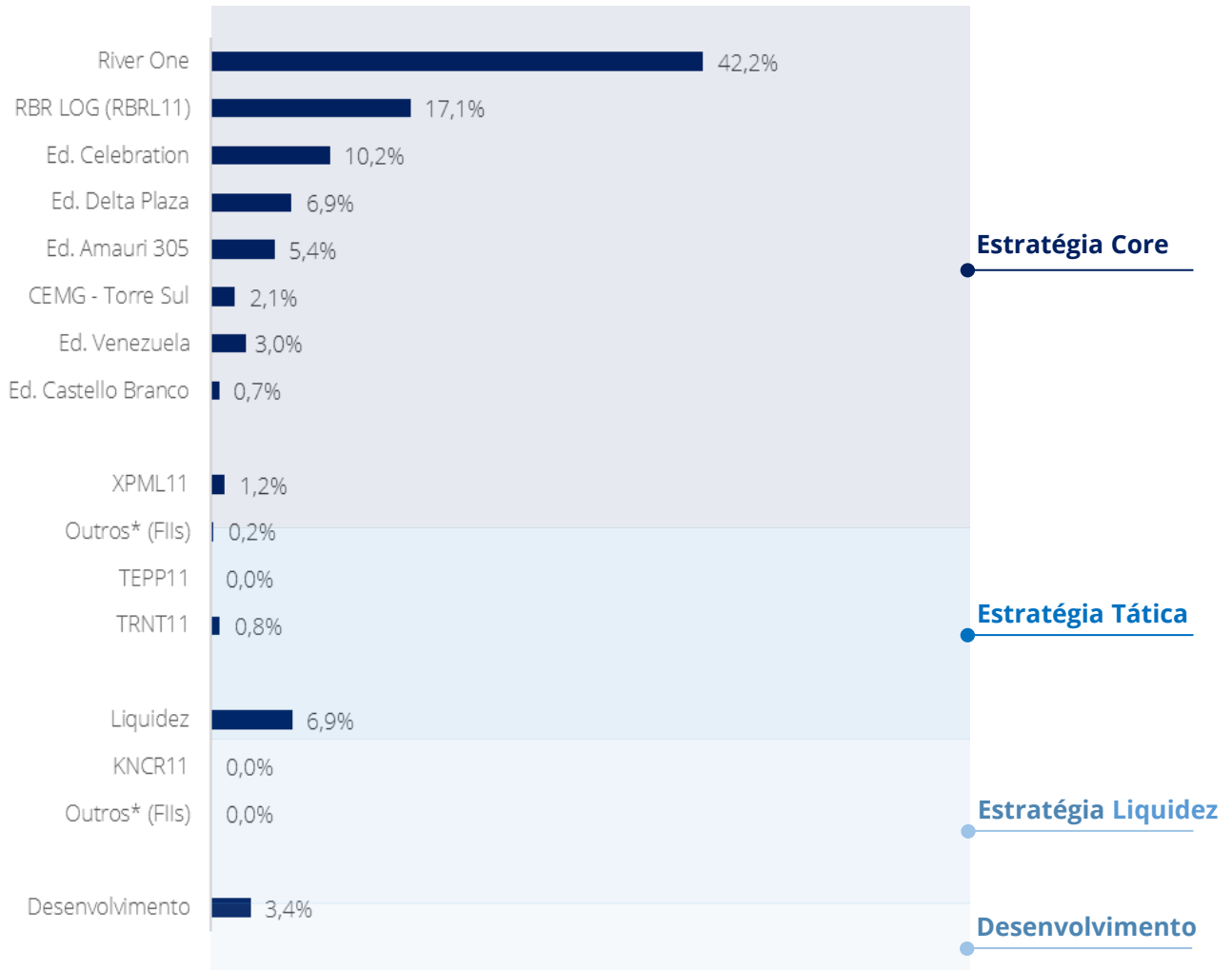


Gráfico 5

Alocação Estratégias (% Investimento)

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento fev/24:

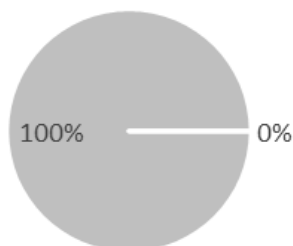


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FILs

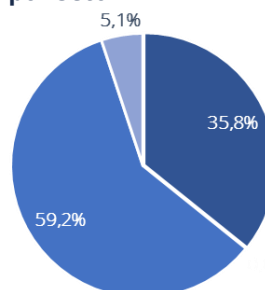
Apresentamos abaixo, informações dos FILs investidos pelo Fundo (informações abaixo não consideram o investimento em RBRL11).

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



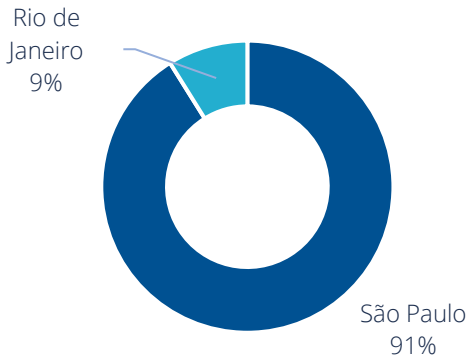
■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping ■ Fundo de Fundos

Investimentos CORE - via Tijolo

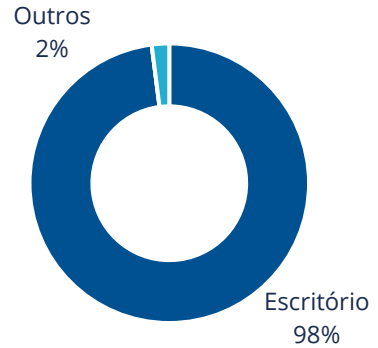
Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

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:

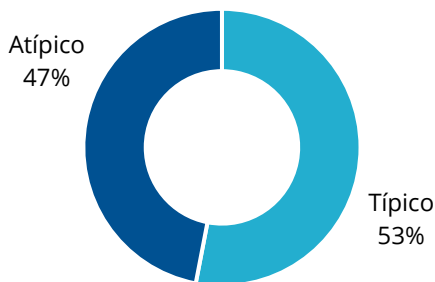
Receita por Estado



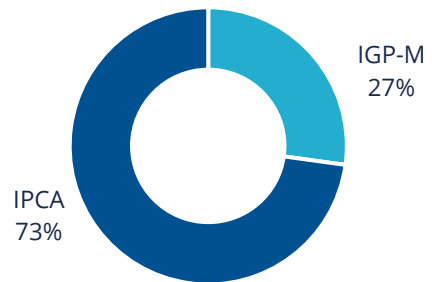
Receita por Tipologia



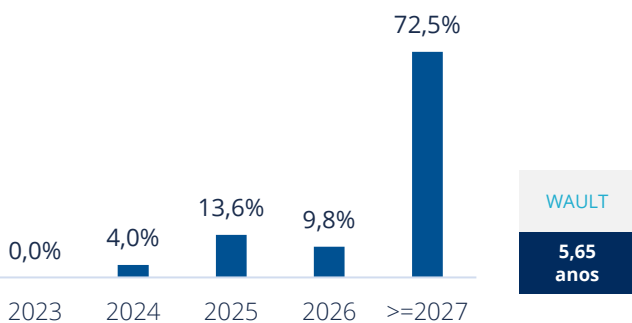
Receita por Tipo de Contrato



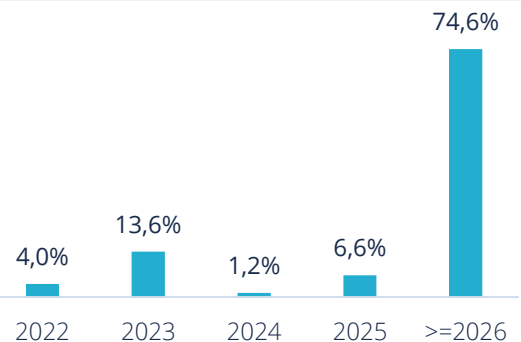
Índice de Reajuste



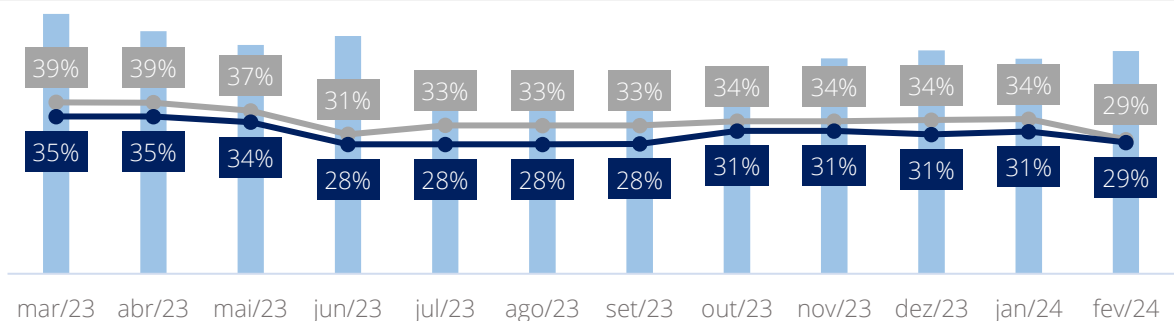
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



*Apenas receita imobiliária.

Receita Caixa* (R\$ MM)

Vacância Financeira**

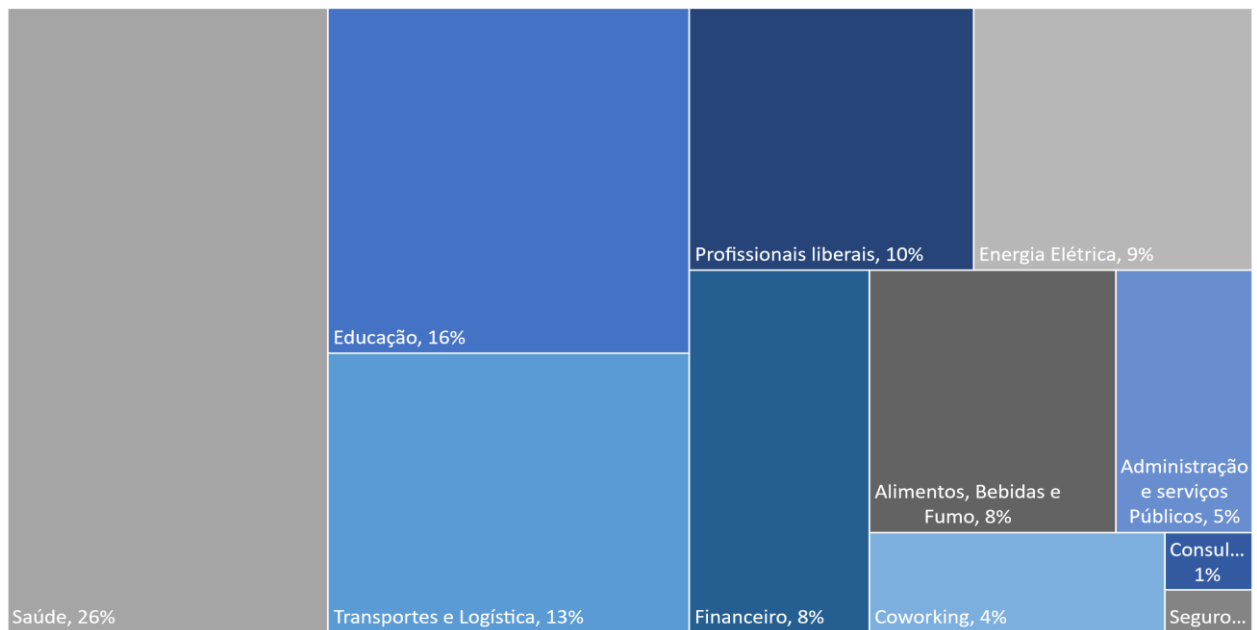
Vacância Física**

Investimentos CORE - via Tijolo

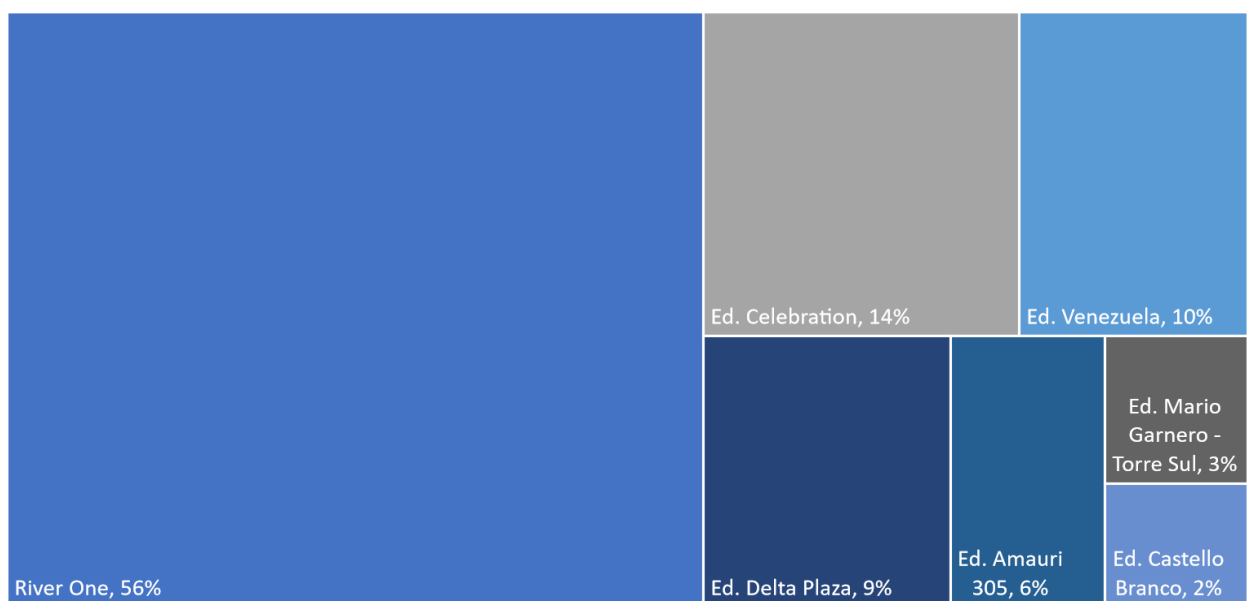
Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

O investimento Core via tijolo é composto por 7 ativos imobiliários, sendo 7 edifícios comerciais, apresentando as seguintes divisões de área por setor e por ativo:

ABL por Setor (%)



ABL por Ativo (%)

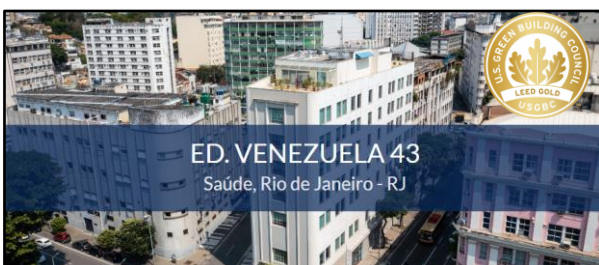
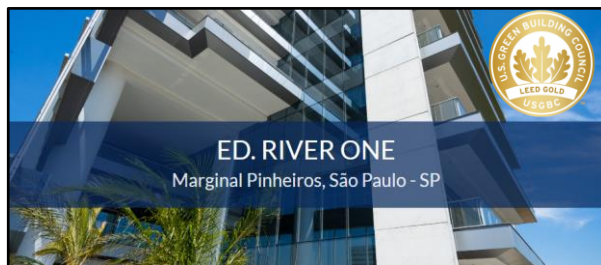


Investimentos Corporativos

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



Investimentos Logísticos

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



Localização dos Imóveis do Fundo

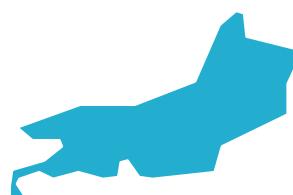
Fevereiro 2024 | Relatório Mensal



São Paulo - 5 ativos



Rio de Janeiro - 2 ativos



SP - 86,7%

RJ - 13,3%

Ativos São Paulo - SP



Localização dos Imóveis do Fundo

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal



Tabela Imóveis do Fundo

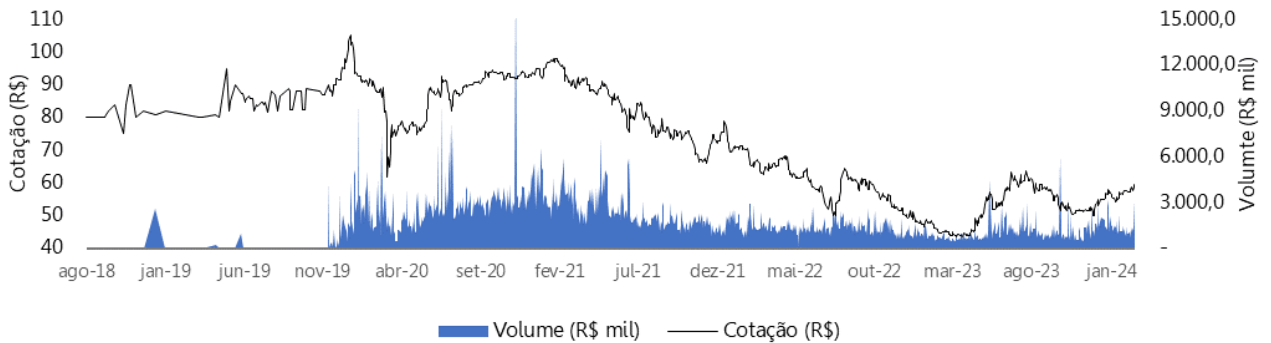
| ATIVO | UF | CIDADE | ABL RBRP11 (m2) | Participação | Vacância | Classificação RBR |
|---------------------------|----|----------------|-----------------|--------------|----------|-------------------|
| Ed. Amauri 305 | SP | São Paulo | 2.545 | 86,30% | 0,00% | B |
| Ed. Celebration | SP | São Paulo | 6.196 | 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 | 1.270 | 9,24% | 0,00% | B |
| Ed. River One | SP | São Paulo | 23.625 | 100,00% | 52,18% | 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 |

Mercado Secundário

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

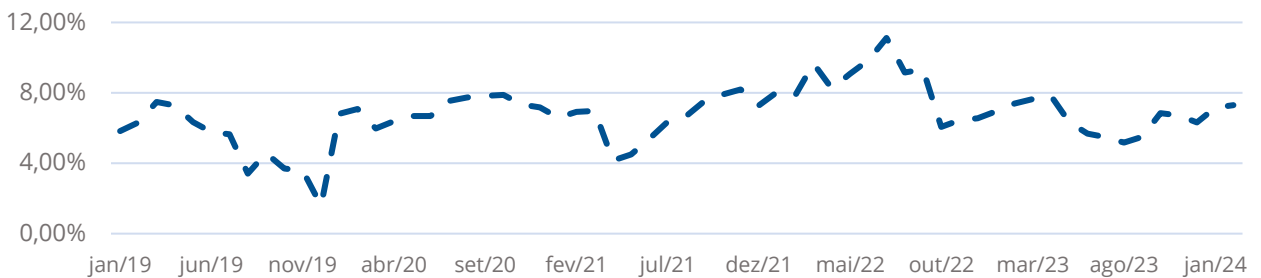
Cotação Histórica e Volume Negociado

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

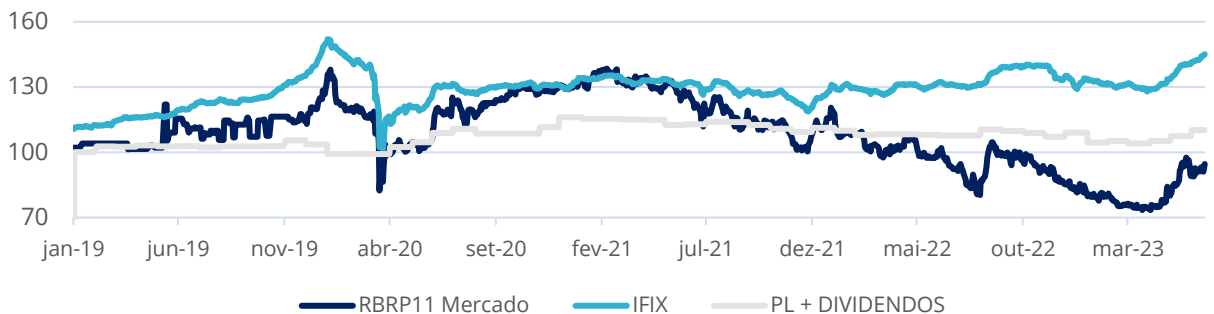


| Negociação | fev-24 | jan-24 | dez-23 | Acum 2024 | Acum 12m |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Número de Cotistas | 87.067 | 87.609 | 86.371 | 87.067 | 87.067 |
| Cotas Negociadas | 439.060 | 642.012 | 520.407 | 1.081.072 | 5.264.210 |
| Cotação Fechamento | R\$ 59,45 | R\$ 57,26 | R\$ 54,80 | R\$ 59,45 | R\$ 59,45 |
| Volume Total (R\$'000) | R\$ 25.240 | R\$ 35.932 | R\$ 27.641 | R\$ 61.173 | R\$ 286.372 |
| Volume Diário Médio (R\$'000) | R\$ 1.328,4 | R\$ 1.633,3 | R\$ 1.454,8 | R\$ 1.492,0 | R\$ 1.150,1 |

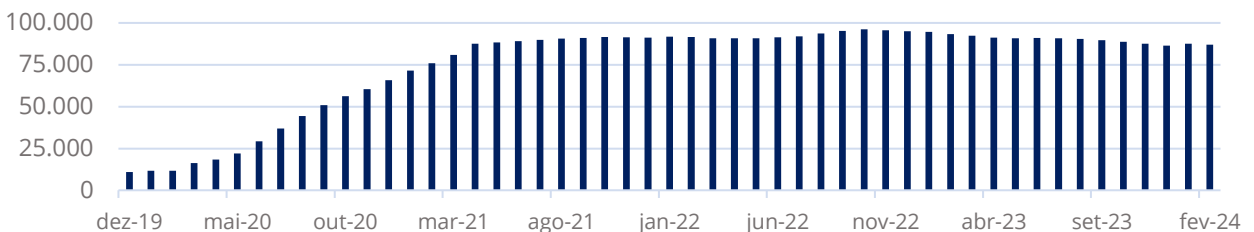
Dividend Yield (% a.a.)



Performance Ajustada (R\$/cota) - RBRP11 x IFIX



Evolução do número de Cotistas



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% > Retorno |
| 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](#)

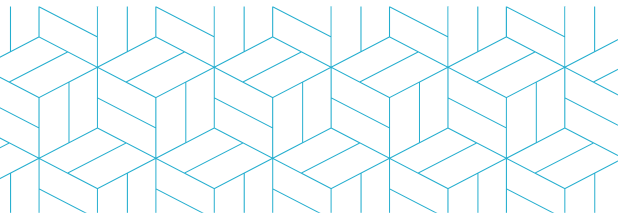
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de 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

Anexos



Anexos

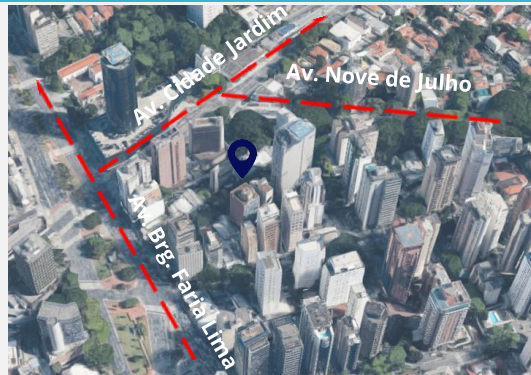
Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

Portfólio Performado

Ed. Amauri 305 (Itaim Bibi - SP)



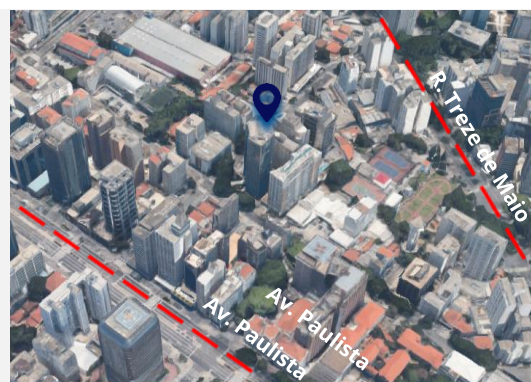
Localização: Rua Amauri, 305
Aquisição: Abril/19
ABL RBRP11: 2.545 m²
Participação no Ed.: 86,3%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 48.134.000,00



Ed. Delta Plaza (Bela Vista - SP)



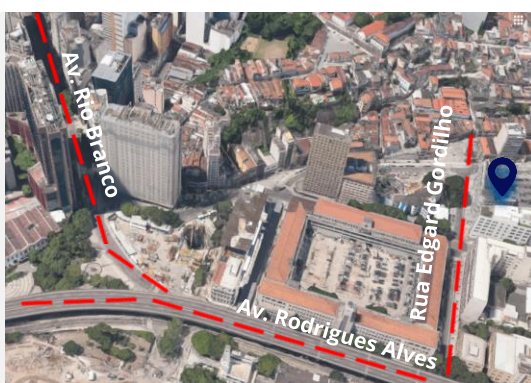
Localização: Rua Cincinato Braga, 340
Aquisição: Dezembro/19
ABL RBRP11: 4.059 m²
Participação no Ed.: 51,1%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 61.955.000,00



Ed. Venezuela (Porto - RJ)



Localização: Av. Venezuela, 43
Aquisição: Dezembro/19
ABL RBRP11: 4.488 m²
Participação no Ed.: 100%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 41.707.000,00



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



Localização: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461
Aquisição: Abr/20 – Out/21
ABL RBRP11: 2.722,35 m²
Participação no Ed.: 19,8%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 37.095.000,00



Anexos

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

Ed. Castello Branco (Porto - RJ)



Localização: Av. República do Chile, 230
Aquisição: Julho/15
ABL RBRP11: 1.065 m²
Participação no Ed.: 3,70%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 9.901.000,00



Ed. Celebration (Vila Olímpia - SP)



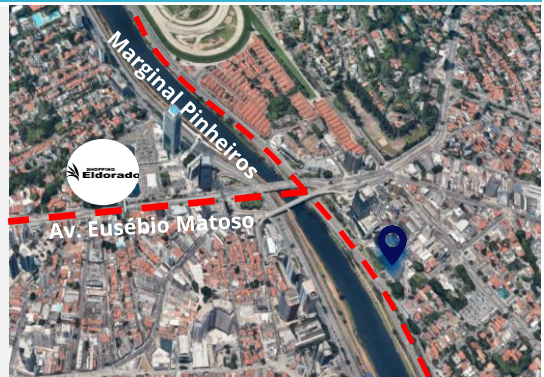
Localização: Rua Casa do Ator, 1155
Aquisição: Abril/18
ABL RBRP11: 6.458 m²
Participação no Ed.: 100%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 94.828.000,00



River One (Marginal Pinheiros - SP)



Localização: Rua Gerivatiba, 207
Aquisição: Dez/20
ABL RBRP11: 23.625,14 m²
Participação no Ed.: 100%
Vacância: 58,40%
Valor de Avaliação: R\$ 415.358.000,00



Portfólio Desenvolvimento

JC 589 (Vila Olímpia- SP)



Localização: Rua Min. Jesuíno Cardoso, 589.
Aquisição: Ago/21
ABL RBRP11: 2.865,60 m²
Participação no Ed.: 60,00%
Vacância: N/A
Valor de Avaliação: R\$ 30.847.484,04

