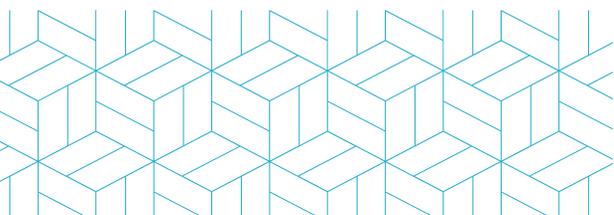


RBRP11

FII RBR Properties



RBR Properties

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Mar/15	Cotas Emitidas 12.179.187
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 951.532.894	Patrimônio/Cota R\$ 78,13
	+Reserva Lucros R\$ 0,10

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br

INFORME DE RENDIMENTOS
Prezado investidor, para ter acesso ao seu informe de rendimentos, solicite sua 2ª via junto ao administrador, BRL Trust, pelo e-mail escrituracao.fundos@brltrust.com.br.



Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 7.2 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário

[São Paulo](#)

[Nova Iorque](#)

Tijolo - Renda

[RBRP11](#)
FII RBR Properties

[RBRL11](#)
FII RBR Log

Ativos Líquidos Imobiliários

[RBR REITS US FIA](#)
Fundo de Ações

[RBRX11](#)
FII RBR Plus

[RBRF11](#)
FII RBR Alpha Multiestratégia

Crédito

[RBRR11](#)
FII RBR Rendimentos High Grade

[RPR11](#)
FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

[RBY11](#)
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

Infraestrutura

Resumo	jan-23	dez-22	nov-22	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	12.179.178	12.179.179	12.179.180	12.179.179	12.179.179
Cota Início Período (R\$)	R\$ 50,99	R\$ 51,80	R\$ 57,00	R\$ 51,00	R\$ 71,23
Cota Final Período (R\$)	R\$ 48,11	R\$ 50,99	R\$ 51,80	R\$ 48,11	R\$ 48,11
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,27	R\$ 0,27	R\$ 0,27	R\$ 1,99	R\$ 4,71
Dividend Yield (% a.a.)	6,95%	6,54%	6,44%	8,44%	9,79%
Retorno Total Bruto *	-5,09%	-1,03%	-8,60%	-1,76%	-25,85%
Retorno Total Ajustado **	-5,09%	-1,03%	-8,60%	-1,76%	-25,85%
CDI	1,12%	1,12%	1,02%	6,71%	12,83%
% do CDI ***	-452,85%	-92,07%	-842,73%	-26,30%	-201,49%

* 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

Resumo Mensal

O principal ativo do portfólio do fundo, o Ed. River One, teve acontecimentos relevantes nas últimas semanas. Conforme já divulgado, no dia 20/01/2023 anunciamos a locação de mais 2 andares do Ed. River One via Fato Relevante ([link](#)), sendo assim alcançamos 3 andares dos 14 andares de lajes comerciais.

Em fevereiro, iremos trazer novidades também considerando o avanço na definição dos termos do contrato de locação da área de teatro e restaurante. Nossa expectativa é concluir a assinatura no início do mês de fevereiro. Como o contrato de restaurante é composto por um aluguel mínimo mais um percentual do faturamento líquido e o teatro possui um contrato de compartilhamento de receita, não devemos soltar um fato relevante sobre a locação dessas áreas, tendo em vista que o impacto do aluguel mínimo não atinge R\$0,01/cota, apesar das expectativas da parte variável superar esse valor. Caso o contrato seja formalizado em fevereiro, apresentaremos os detalhes da locação no relatório gerencial do referido mês.

Acreditamos que o bom fluxo de visitas durante o mês de janeiro, que historicamente tende a ser menos intenso, deve-se a:

- Muitas empresas com políticas de trabalho remoto devolveram áreas nos últimos anos com modelos mais flexíveis e passaram a permitir menos dias remotos, apesar do modelo híbrido persistir.
- Algumas empresas de tecnologia e do setor financeiro anunciaram corte de funcionários, privilegiando aqueles que optem pelo trabalho híbrido ou presencial.
- A absorção líquida continua positiva, criando uma sensação de escassez e empurrando o preço dos aluguéis para cima nas regiões prime.
- O aumento dos aluguéis e do IPTU da cidade de São Paulo contribuem para que empresas procurem opções mais econômicas, geralmente perto das regiões prime.
- A pandemia parece ter ficado para trás, permitindo um planejamento de mais longo prazo das empresas.

Esperamos que 2023 continue no mesmo ritmo, ajudando a reduzir a vacância do nosso portfólio, principalmente do Ed. River One. Continuamos trabalhando duro em busca de inquilinos para esse e os outros ativos do fundo, para que possamos voltar a entregar dividendos mensais em linha com o planejado.

 Nota do Gestor**Dividendos:**

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 3,29MM, equivalente a R\$ 0,27/cota. Esse valor equivale a 49,96% do CDI e um dividend yield de 6,95% a.a. (cota base fechamento janeiro/23) e 4,23% 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 FIs**

O portfólio fechou o mês de janeiro com 10 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância de 47%, majoritariamente devido ao fim da RMG do River One.

RIVER ONE

No mês de janeiro, além da locação de 2 andares citados acima e da negociação final da área de restaurante e teatro, abrimos negociação de mais 2 duas lajes comerciais e recebemos uma solicitação de envio de proposta de 1 laje, não podemos afirmar que nenhuma delas será convertida em locação, mas estamos empenhados em reduzir a vacância do ativo.

O time segue trabalhando em campanhas de marketing e divulgação do River One, que aliadas à promoção de eventos, aumentam a visibilidade e oferecem a possibilidade de que mais pessoas conheçam o ativo, a fim de atrair mais demandas, sejam de potenciais inquilinos ou de corretores.

ED. DELTA PLAZA

O Ed. Delta Plaza teve boa procura após a finalização do retrofit e algumas das demandas evoluíram para fase de negociação, sendo que uma delas evoluiu para minuta final. Por esse motivo, acreditamos que teremos notícias positivas no mês de fevereiro.

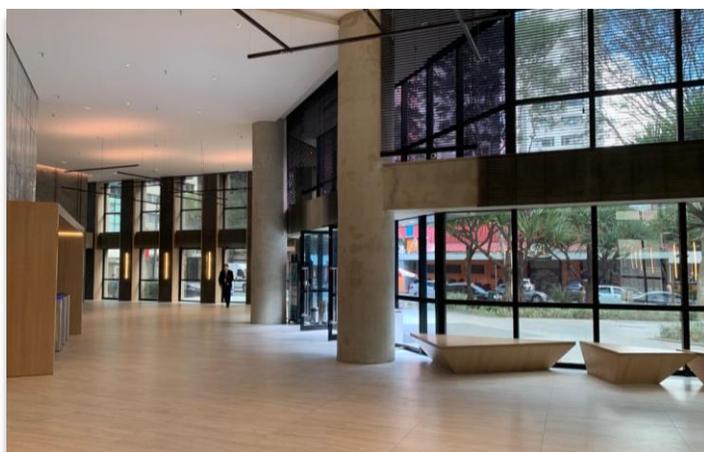


Imagem 1: Retrofit Ed. Delta Plaza

 Nota do Gestor

CEMG – TORRE SUL

O Ed. Mário Garnero vem tendo boa procura e o estoque disponível está secando. Em dezembro, recebemos propostas para locação do último conjunto disponível e acreditamos zerar a vacância do edifício nos próximos meses.

ED. CASTELLO BRANCO

No mês de setembro assinamos a minuta de contrato com uma empresa de co-working. Fizemos um modelo de receita compartilhada e acreditamos ser uma boa alternativa para o mercado do Rio de Janeiro. As obras de adaptação estão em andamento e as operações do co-working devem começar no início de março.

Seguem algumas fotos da obra:

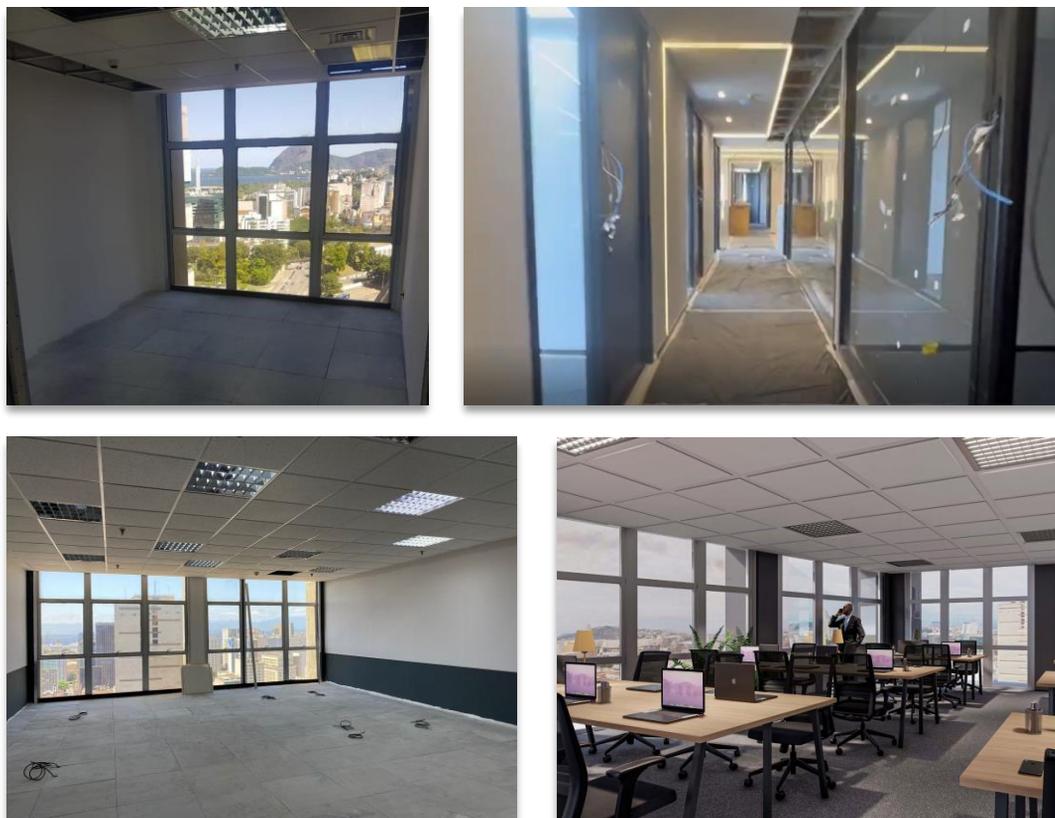


Imagem 2: Obra e Projeto Ed. Castello Branco

 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 11,23% a.a. (cota base fechamento janeiro/23). 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 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.**

O desenvolvimento do projeto de um 'corporate boutique' segue em aprovação em Prefeitura e estamos atendendo a pequenos ajustes solicitados. Com isso, o prazo para início das obras foi atualizado e esperamos que ocorra em março/2023. Acreditamos que o ativo pode ser pré-locado durante as obras por ter características de monusuário.

A microrregião do ativo tem surpreendido pelo incremento dos aluguéis e baixa vacância.

Abaixo o vídeo institucional do projeto:



Vídeo 1: Projeto Jesuíno Cardoso

 Nota do Gestor



Imagem 3: Projeto Jesuíno 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/m², 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.

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

Os mercados globais iniciam o ano de 2023 buscando soluções para os desafios enfrentados no ano passado: Conflitos geopolíticos causados principalmente pela Guerra na Ucrânia, pressão inflacionária global em toda cadeia de suprimentos e alta de juros, influenciada também pela injeção monetária em auxílios sociais no período do COVID. Nos últimos meses do ano, foi observado um movimento de arrefecimento da inflação global, em parte justificado por uma perspectiva de recessão global, em um cenário de aperto monetário.

Nesse início de ano, o Federal Reserve seguiu com o aumento esperado de 25bps na taxa básica de juros americana, agora em 4,75% - maior patamar desde a crise imobiliária de 2008. Ao anunciar o aumento, Jerome Powell mencionou que os efeitos do aperto monetário começaram a fazer efeito em alguns pontos da composição da inflação americana (CPI). Por outro lado, boa parte dos componentes, como Shelter (custo de moradia), é impactada com defasagem em uma janela de até 18 meses. Outro dado importante que movimentou os mercados foi o Payroll (folha de pagamento), em Fev/23. O dado foi equivalente a quase 3x o esperado, reforçando a força do mercado de trabalho, o que pode reforçar a inflação persistente e, conseqüentemente, prolongar o prazo de juros mais altos.

Tanto o índice S&P 500, quanto o RMZ (REITs) fecharam em alta de 6,28% e 10,59%, respectivamente, com uma recuperação significativa após um ano de fortes quedas.

No Brasil, o início do novo governo Lula tem gerado instabilidade no mercado local, principalmente com as afirmações do presidente sobre a política fiscal e monetária. Além disso, o COPOM manteve o patamar da SELIC em 13,75% e adotou um discurso de atenção devido ao possível estresse fiscal, também reforçando que o elevado patamar atual de juros pode ser prolongado.

No entanto, mesmo com as notícias políticas, com o arrefecimento do dólar e o respiro das bolsas globais, em Jan/23 o Ibovespa teve alta de 3,37%. Já o IFIX, caiu 1,6% no mês.

Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Em janeiro de 2023, a RBR toma um passo importante em sua trajetória responsabilidade ambiental. A gestora realizou a compensação das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEEs) derivadas das suas operações diretas e indiretas (consumo de energia) no ano de 2021.

A compensação foi feita através da aquisição de créditos de carbono junto à Bioflicia Ambipar para financiamento do Programa REDD+ Vale do Jari, na divisa do Pará e Amapá. O programa promove uma economia agroextrativista familiar baseada no Manejo Florestal de Uso Múltiplo (madeireiro e não madeireiro) que preserva a floresta nativa e gera renda às famílias da região.

O projeto é verificado pelo Verified Carbon Standard (VERRA), um dos principais padrões internacionais de certificação de projetos florestais. Já iniciamos o processo de inventário para que seja realizada a zeragem também de 2022 e, o objetivo é ampliar nossa atuação e profundidade em iniciativas de impacto climático.



Bioflicia, 2022

Descubra mais sobre o Programa REDD+ Vale do Jari no vídeo abaixo.

<https://youtu.be/igpD8HE15uQ>

Distribuição de Resultados

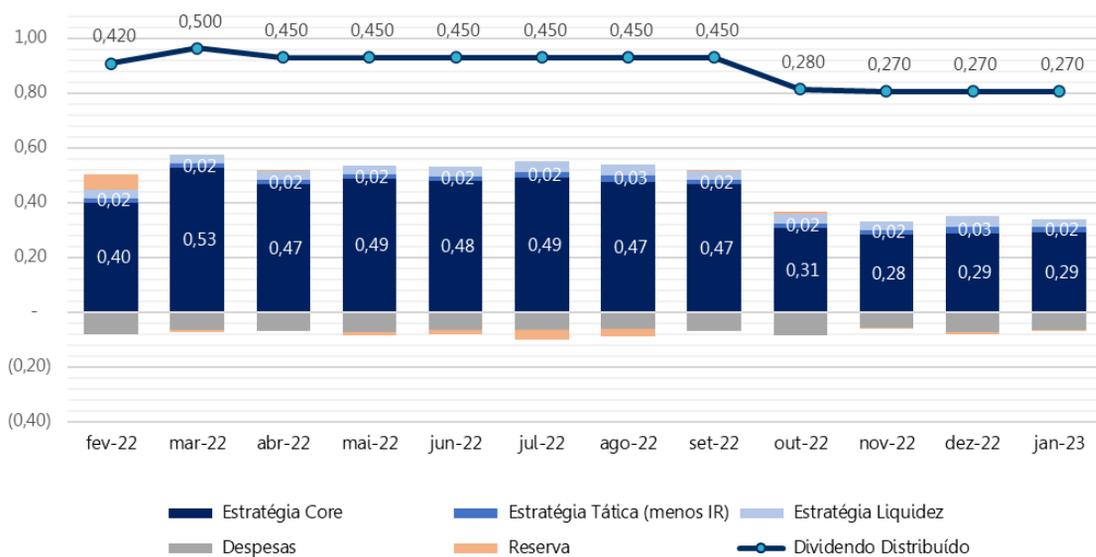
Janeiro 2023 | Relatório Mensal

Resultado	jan-23	dez-22	nov-22	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	2.258.006	2.222.201	2.168.485	44.896.104
Receita Venda de Imóveis	14.177	14.177	14.177	297.724
Rendimento FII RBR LOG *	1.250.656	1.250.656	1.250.656	14.846.248
Rendimento FIs	259.400	247.459	232.917	3.653.366
Liquidez **	191.848	224.869	182.982	2.280.705
CRI	169.731	250.853	178.251	1.547.066
Ganho de Capital Bruto	-	61.898	-	345.369
Outras Receitas	-	-	-	199.094
Total Receitas	4.143.818	4.272.112	4.027.469	68.065.674
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(333.192)	(335.119)	(348.962)	(6.580.481)
(-) Despesa de Vacância	(347.803)	(408.719)	(340.995)	(2.487.960)
(-) Despesa com Comissão	-	-	(9.075)	(77.288)
(-) Outras Despesas	(114.157)	(143.808)	(25.082)	(1.031.545)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(35.112)
Resultado	3.348.666	3.384.467	3.303.355	57.853.289
(-) Reservas	(60.286)	(96.086)	(14.974)	(489.319)
Rendimento Distribuído	3.288.380	3.288.380	3.288.380	57.363.970

* O Properties detém 29% no RBRL11

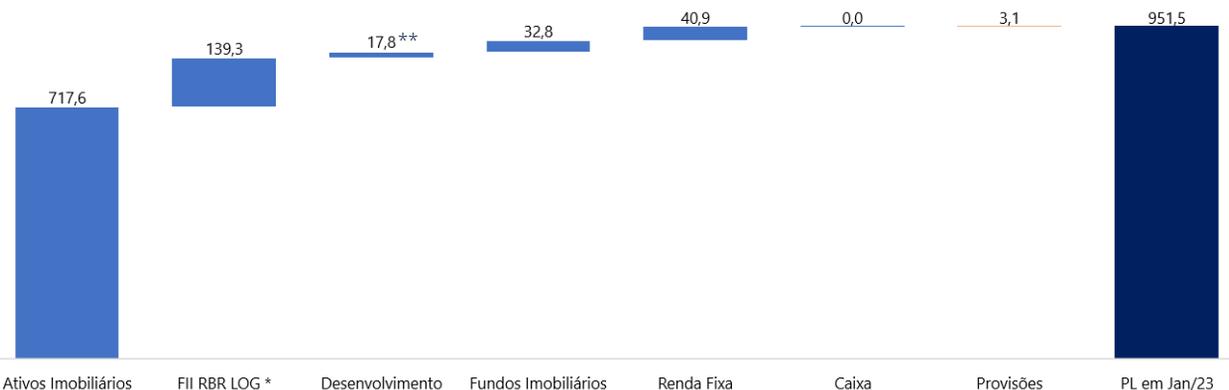
** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



* O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

**Provisão Futuro Desenvolvimento

Investimentos

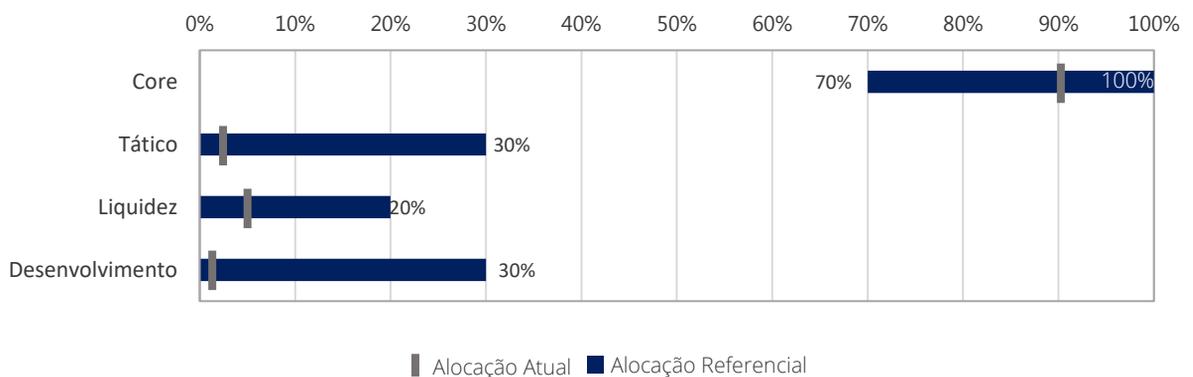
Janeiro 2023 | Relatório Mensal

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/ RETROFT	Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

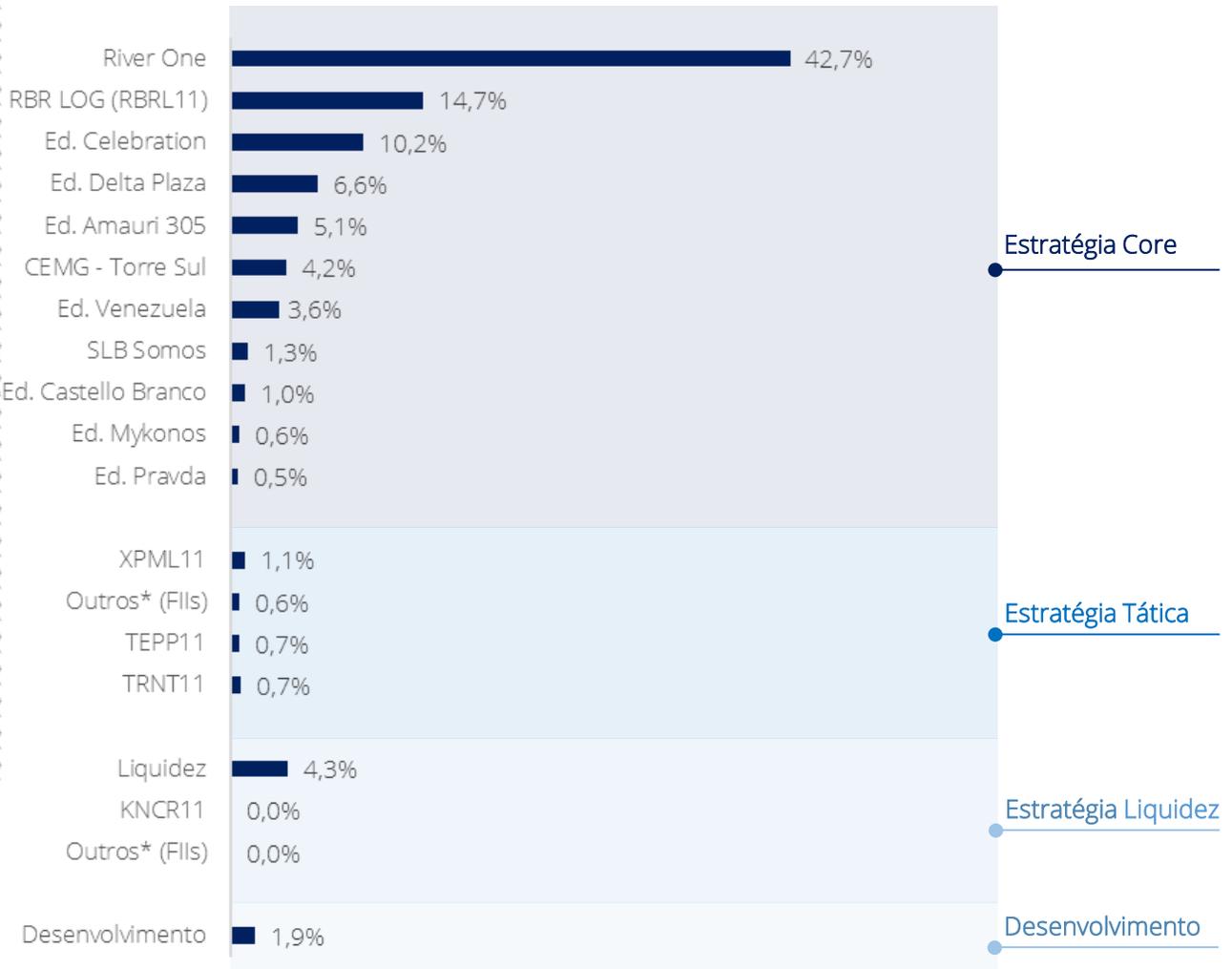
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – janeiro 2023



Alocação Estratégias (% Investimento)

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

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

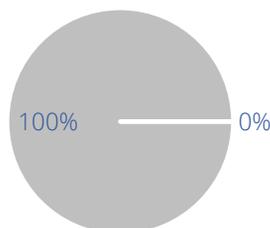


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

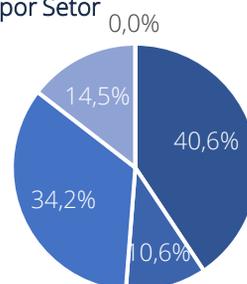
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo (informações abaixo não consideram o investimento em RBRL11).

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



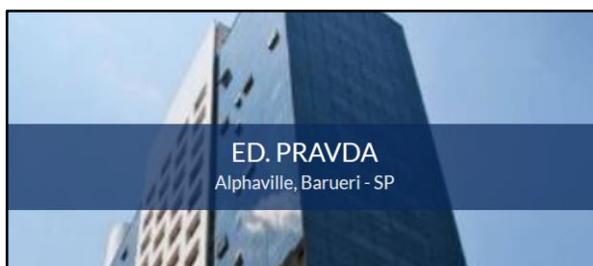
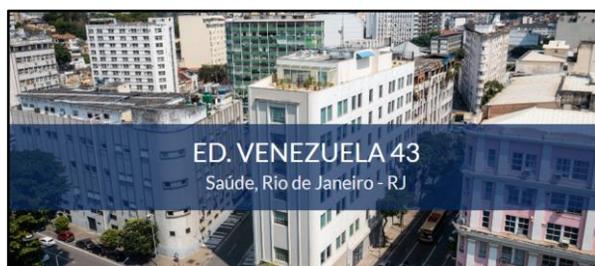
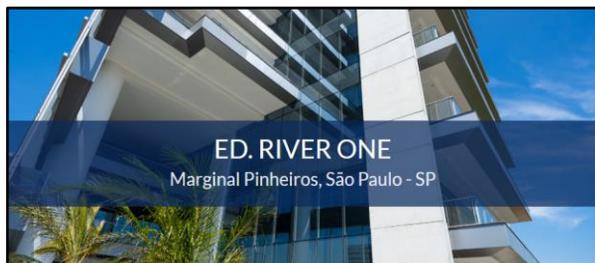
■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping ■ Fundo de Fundos ■ Galpão/ Logístico

Investimentos Corporativos

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

9 ativos corporativos e 1 terreno em regiões estratégicas de São Paulo e Rio de Janeiro

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



Investimentos Logísticos

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)

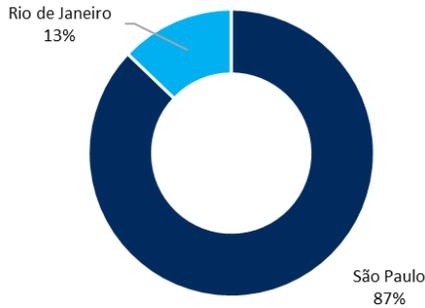


Investimentos CORE - via Tijolo

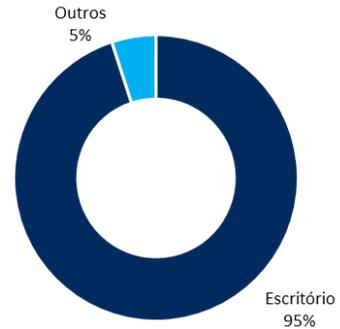
Janeiro 2023 | Relatório Mensal

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



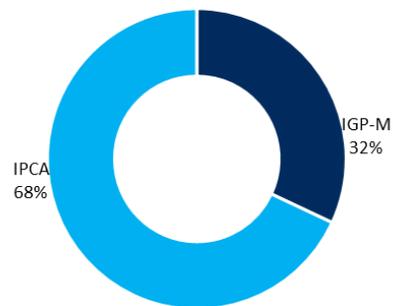
Receita por Tipologia



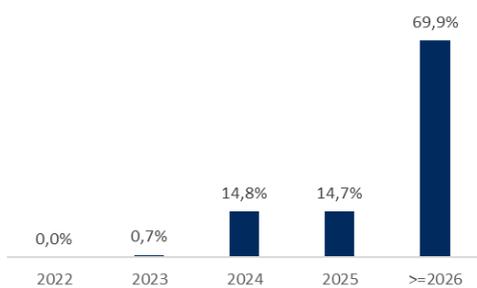
Receita por Tipo de Contrato



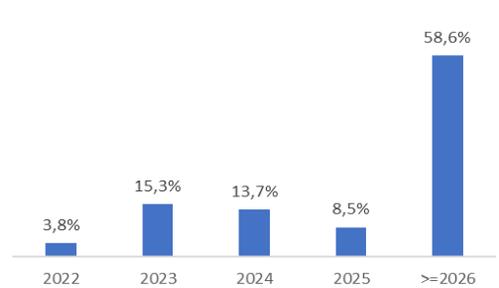
Índice de Reajuste



Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira

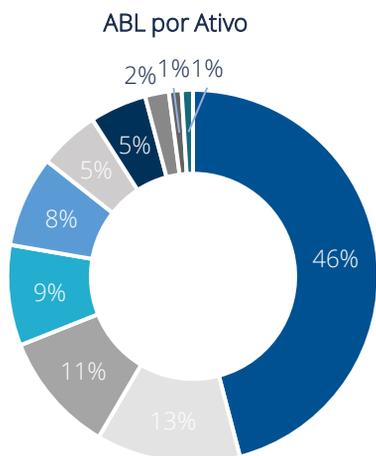
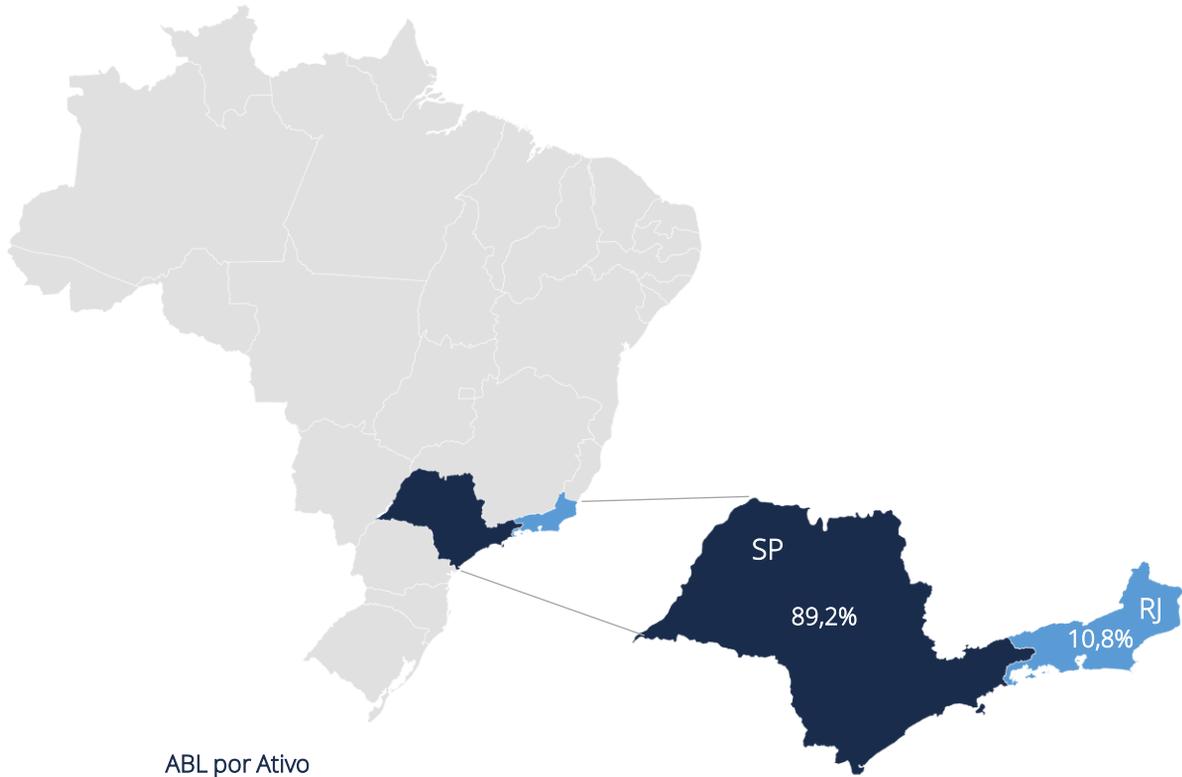


*Apenas receita imobiliária.

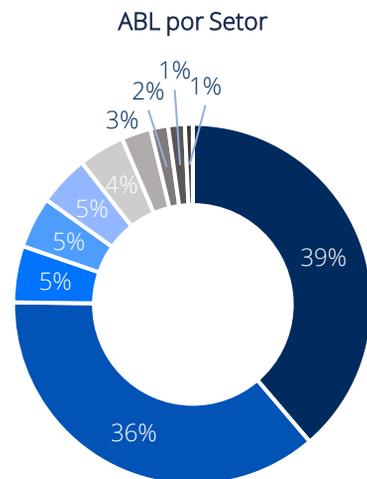
Investimentos CORE - via Tijolo

Janeiro 2023 | 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



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

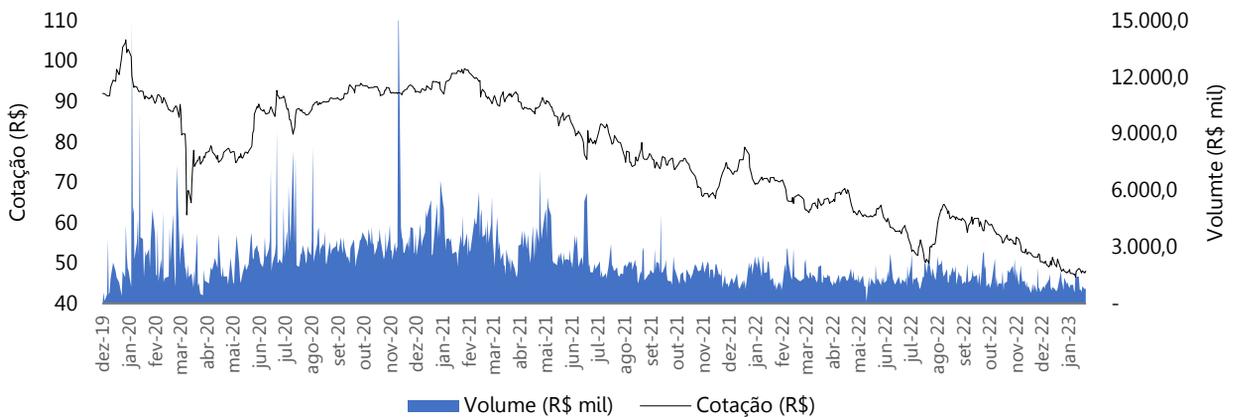
Mercado Secundário

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

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

Negociação	jan-23	dez-22	nov-22	Acum 2023	Acum 12m
Número de Cotistas	94.556	95.074	95.522	94.556	94.556
Cotas Negociadas	472.108	385.888	505.315	472.108	5.784.733
Cotação Fechamento	R\$ 48,11	R\$ 50,99	R\$ 51,80	R\$ 48,11	R\$ 48,11
Volume Total (R\$'000)	R\$ 22.600	R\$ 19.389	R\$ 27.402	R\$ 22.600	R\$ 338.185
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.027,3	R\$ 923,3	R\$ 1.370,1	R\$ 1.027,3	R\$ 1.352,7

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