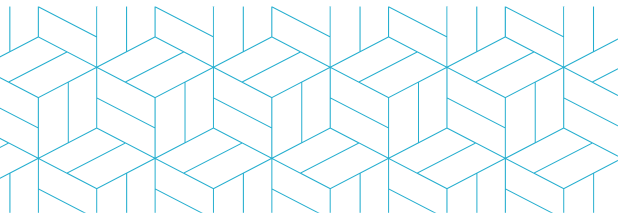


RBRP11 FII RBR Properties



RBR Properties

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Mar/15	Cotas Emitidas 12.179.187
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 973.554.599	Patrimônio/Cota R\$ 79,94

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite nosso site



Dividendo médio 2022



Cotistas



ABL



Ativos



Liquidez média (30 dias)



Participação no RBRL11



Vacância Financeira



Vacância Física

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

Vídeo institucional RBRP11

[RBRP11](#)

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

[RBRR11](#)

FII RBR Rendimentos High Grade

[RPRI11](#)

FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

[RBR Y11](#)

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

Infraestrutura

Resumo	dez-22	nov-22	out-22	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	12.179.179	12.179.180	12.179.181	12.179.179	12.179.179
Cota Início Período (R\$)	R\$ 51,80	R\$ 57,00	R\$ 60,30	R\$ 57,30	R\$ 78,31
Cota Final Período (R\$)	R\$ 50,99	R\$ 51,80	R\$ 57,00	R\$ 50,99	R\$ 50,99
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,27	R\$ 0,27	R\$ 0,28	R\$ 2,17	R\$ 4,90
Dividend Yield (% a.a.)	6,54%	6,44%	6,06%	8,69%	9,61%
Retorno Total Bruto *	-1,03%	-8,60%	-4,98%	-7,23%	-28,63%
Retorno Total Ajustado **	-1,03%	-8,60%	-4,98%	-7,23%	-28,63%
CDI	1,12%	1,02%	1,02%	6,62%	12,39%
% do CDI ***	-92,07%	-842,73%	-488,05%	-109,20%	-231,05%

* 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

Fato Relevante

Ficamos contentes em anunciar no dia 20/01/2023 via fato relevante a locação de mais 2 andares do Ed. River One. Apesar de não ter sido concluída na velocidade que gostaríamos, acreditamos que além de diminuir a vacância do ativo de 92,6% para 79%, a locação demonstra a sustentação de preços em linha com nossa estratégia e com o preço da RMG finalizada em novembro/22.

Seguimos trabalhando incessantemente para locar o ativo, nas melhores condições possíveis, para que possamos voltar a entregar dividendos mensais em linha com o planejado. Entretanto, os fatores conjunturais de mercado, já amplamente comentados por nós em relatórios anteriores, trouxeram atrasos neste processo.

Reforçamos que mantemos o desconto da taxa de gestão proporcional a vacância do Ed. River One e condicionado aos R\$ 0,25/cota de mínimo dividendo mensal.

Compartilhamos aqui o [Fato Relevante](#) e o [vídeo com comentários](#), compartilhando algumas informações adicionais como prazo de carência e valor de locação.

Retrospectiva 2022

Durante o ano de 2022, o fundo passou por seu período mais difícil não apenas no que tange aos resultados como também a cota a mercado (fatores obviamente correlatos).

No início do ano, haviam diversos processos de locação de empresas tomadoras de grandes áreas em andamento que, com a chegada da variante Omicron, foram suspensos e cancelados! Nossa visão é que a nova variante e a incerteza por ela trazida fez que processos de empresas fossem postergados em ao menos 6 meses.

Conforme reforçamos anteriormente a concentração em um único ativo se mostrou muito elevada e, apesar de acreditarmos na qualidade do ativo, entendemos que trouxe impactos exacerbados aos investidores.

A seguir, listamos os ativos do portfolio e principais acontecimentos em cada um deles:

Nota do Gestor

Retrospectiva 2022

2022



Edifício River One

Condomínio do River One aprovado:
R\$ 13,50/m² - cenário 100% de ocupação

Aprovada Assembleia FII RBR Properties

Fato Relevante: SLB Somos

Término de Retrofit no Delta Plaza



Delta Plaza

Apresentação Case: SLB Somos

Devolução:
17º Delta Plaza

Jan

Término de contrato do Ed. Castello Branco

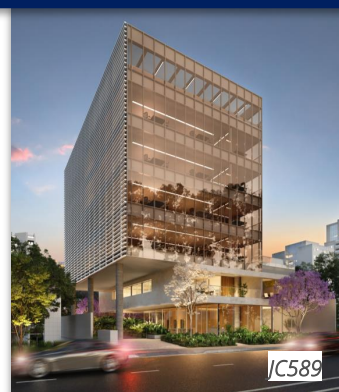
Fev

Locações:
Centro Empresarial Mário Garnero e Delta Plaza

Mar

Protocolo de Projeto: JC589

Mai



JC589

Jun

Locação:
Centro Empresarial Mário Garnero



Edifício River One

Jul

Evento SiILA x GRI Club

Locação:
Centro Empresarial Mário Garnero

Nota do Gestor

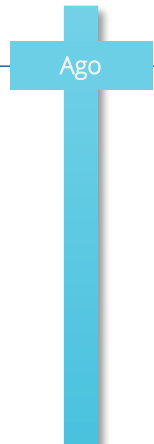
Retrospectiva 2022

2022

Apresentação Case: Ed. Amauri 305



Ed. Amauri 305



Publicação Vídeo Institucional: River One



CONHEÇA O
ED. RIVER ONE
São Paulo

Locação:
Centro Empresarial Mário Garnero

Set

Atualização Case: SLB Somos

Locação:
Edifício Castello Branco

Evento CoreNet x Uber x CBRE



Edifício River One

Publicação Vídeo Institucional: JC 589

Projeto JC589
RBRP11



RBR
asset management

Out

Fim da Renda Mínima Garantida: River One

Nota de Rescisão Antecipada:
Prevent Senior – Edifício Celebration

Projeto TurnKey: River One



Café / Descompressão
Edifício River One

Nov

Nota de Rescisão Antecipada:
Estácio – Edifício Venezuela 43

Redução da Taxa de Gestão

Dez

Certificação LEED Gold: Ed. Amauri 305

 Nota do GestorDividendos:

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 3,29MM, equivalente a R\$ 0,27/cota. Esse valor equivale a 47,14% do CDI e um dividend yield de 6,54% a.a. (cota base fechamento dezembro/22) e 4,13% 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 dezembro com 10 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância de 49%, majoritariamente devido ao fim da RMG do River One.

RIVER ONE

No mês de dezembro, temos uma discussão para a locação de uma área de 2.100m², além da locação fechada conforme fato relevante acima (Fato Subsequente jan/23). Tivemos boas visitas no mês de dezembro, além da retomada de uma empresa que reativou o processo de locação. Não podemos afirmar que nenhuma dessas discussões será convertida em locação.

As tratativas para locação do restaurante e área de eventos evoluíram para discussão de contrato de locação e acreditamos que a negociação pode ser concluída em breve.

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.



Imagem 1: Evento CoreNet x Uber x CBRE



Imagem 2: Evento SiILA x RBR

 Nota do Gestor**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 discussão de minuta. Por esse motivo, acreditamos que podemos ter notícias positivas nos próximos meses.

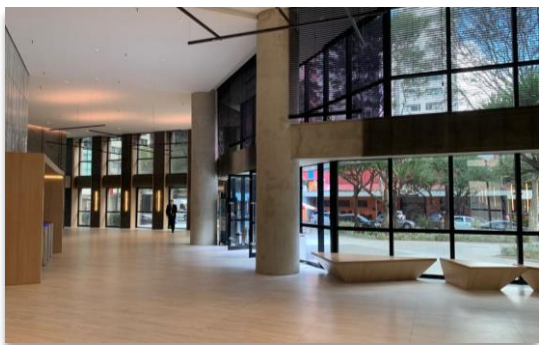


Imagem 3: Retrofit Ed. Delta Plaza

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 2023.

Seguem algumas fotos da obra:



Imagem 5: Obra Ed. Castello Branco

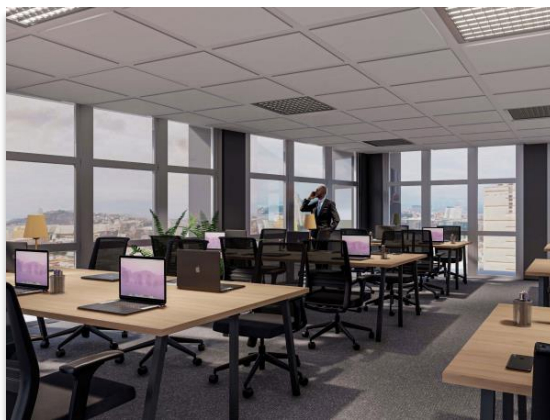


Imagem 6: Projeto de Obra (3D)

 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 9,69% a.a. (cota base fechamento dezembro/22). Estamos confortáveis com a exposição atual e otimistas quanto ao desempenho dos ativos e aumento dos aluguéis nos próximos anos.

Considerando a posição relevante do RBRP11 e de outros fundos da RBR no veículo (superior a 1/3 do RBRL11), o RBRP11 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 consequente 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 monousuário.

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 7: 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 encerram o ano de 2022 com as mesmas preocupações dos últimos seis meses: 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.

Em Dez/22, o Federal Reserve seguiu com o aumento esperado de 50bps na taxa básica de juros americana, agora em 4,50% - maior patamar desde a crise imobiliária de 2008. Ao anunciar o aumento, Jerome Powell reforçou que não pretendem cortar os juros enquanto a inflação não estiver enquadrada na meta de 2% - último CPI veio abaixo do esperado, porém ainda totaliza 7,1% nos últimos 12 meses. Além disso, comentou que o mercado de trabalho ainda não deu sinais significativos de arrefecimento, seguindo com as menores taxas de desemprego históricas (3,5%).

Tanto o índice S&P 500, quanto o RMZ (REITs) fecharam em queda. Ao longo do ano caíram -19,44% e -27,33% respectivamente.

Cenário Imobiliário 2022

O mercado imobiliário passa por um período de mudanças desde a pandemia, como implementação do home office de forma estrutural em alguns segmentos de empresas, afetando a taxa de ocupação nas lajes corporativas, e aumento da utilização do e-commerce como meio de consumo – afetando tanto a dinâmica dos shoppings, que procuram se adaptar, quanto o aumento da procura de galpões last mile próximos à São Paulo. Para entender melhor o cenário atual, é importante também ressaltar em qual estágio do ciclo imobiliário estamos: com a alta de juros e avanço inflacionário também do custo de obra, a viabilidade de novos projetos para construtoras e incorporadoras torna-se um desafio, devido ao custo de capital elevado. Com isso, vivemos um momento mais restritivo com oportunidades pontuais em novos projetos.

A partir deste panorama, destacamos na sequência a foto de encerramento do ano em cada setor.

Para contextualizar o cenário econômico brasileiro de 2022:

PIB	Desemprego	Dólar	Selic	INCC	IPCA	IBOV	IFIX
+ 3,0%	8,3%	5,28	13,75%	+ 9,27%	+ 5,62%	+ 4,69%	+ 2,22%

Shoppings

Sobre o setor de shoppings, o Brasil conta com aproximadamente 620 shoppings espalhados pelo Brasil, com uma concentração no Sudeste de mais de 50%. Todos somados totalizam mais de 17mm de m² de ABL e 112 mil lojas. A relevância do setor também é notável ao avaliarmos o fluxo de visitantes por mês, que se aproxima de 400 milhões de pessoas por mês, segundo a ABRASCE. Para 2023 estão previstos lançamentos de mais 13 novos Shoppings.

As operadoras dos shoppings vêm se adaptando às demandas por compras online. Aliansce Sonae, por exemplo, conta com a box delivery e PEG, iniciativas logísticas last mile com desenvolvimento tech, do mesmo modo que o Iguatemi desenvolveu o Iguatemi 365 (marketplace) e Multiplan o app Multi.

Em termos de vendas, os shoppings vêm apresentando números já superiores ao pré-pandemia. Em 2022, os portfólios das empresas de capital aberto do segmento tendem a apresentar NOI médio superior a 20% acima do ano de 2019, além de uma baixa taxa de vacância próxima da faixa de 4%.

Nota do Gestor

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 5 fundos de shoppings integram o IFIX e, juntos, representam 7,4% do índice. Dentro do ano de 2022, o setor apresentou um retorno de 9,2%, sendo o setor com melhor desempenho no período.

Logístico

O setor logístico brasileiro conta com aproximadamente 23 milhões de m² de ABL detido por players institucionais, sendo que ¾ estão localizados no Sudeste. No ano de 2022, o mercado teve uma absorção líquida de mais de 1,6mm de m² e aumentou o aluguel médio pedido em +15% (de R\$20/m² para R\$23/m²), com taxa de vacância média de 10%.

Como mencionado acima, conforme maior proximidade à cidade de São Paulo, mais caro o aluguel médio, como podemos ver abaixo:

	Até 15km	15km – 30km	30km – 60km	60km – 90km	+ 90km
R\$/m ²	41,3	24,5	21,3	20,1	17,7
Vacância	8,2%	6,2%	13,2%	22,6%	15,3%

Para 2023, o mercado deve acompanhar de perto a entrega de novos projetos, especialmente em praças como Cajamar e Guarulhos, regiões com empreendimentos relevantes em obra, e em praças menos profundas ao redor do Brasil, que surfaram um bom momento com a expansão do e-commerce, mas que podem ficar saturadas pelo menor volume de entregas quando comparado a praças com maior profundidade.

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 18 fundos logísticos integram o IFIX e juntos representam 17,2% do índice. Dentro do ano de 2022, o retorno do setor foi de 4,3%.

Corporativo

Sobre o setor de lajes corporativas, considerando os prédios de qualidade A+, A e B, o estoque de ativos ultrapassa os 14mm de m² de ABL, com grande concentração em SP e RJ (62% e 22%). No ano de 2022, vimos uma absorção líquida positiva de 160 mil m².

O trabalho remoto, sem dúvidas, tem remodelado o uso dos escritórios no Brasil. Os ativos que mais vêm sofrendo são aqueles localizados em regiões secundárias e/ou com menor qualidade construtiva. Como exemplo, a vacância atual em regiões como Chucri Zaidan e Marginal Pinheiros passam de 30% - 40%. Por outro lado, ativos A+ em regiões premium têm conseguido aumentar os aluguéis e ocupações médias: Faria Lima e JK têm preço pedido acima de R\$ 200/m² na média e taxas de ocupação acima de 93%. Cada vez mais, o conhecimento específico de cada praça e de cada ativo ganha relevância.

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 9 fundos corporativos integram o IFIX e, juntos, representam 6,3% do índice. Dentro do ano de 2022, o setor apresentou queda de -5,8%.

 Nota do Gestor

Crédito

O setor de crédito imobiliário naturalmente é guiado pelos títulos de renda fixa para determinação das taxas aplicadas. Com isso, o fator de maior influência para o segmento foi a abertura da curva de juros do DI e dos juros reais (NTN-B), que aumentaram em mais de 150 bps (DI Futuro 31) e 90bps (NTN-B 2035) no ano. Além disso, o spread de crédito privado também saltou mais de 50bps ao longo do ano.

Sobre o setor de crédito dentro de fundos imobiliários, nota-se um movimento específico vs demais setores, devido aos dividendos elevados e também à menor volatilidade no mercado secundário. Com isso, o setor ganhou atratividade e aumentou ainda mais sua representatividade dentro do IFIX, saltando de 41% para 45%. Ademais, foi o setor com maior volume de captação no ano. O PL dos fundos de crédito que integram o índice subiu aproximadamente 22% e agora representa mais de R\$ 50 bilhões.

Também vale lembrar que os FIIs de recebíveis tiveram um 2º semestre atípico devido ao impacto da deflação. Os fundos indexados ao CDI mantiveram a crescente alta de dividendos proveniente do aumento de juros. Por outro lado, os fundos indexados à inflação tiveram um 1º semestre de alta, com inflação anualizada acima de 10%, e na sequência um período de deflação que impactou diretamente os dividendos e a cota dos fundos no secundário.

2023

Para o ano de 2023, o cenário macro continua sendo o foco de preocupações. Com dúvidas em relação à política fiscal e novos projetos do governo Lula, somado aos conflitos políticos, alta de juros e pressão inflacionária, as incertezas e riscos aumentam para a bolsa brasileira. Para os FIIs, um conforto existe ao olharmos para os dados operacionais dos ativos de qualidade de todos os setores, reforçando a resiliência do setor imobiliário. Seguimos alocados em FIIs de Crédito e alocados em ativos de alta qualidade tanto nos setores: logístico, corporativo e de shoppings.

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

No início do mês de Novembro, a RBR marcou presença no evento anual do Instituto Sol. O evento contou com a

O ano de 2022 foi mais um ano de evoluções e aprendizados quando falamos da atuação ESG da RBR. Nós iremos divulgar no primeiro trimestre nosso Relatório Anual de Sustentabilidade, mas aproveitaremos a seção deste mês dos relatórios mensais para relembrar alguns dos destaques e importantes conquistas realizadas ao longo do ano nesta temática:

- Evoluímos no processo de integração de fatores ESG nas estratégias de investimento da RBR.
- Programa de investimentos sociais foi implementado com sucesso e, conforme amplamente divulgado, atingimos o patamar de 2% do nosso lucro destinado para cinco entidades com trabalhos sérios e transformacionais. Conheça mais sobre as [entidades aqui](#).
- A governança e sociedade da RBR como empresa também evoluiu. Atualmente são 15 sócios, entre 52 profissionais, com novas vertentes como Infraestrutura e nosso escritório estabelecido em NY, liderados por sócios experientes e alinhados ao crescimento do todo.
- Realizamos a estruturação e investimento de um ativo de crédito (CRIs) certificado como verde pela Resultante (consultoria especializada em sustentabilidade adquirida pela KPMG) por meio do RBRR11.
- Atingimos a certificação LEED Gold de Operações e Manutenção do Ed. Amauri, 305. O Edifício faz parte do portfólio do RBRP11 e foi 100% retrofitado pela RBR. Um caso de sucesso não apenas na valorização relevante do ativo, como também em ganho de eficiência operacional e nível de sustentabilidade.
- Recebemos a certificação de fundo Verde pela Nint (antiga Sitawi, maior empresa de consultoria e avaliação ESG da América Latina) para o Fundo de Desenvolvimento de Desenvolvimento Comercial.
- Concluímos a submissão do RBRP11 ao GRESB, processo que ocorrerá novamente e incluirá o nosso portfólio logístico (RBRL11) no próximo ano.

Sabemos que estamos só no início desta longa jornada. Para 2023, planejamos manter e ampliar as metas corporativas e de investimentos, entendendo o impacto relevante de nossa atividade e praticando de forma efetiva o 'Investir de Um Jeito Melhor'.

Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Retrospectiva 2022



RBR começa a apoiar as entidades sociais educacionais **Colégio Mão Amiga** e **Instituto Rizomas**

RBR começa a apoiar o **Instituto Ambikira** e o programa de bolsas **Adote Um Aluno**, da Faculdade de Direito Largo do São Francisco

Ed. Amauri 305, ativo do **RBRP11**, recebe certificação **LEED Gold (O+M)**, com 72 pontos

Janeiro 2022

Abril 2022

Maio 2022

Setembro 2022

Março 2022

Julho 2022

Dezembro 2022

Nova estrutura de comunicação, em especial novo site, sobre a temática

Publicação do **Relatório Anual ESG** da RBR Asset de 2021, no site da gestora

RBRP11 investe no **CRI Verde Leroy**, para ativo detido pelo XPLG11

Publicação da **Cartilha 'Investindo de um Jeito Melhor'** no site da gestora

Fundo de **Desenvolvimento Comercial** recebe certificação de **Fundo Verde**, pela agência independente **SITAWI**.



RBRP11 conclui o processo de avaliação pelo **GRESB** e é divulgado o relatório de avaliação no site da gestora

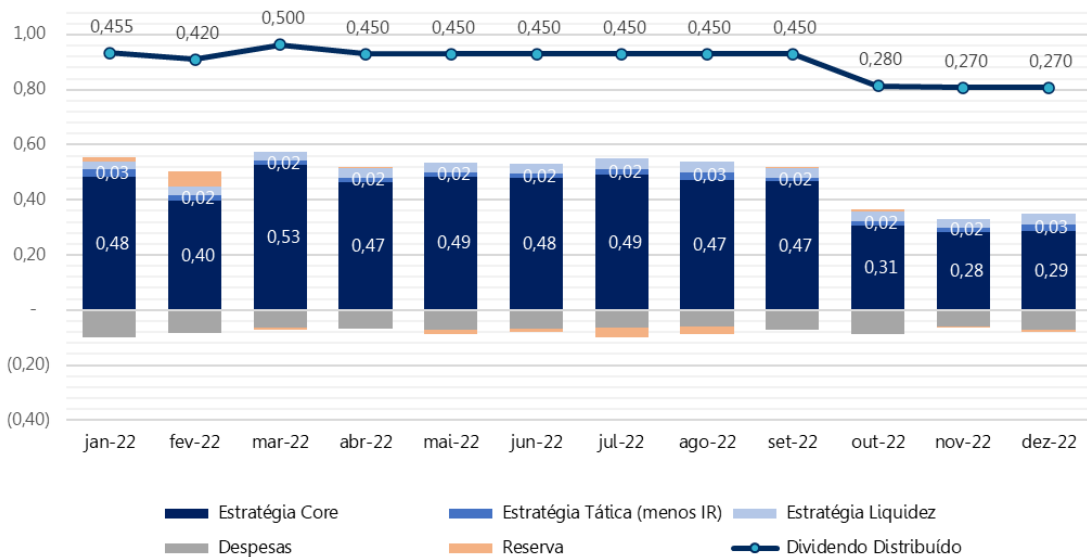


Distribuição de Resultados

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

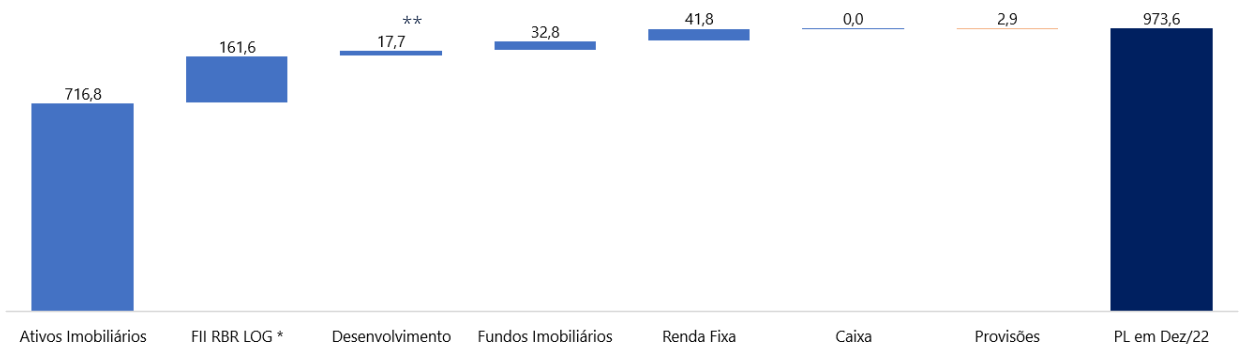
Resultado	dez-22	nov-22	out-22	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	2.222.201	2.168.485	2.462.622	46.860.554
Receita Venda de Imóveis	14.177	14.177	14.177	297.724
Rendimento FII RBR LOG *	1.250.656	1.250.656	1.250.656	15.227.217
Rendimento FIs	247.459	232.917	233.999	3.830.589
Liquidez **	224.869	182.982	207.909	2.230.443
CRI	250.853	178.251	190.443	1.379.755
Ganho de Capital Bruto	61.898	-	-	477.493
Outras Receitas	-	-	-	256.690
Total Receitas	4.272.112	4.027.469	4.359.805	70.560.464
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(335.119)	(348.962)	(572.488)	(7.069.120)
(-) Despesa de Vacância	(408.719)	(340.995)	(283.772)	(2.181.601)
(-) Despesa com Comissão	-	(9.075)	(34.483)	(375.470)
(-) Outras Despesas	(143.808)	(25.082)	(170.124)	(946.524)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(35.112)
Resultado	3.384.467	3.303.355	3.298.938	59.952.637
(-) Reservas	(96.086)	(14.974)	111.234	(274.621)
Rendimento Distribuído	3.288.380	3.288.380	3.410.172	65.280.442

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



* O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

**Provisão Futuro Desenvolvimento

Investimentos

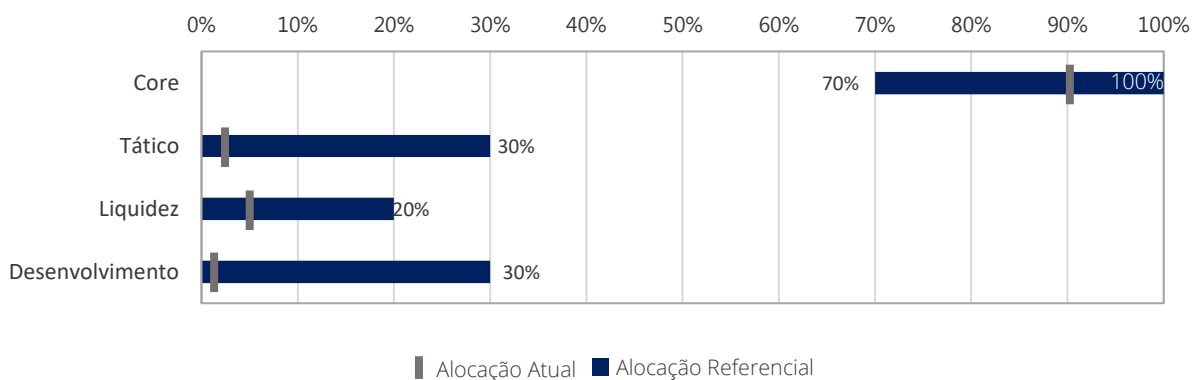
Dezembro 2022 | Relatório Mensal

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.

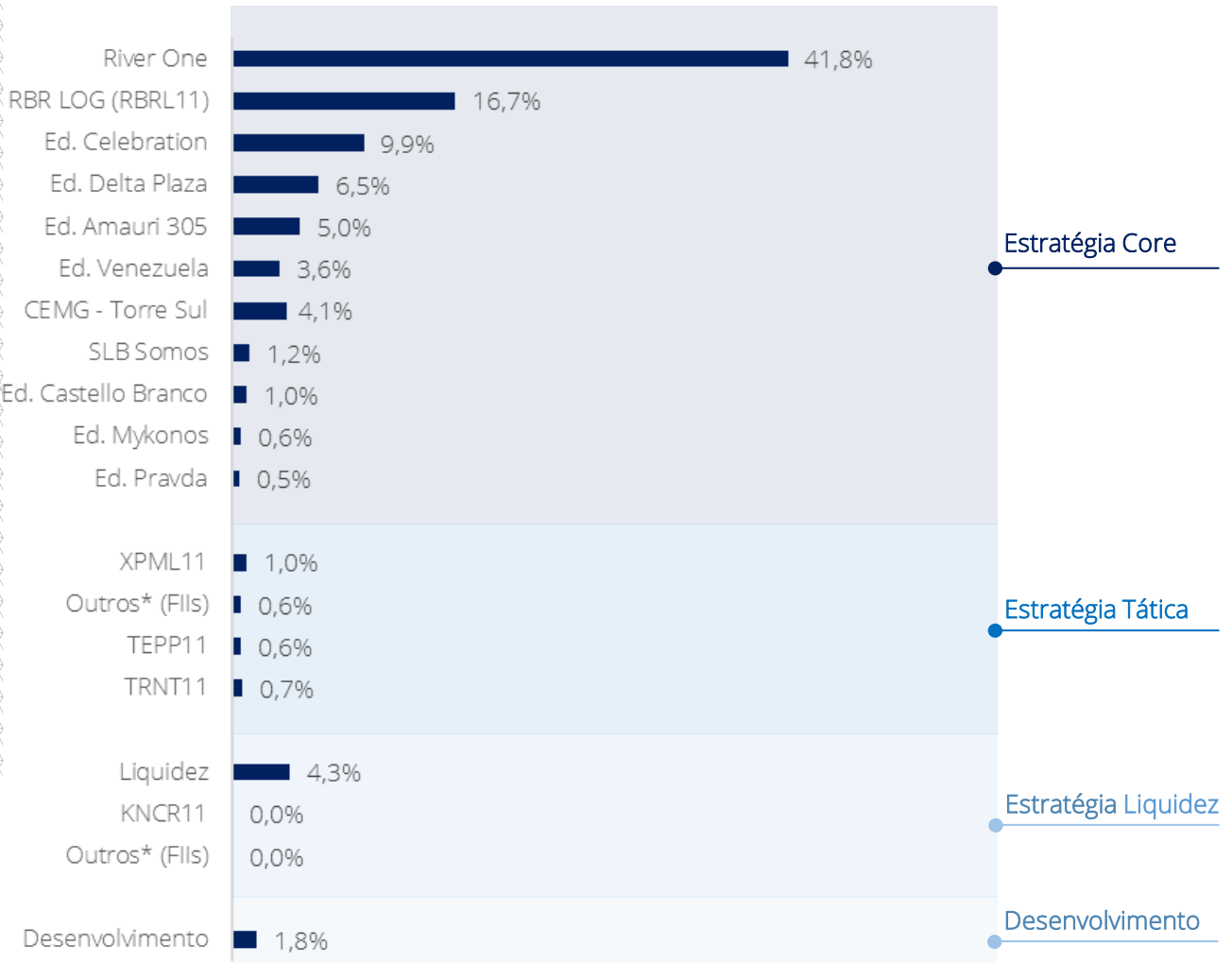
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – dezembro 2022



Alocação Estratégias (% Investimento)

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

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

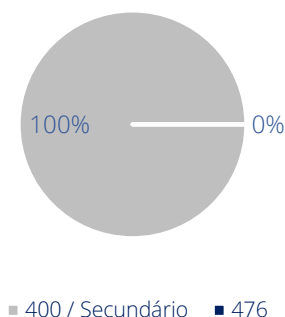


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

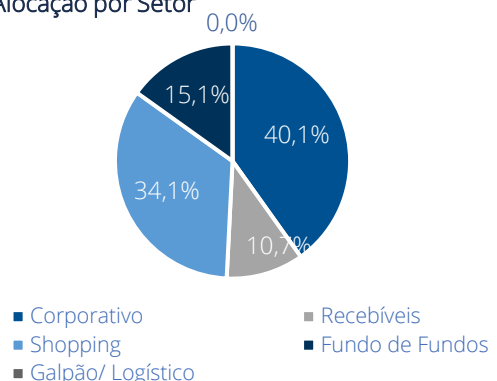
Investimento - FIIs

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

Tipo de Oferta



Alocação por Setor

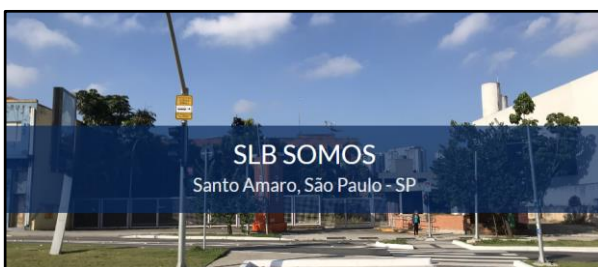
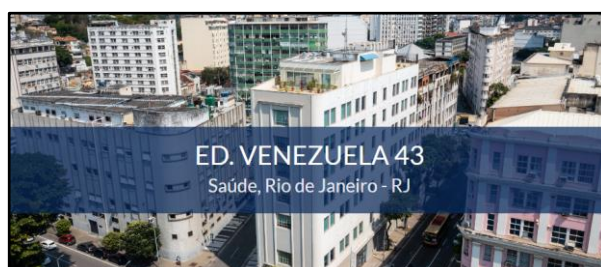
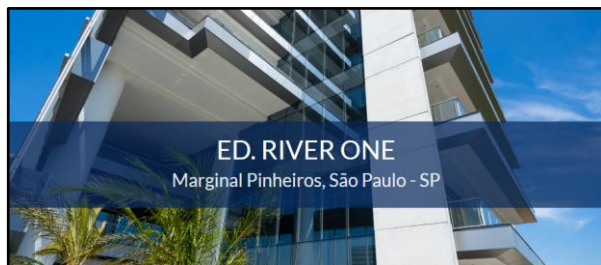


Investimentos Corporativos

Dezembro 2022 | 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

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)

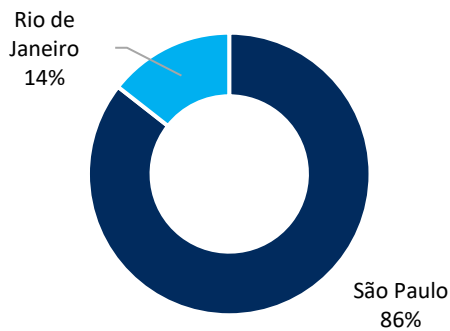


Investimentos CORE - via Tijolo

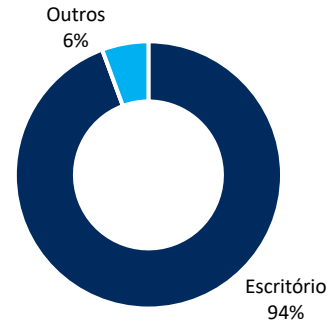
Dezembro 2022 | Relatório Mensal

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

Receita por Estado



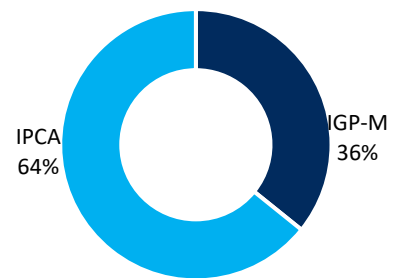
Receita por Tipologia



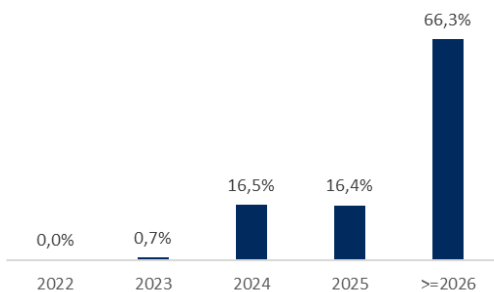
Receita por Tipo de Contrato



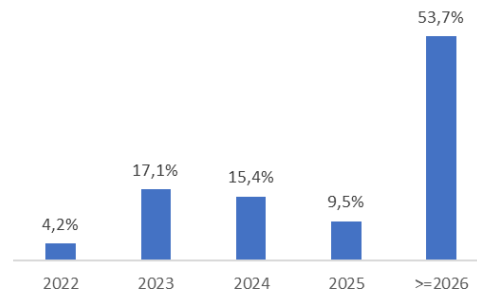
Índice de Reajuste



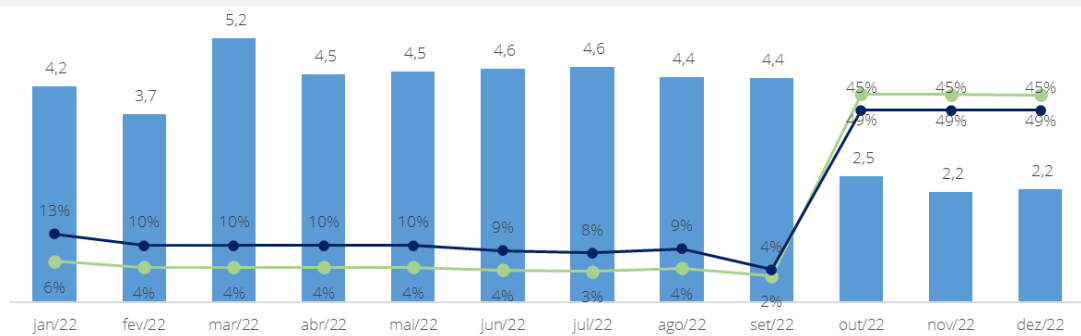
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



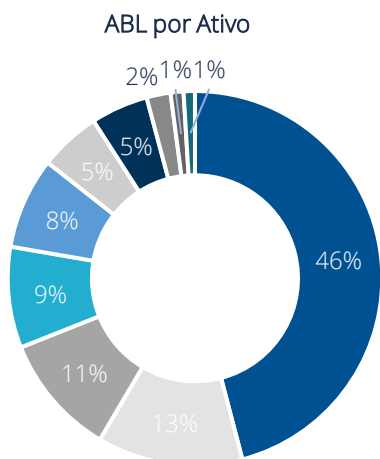
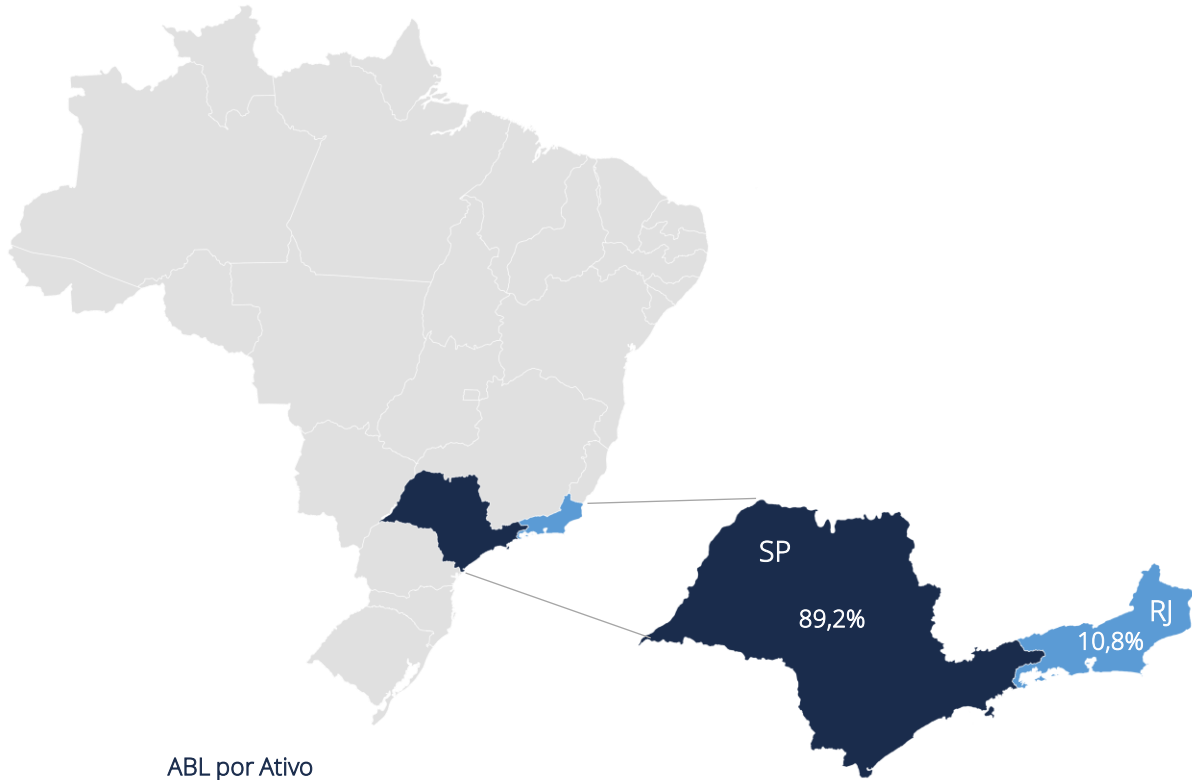
*Apenas receita imobiliária.

■ Receita Caixa* (R\$ MM) ● Vacância Financeira** ● Vacância Física**

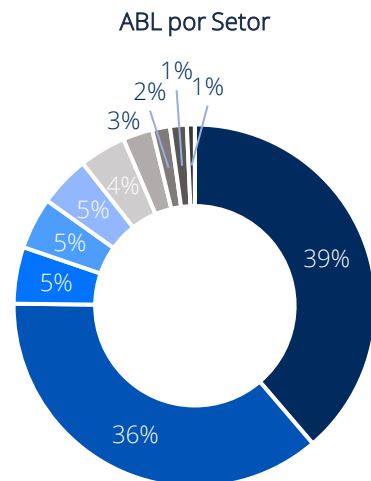
Investimentos CORE - via Tijolo

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

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



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



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

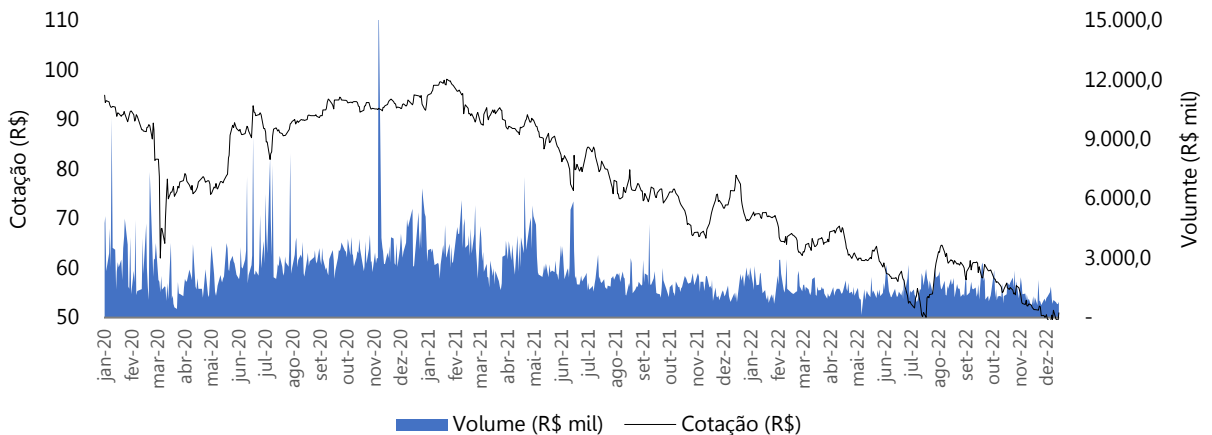
Mercado Secundário

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

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

Negociação	dez-22		nov-22		out-22		Acum 2022		Acum 12m	
Número de Cotistas	95.074		95.522		96.241		95.074		95.074	
Cotas Negociadas	385.888		505.315		464.167		5.883.076		5.883.076	
Cotação Fechamento	R\$	50,99	R\$	51,80	R\$	57,00	R\$	50,99	R\$	50,99
Volume Total (R\$'000)	R\$	19.389	R\$	27.402	R\$	26.845	R\$	356.418	R\$	356.418
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$	923,3	R\$	1.370,1	R\$	1.412,9	R\$	1.431,4	R\$	1.431,4

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