

RBR Properties

Setembro 2025 | Relatório Gerencial

RBRP11 | Objetivo do Fundo

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

Informações Fundo

Gestora
RBR Asset Management

Administradora
BRL Trust

Início
Mar/2015

Patrimônio Líquido
R\$ 936.579.330

Cota PL
R\$ 76,90

Cota Mercado
R\$ 53,83

Taxas
Gestão: 1% a.a
Adm: 0,18% a.a
Perf: 20% sobre o que exceder o benchmark

CNPJ
21.408.063/0001-51

Cotas
12.179.187

Informações Portfólio

Rendimento Mês
R\$ 0,40

Yield Mês Mercado e VP¹
9,29% | 6,42% (a.a.)

Yield 12M Mercado e VP¹
9,73% | 6,81%

Vacância Física e Financeira²
6,63% | 6,57%

Liquidez média Diária (mês)
R\$ 994.213

Quantidade de Ativos²
13

ABL Total²
103.577 m²

Segmentos (base Receita)
Corporativo: 71%
Logístico: 29%

Cotas de RBRL11
1.924.086 (29% do total)

RBRP11 | Comentário Mensal

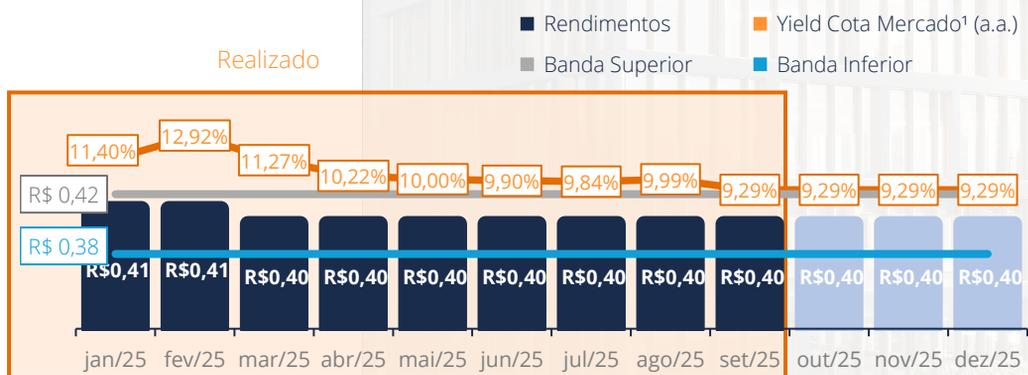
No mês de setembro, houve a saída de um dos locatários do Ed. Mario Garnero e a imediata reposição por um novo inquilino, com valor de aluguel 18% superior. A ocupação física do portfólio permanece em 93,4%. No River One, ativo mais relevante do Fundo, seguimos em negociações com o objetivo de comercializar 100% do ativo, hoje com ocupação de 90,9%.

O portfólio logístico, através da exposição ao RBRL11, segue 100% ocupado.

Com relação ao projeto JC589, batizado de Edifício Jacks Rabinovich, a construção caminha para a reta final, com estimativa de emissão do Habite-se para outubro/2025.

O dividendo do mês de setembro/2025, a ser pago aos cotistas em 14/10/2025, foi de R\$0,40/cota, no centro do *guidance* do 2º semestre. Por fim, mantemos, abaixo, o *guidance* de rendimentos até o fim de 2025. Importante ressaltar que a projeção reflete a expectativa do time de gestão com base nas informações disponíveis atualmente e não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade.

RBRP11 | Guidance de Distribuição³



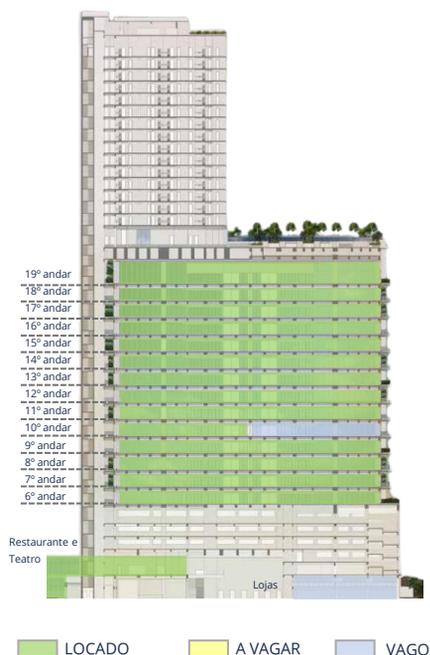
1 - Dividend Yields calculados sobre cotas a Mercado e PL do último fechamento de mês disponível, exceto para meses já realizados, no gráfico de Guidance de Distribuição, em que é calculado sobre a cota do mês de referência.

2 - Valores consolidados do portfólio corporativo e logístico do fundo. Consulte as páginas 3 e 4.

3- A estimativa de dividendos trata-se meramente de uma projeção do time de gestão e não deve ser tratada como garantia de rentabilidade.. Esse valor não considera novas locações e desinvestimentos, que poderão elevar o resultado gerado pelo Fundo, assim como realizado no ano anterior. E também não considera eventuais saídas de inquilinos.

Portfólio | Gestão Comercial – Corporativo e Logístico

River One



Encerramos o mês de setembro com 90,9% de ocupação no ativo River One, restando atualmente apenas meia laje e as lojas disponíveis, atualmente em negociação com potenciais ocupantes.

O mercado de lajes corporativas em São Paulo segue em trajetória positiva, registrando no 2º trimestre de 2025 o 15º trimestre consecutivo de absorção líquida positiva e, conseqüentemente, de redução na taxa de vacância na cidade, que encerrou o período em 16,8% (fonte: Buildings).

Quando comparada a área ocupada de escritórios em São Paulo, o espaço é 6,2% superior ao 1T2020, data em que se iniciou a pandemia de COVID-19, o que ratifica o retorno das empresas aos escritórios no pós-pandemia.

Ainda em São Paulo, o time comercial vem também trabalhando a locação do ativo em desenvolvimento do fundo, batizado de **Edifício Jacks Rabinovich**, no qual o Fundo possui uma participação de 60%, com entrega prevista para outubro/2025. O empreendimento, projetado pelo renomado escritório **Perkins&Will**, está localizado a cerca de 250m da Av. Faria Lima e próximo à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, dois dos maiores centros comerciais e financeiros da cidade. Maiores detalhes sobre o projeto encontram-se no anexo da página 7 do relatório.

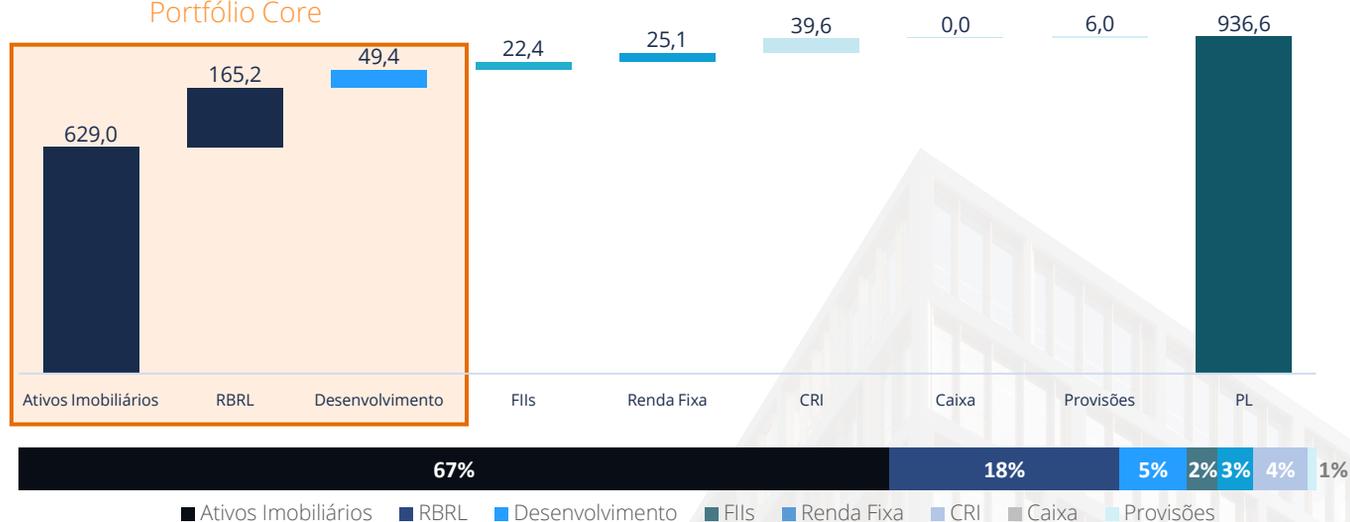
Jacks Rabinovich



Por fim, o Edifício Venezuela, desocupado após a saída da antiga locatária (Estácio) ([link](#)), vem recebendo visitas de potenciais locatários ao longo das últimas semanas. O imóvel conta com lajes tipo de 833m² e comporta uma locação de perfil multiusuário, além de monousuário.

Portfólio | Composição do Patrimônio Líquido

Portfólio Core



Portfólio Core | Informações em relação à Receita

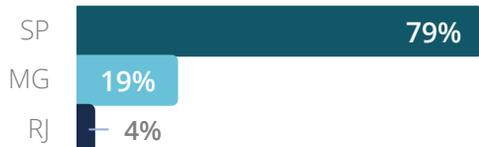
Tipicidade dos Contratos (Receita)



Correção dos contratos (Receita)



Exposição por Estado (Receita)



Exposição por segmento (Receita)



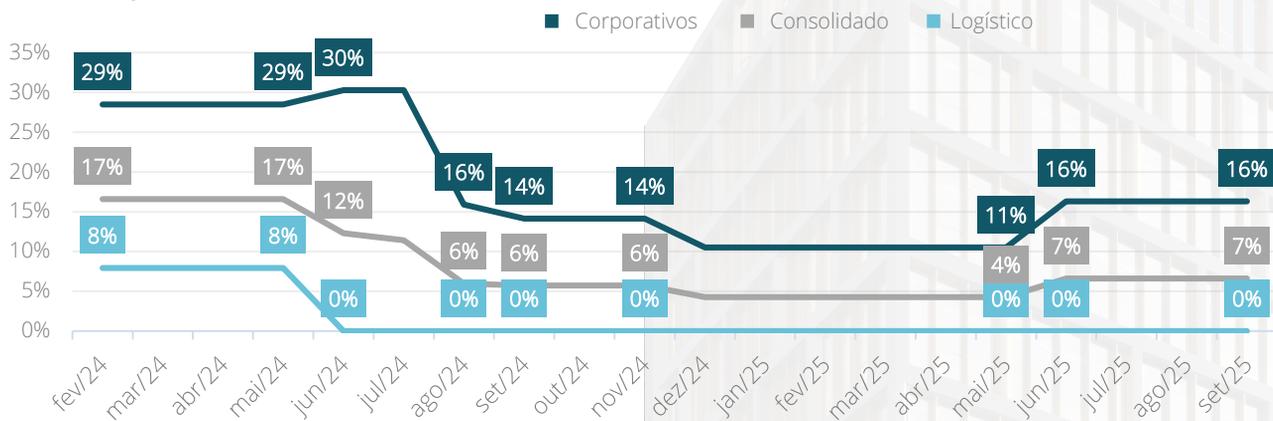
Ativo	Localização	% PL Fundo	# Locatários	ABL Total (m2)	ABL Fundo (m2)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²	% Da receita ⁴
River One	SP	44%	9	23.625	23.625	9,11%	6,53%	34,77%
Ed. Celebration	SP	10%	1	6.196	6.196	0,00%	0,00%	10,01%
Ed. Delta Plaza	SP	7%	5	7.943	4.059	0,00%	0,00%	7,27%
Ed. Venezuela	RJ	3%	0	4.488	4.488	100,00%	100,00%	0,00%
Ed. Mario Garnero - Torre Sul	SP	2%	5	13.745	1.270	0,00%	0,00%	2,06%
Ed. Castello Branco	RJ	1%	1	28.784	1.065	0,00%	0,00%	1,77%
Galpão Extrema II	RJ	7%	6	77.106	22.186	0,00%	0,00%	9,69%
Galpão Extrema I	MG	3%	1	75.200	10.819	0,00%	0,00%	4,91%
Galpão WT RBR Log	SP	3%	2	122.240	9.672	0,00%	0,00%	3,31%
Galpão Hortolândia II	SP	3%	1	43.123	12.408	0,00%	0,00%	3,10%
Galpão Hortolândia I	SP	1%	1	17.055	4.417	0,00%	0,00%	1,39%
Desenvolvimento JC589	SP	6%		4.776	2.866			
CL Imigrantes	SP	0%		62.457	507			
Total	-	89%	32	486.738	103.577	6,63%	6,57%	78,28%

4 - Cálculo de "% da receita" equivale à receita de aluguel contratado do ativo sobre a receita total do fundo, que inclui também Receita por Venda de Ativos, Receita de Caixa, CRI/LCI e outros. Referente a receita mensal. Consulte a DRE do fundo na página 5.

Portfólio | Cronograma de Vencimentos e Revisionais



Portfólio | Vacância Física

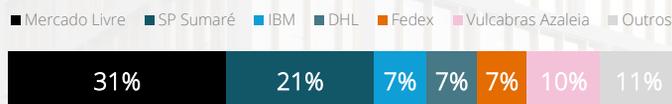


Portfólio | Exposição por Inquilino e Segmento

ABL por Inquilino - Portfólio Corporativo (%)



ABL por Inquilino - Portfólio Logístico (%)

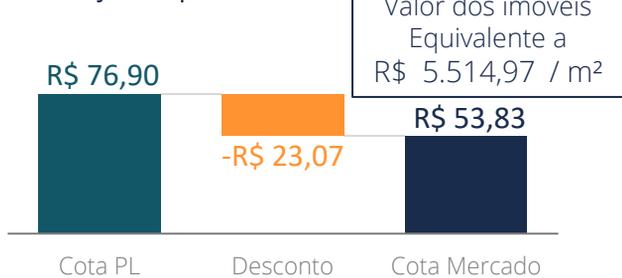


Exposição por Segmento - (% Receita)



Portfólio | Desconto RBRP11 No Mercado & Desconto RBRL via RBRP11

O portfólio do RBRP11 apresenta um desconto de 30,00% relação ao valor de avaliação do portfólio.



Por conta do duplo desconto, o investidor que adquire o RBRP no secundário adquire o RBRL com 42,93% de desconto



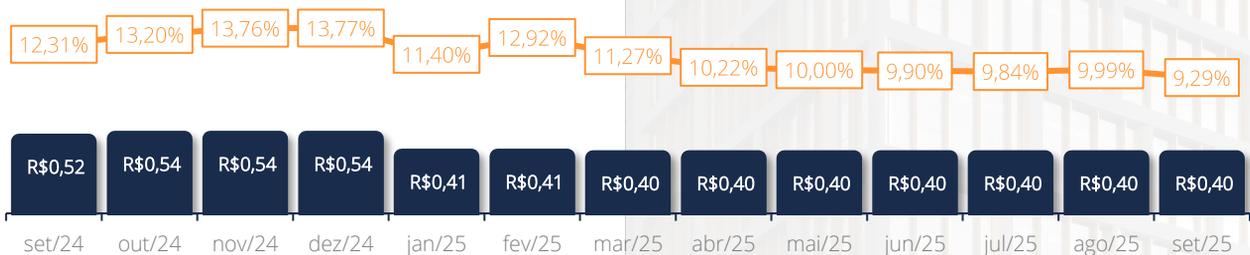
Resultados | DRE

	set/25		ago/25		Acum 12M		Acum 24M	
Receita de Locação	2.995.221	0,25	2.879.702	0,24	32.259.724	2,65	60.844.574	5,00
Receita de Venda de Imóveis	500.747	0,04	498.487	0,04	6.863.456	0,56	50.834.283	4,17
Receita RBRL11	1.443.065	0,12	1.443.065	0,12	17.432.219	1,43	33.209.826	2,73
Receita Fiis	97.329	0,01	104.516	0,01	1.226.342	0,10	2.559.920	0,21
Liquidez	87.806	0,01	90.721	0,01	1.162.912	0,10	2.923.953	0,24
CRI/LCI	782.914	0,06	548.181	0,05	10.329.796	0,85	12.367.023	1,02
Ganho de Capital	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-840.892	-0,07
Outras Receitas	0	0,00	0	0,00	272.460	0,02	273.829	0,02
Total Receitas	5.907.081	0,49	5.564.671	0,46	69.546.908	5,71	162.172.515	13,32
Taxa de Adm/Gestão	-471.408	-0,04	-518.783	-0,04	-5.642.106	-0,46	-11.058.916	-0,91
Vacância	-485.817	-0,04	-443.302	-0,04	-5.436.306	-0,45	-10.754.688	-0,88
Comissão	0	0,00	-375.292	-0,03	-1.056.852	-0,09	-5.418.831	-0,44
Despesas	-163.204	-0,01	-248.797	-0,02	-1.546.572	-0,13	-3.375.853	-0,28
IR Sobre Ganho de Capital	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Total Despesas	-1.120.429	-0,09	-1.586.175	-0,13	-13.681.836	-1,12	-30.608.288	-2,51
Reservas	-85.023	-0,01	-893.179	-0,07	-7.953.868	-0,65	1.125.135	0,09
Reserva Acumulada	1.449.608	0,12	1.534.631	0,13	1.449.608	0,12	1.449.608	0,12
Resultado	4.786.652	0,39	3.978.496	0,33	55.865.072	4,59		
Distribuído	4.871.675	0,40	4.871.675	0,40	63.818.940	5,24		

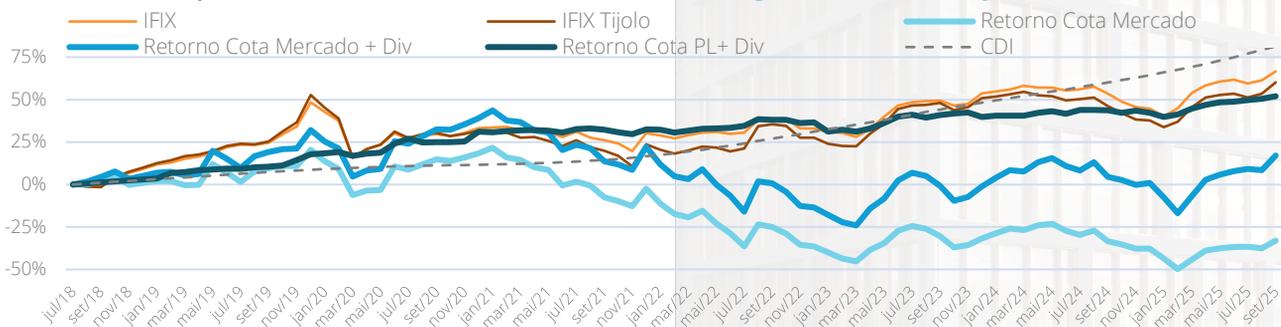
"Receita de Locação" contempla a receita de aluguel efetivamente recebida no mês de referência do relatório. Pode não equivaler exatamente à receita de locação contratada.
 "Receita RBRL11" contempla tanto a receita de aluguel dos ativos, quanto demais receitas do fundo, como de aplicações financeiras.

Resultados | Distribuição de Dividendos

■ Rendimentos ■ Yield Cota Mercado (a.a.)



Resultados | Resultado Acumulado desde a listagem em bolsa (jul/18)



	set/25	ago/25	jul/25	YTD	12M	Desde jul/18
Dividendos (R\$/Cota)	0,40	0,40	0,40	3,62	5,24	36,97
Dividend Yield Mercado (a.a.)	9,29%	9,99%	9,84%	29,74%	9,73%	7,66%
Dividend Yield Patrimonial (a.a.)	6,42%	6,45%	6,46%	20,20%	6,81%	5,70%
Retorno Patrimonial	0,43%	0,05%	0,15%	1,95%	-1,26%	-3,45%
Retorno Patrimonial + Dividendos	0,95%	0,57%	0,67%	6,91%	5,78%	52,00%
Retorno Mercado	7,25%	-1,47%	0,53%	7,77%	0,62%	-32,96%
Retorno Mercado + Dividendos	8,00%	-0,68%	1,32%	16,16%	12,04%	17,14%
IFIX	3,25%	1,16%	-1,36%	15,18%	8,57%	66,61%
IFIX Tijolo	4,29%	1,55%	-1,44%	16,32%	9,58%	60,14%
CDI	1,22%	1,16%	1,28%	10,36%	13,31%	81,34%

ANEXOS RBRP11



Anexos | Desenvolvimento JC589

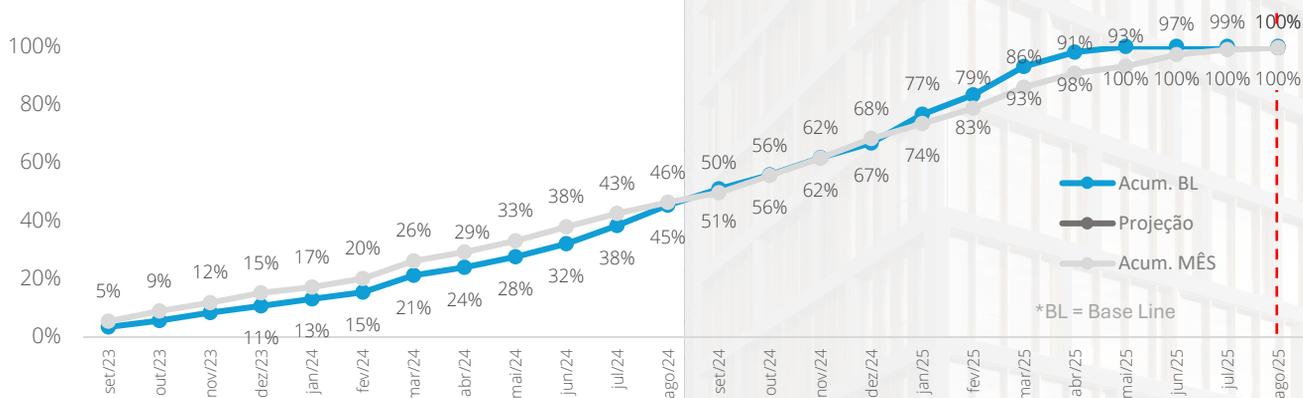


O terreno é localizado a 250m da Faria Lima, região cujo valor de locação busca o nível superior a R\$200/m², tendo em vista a baixa oferta de ativos e a demanda aquecida.

Em nosso cenário base, este ativo 100% locado pode gerar um *Yield on Cost* estimado superior a 13% a.a..

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 em Setembro/23 transacionado a R\$32.841/m².

Desenvolvimento JC589 | Avanço Financeiro Acumulado e Previsão de Aportes



Desenvolvimento JC589 | Fotos da Obra



Desenvolvimento JC589 | Linha do tempo



Anexos | Linha do Tempo RBRP11

2018

- Listagem fundo FII RBRP11
- Aquisição Ed. Celebration

2020

- Aquisição Ed. River One

2022

- Apresentação de Projeto Turnkey:
River One
- Protocolo de Projeto: JC589

2019

- 4ª emissão Captação total R\$ 480 MM
 - Aquisição Ed. Amauri 305
 - Aquisição Ed. Delta Plaza

2021

- 5ª emissão Captação total R\$ 312MM
 - Desinvestimento total João Dias
 - Desinvestimento Anima

2023

- Locação de 8400m² no River One

2024

- Desinvestimento parcial do CEMG e total do Ed Pravda e Mykonos
- Desinvestimento do Ed Amauri 305
- Locação de 19.345m² no River One – fev, ago, set e dez



Anexos | Portfólio Corporativo

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



Rua Gerivatiba 207
São Paulo - SP



Av. República do Chile 230
Rio de Janeiro - RJ



Rua Cincinato Braga 340
São Paulo - SP



Av. Brigadeiro Faria Lima 1461
São Paulo - SP



Rua Casa do Ator 1155
São Paulo - SP



Av. Venezuela 43
Rio de Janeiro - RJ



Rua Min. Jesuíno Cardoso 589
São Paulo - SP

Anexos | Portfólio Logístico

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



WT RBR LOG
Franco da Rocha - SP

Rod. Pres. Tancredo Neves km 45
Franco da Rocha - SP



GALPÃO EXTREMA I
Extrema - MG

Est. Mun. Vargem do João Pinto 450
Extrema - MG



GALPÃO EXTREMA II
Extrema - MG

Estrada Mun. Luiz Lopes Neto 21
Extrema - MG



GALPÃO HORTOLÂNDIA I
Hortolândia - SP

Rod. J. F. Aguirre Proença km 09
Hortolândia - SP



GALPÃO HORTOLÂNDIA II
Hortolândia - SP

Est. C. R. Pratavieira 650
Hortolândia - SP



CL IMIGRANTES
São Bernardo do Campo - SP

Rua Maria Loprete s/n
São Bernardo do Campo - SP

Informamos que **não há cobrança dupla de taxa de gestão** referente à parcela de RBRL11 investida pelo RBRP11, dois fundos geridos pela RBR Asset.

Anexos | Localizações ativos Corporativos São Paulo



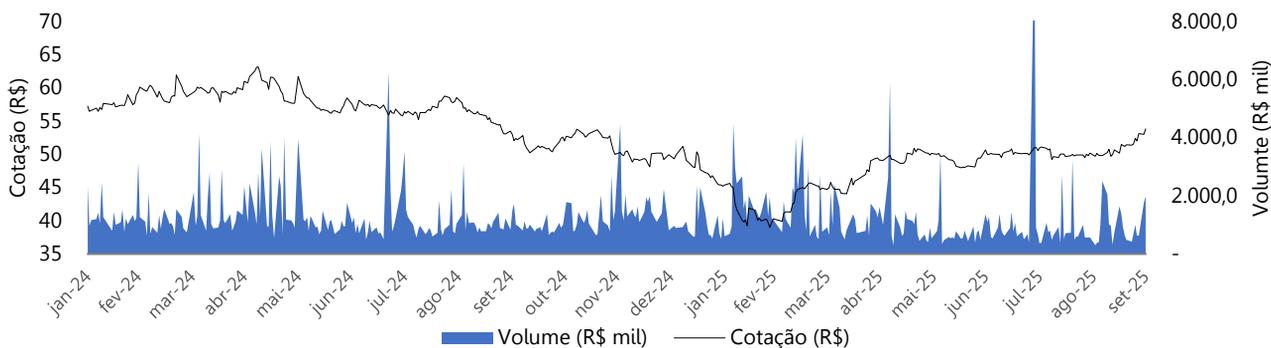
Anexos | Localizações ativos Corporativos - Rio de Janeiro



Anexos | Localizações ativos Logísticos



Anexos | Negociações no Secundário



Anexos | Informações Complementares

- **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.

CNPJ:

21.408.063/0001-51

Início:

Mar/2015

Periodicidade dos Rendimentos:

Semestral, com antecipação mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Taxas

Gestão: 1% a.a.
Adm.: 0,18% a.a.
Perf.: 20% >
Benchmark (IPCA + Yield IMA-B 5)

Datas Dividendos

Data-Base: 5º dia útil
Pagamento: 10º dia útil

Anexos | Política de Divulgação de Fatos Relevantes

Desde 28/02/25, a RBR Asset adotou uma nova Política de Divulgação de Fatos Relevantes para seus Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Tal Política está disponível no site da gestora em <https://www.rbrasset.com.br/manuais-cvm/> e, alternativamente, também pode ser acessada pelo botão abaixo.

**ACESSE A POLÍTICA
NA ÍNTEGRA**

Tendo em vista que a Resolução CVM 175 não detalha qual seria o impacto financeiro significativo ao FII, sem prejuízo de alinhamentos complementares entre a respectiva Gestora RBR e o administrador do respectivo FII, o Grupo RBR adota os seguintes critérios de materialidade para fins de divulgação de fato relevante (“**Critérios de Materialidade**”):

- Impactos sofridos pelo FII, sejam eles **iguais ou maiores que 10% (dez por cento) na receita mensal do FII*** (considerando a média de receita do último exercício social do FII), sendo certo que ficam ressalvadas as variações decorrentes de vencimento regular de contratos de locação e outros de natureza similar ou valores mobiliários que compõe a carteira do FII, ou, ainda, outras variações que possam ocorrer em caráter ordinário no âmbito da gestão do FII;
- No caso de **transações envolvendo ativos imobiliários que compõem a carteira do FII**, quando for necessária a aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE);
- Informações relevantes, mas que não se encaixam nos exemplos da regulamentação aplicável, considerando os parâmetros normativos e a definição de Ato ou Fato Relevante, conforme previsto na seção 3 da [Política](#).

A divulgação de Ato ou Fato Relevante pressupõe a análise, em conjunto, pelas áreas de gestão de recursos e de Legal/Compliance da respectiva Gestora RBR, que avaliarão todos os aspectos da situação fática, pautando-se pela legislação aplicável e entendimento de entidades reguladoras, inclusive, mas não se limitando a, CVM e ANBIMA. Inobstante o acima exposto, **eventuais questões ou situações fáticas do FII cujo objeto seja de natureza relevante** (conforme disposto no item 3 da [Política](#)), mas que, por qualquer motivo, **não atinjam os Critérios de Materialidade, poderão ser divulgadas no âmbito do relatório gerencial do FII**, caso seja assim deliberado pelos times de gestão de recursos e de Legal/Compliance da respectiva Gestora RBR, após sua minuciosa análise nos termos do item 6.1 da [Política](#).

Excepcionalmente, com base na regulamentação aplicável, toda e qualquer informação que se demonstre como Ato ou Fato Relevante **poderá deixar de ser imediatamente divulgada** caso o entendimento da respectiva Gestora RBR seja de que sua revelação imediata **represente risco a interesse legítimo dos FIIs e de seus investidores**, sendo certo que o time de Relação com Investidores poderá contribuir com suas avaliações, mas, em última instância, caberá ao Diretor de Compliance decidir pela divulgação, ou não, do referido Fato Relevante. Nesse último caso, a informação pendente de divulgação será **tratada de forma confidencial pela respectiva Gestora RBR até o momento oportuno de sua divulgação**.

No entanto, ainda que tal Ato ou Fato Relevante se enquadre na hipótese acima, este deverá ser divulgado imediatamente caso a informação fuja do controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas, sendo certo que os times envolvidos poderão contribuir com suas avaliações, mas, em última instância, caberá ao Diretor de Compliance decidir pela divulgação.

Em atendimento à regulamentação aplicável, notadamente o art. 64, §2º, IV da Resolução CVM 175, o Grupo RBR manterá os Fatos Relevantes divulgados pelo Administrador via Fundos.Net, disponíveis no website de cada fundo gerido pela respectiva Gestora RBR.

* Impactos de até 9,99% sob a receita mensal do FII serão divulgados via relatório gerencial do FII e/ou publicação de Comunicado ao Mercado, disponíveis (conforme o caso) no website do respectivo fundo.

Anexos | Informações Complementares dos ativos Logísticos

Ativo	Aquisição	Docas	Pé direito Livre	Carga do Piso	Inquilino	Valor de Avaliação (R\$ MM)	Classificação
Galpão WT RBR Log	abr/21	Cross-Docking	12 Metros	6 t/m ²	Multi Inquilino	R\$ 106,41	AAA
Galpão Extrema I	ago/20	Cross-Docking	12 Metros	6 t/m ²	Mono	R\$ 131,54	AAA
Galpão Extrema II	dez/20	Single-Docking	12 Metros	6 t/m ²	Multi Inquilino	R\$ 269,54	AAA
Galpão Hortolândia I	fev/20	Single-Docking	10 Metros	6 t/m ²	Mono	R\$ 41,22	B
Galpão Hortolândia II	fev/20	Single-Docking	10 Metros	6 t/m ²	Mono	R\$ 101,31	B
CL Imigrantes	mai/22	Single-Docking	12 Metros	5 t/m ²	N/A (em construção)	R\$ 7,54	AAA

Anexos | Informações Complementares dos ativos Corporativos

Ativo	Aquisição	Valor de Avaliação (R\$ MM)	Inquilino	Classificação
Ed. Castelo Branco	jul/15	R\$ 6,55	Multi Inquilino	B
Ed. Celebration	abr/18	R\$ 96,83	Mono	B
Ed. Delta Plaza	dez/19	R\$ 66,53	Multi Inquilino	B
Ed. Mario Garnero - Torre Sul	abr/20	R\$ 19,91	Multi Inquilino	B
River One	dez/20	R\$ 407,55	Multi inquilino	AAA
Ed. Venezuela	dez/19	R\$ 28,74	Mono	B
Ed. JC589	ago/21	R\$ 43,91	N/A (em construção)	

Anexos | Disclaimers

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