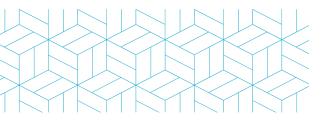
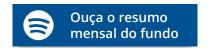


RBRP11 FII RBR Properties









Junho 2023 | Relatório Mensal



Data de Início Cotas Emitidas
Mar/15 12.179.187

Administrador Gestora

Administrador
BRL Trust
BRL Trust
RBR Asset
Management

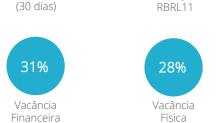
Patrimônio Patrimônio/Cota R\$ 996.430.248 R\$ 81,81

+Reserva Lucros









Cadastre-se em nosso Mailing Outras Informações Fale com O RI





R\$ 7.5 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário São Paulo Nova lorque



Ativos Líquidos Imobiliários RBR REITS US FIA RBRX11 RBRF11

FII RBR Plus FII RBR Alpha Multiestratégia

Crédito									
RBRR11 RPRI11 FIL RBR FIL RBR Premium		RBRY11 FII RBR Crédito							
Rendimentos High Grade		Imobiliário Estruturado	Infraestrutura						

Resumo	jun-23	mai-23	abr-23	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	12.179.186	12.179.187	12.179.187	12.179.187	12.179.187
Cota Início Período (R\$)	R\$ 52,60	R\$ 42,92	R\$ 43,92	R\$ 50,99	R\$ 57,30
Cota Final Período (R\$)	R\$ 58,49	R\$ 52,60	R\$ 42,92	R\$ 58,49	R\$ 58,49
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,27	R\$ 0,27	R\$ 0,27	R\$ 1,62	R\$ 3,79
Dividend Yield (% a.a.)	5,68%	6,34%	7,82%	5,62%	6,48%
Retorno Total Bruto *	11,66%	23,07%	-1,65%	17,89%	8,69%
Retorno Total Ajustado **	11,08%	21,83%	-1,65%	17,58%	9,74%
CDI	1,07%	1,12%	0,92%	7,04%	14,12%
% do CDI ***	1033,80%	1943,43%	-179,47%	249,71%	68,94%

Fundo de Ações





^{*} 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





Estratégia de Investimentos

Junho 2023 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Resumo do Mês

Em junho, realizamos a <u>locação de 2 andares do Ed. River One</u>. Essa locação é explorada em mais detalhes na seção do Ativo, abaixo.

Ainda que as consultorias especializadas não tenham divulgado os resultados do mercado, acreditamos que os dados devem mostrar a absorção líquida positiva no primeiro semestre e no segundo trimestre do ano.

Essa percepção vem do aumento de solicitação de informações, agendamento de visitas e solicitações de propostas. Atribuímos isso a um cenário macroeconômico com um pouco mais de visibilidade e um possível início da queda de juros, ajudando os tomadores de decisão a adotar medidas mais estratégicas e que demandam investimento.

Outro ponto a ser destacado é o tamanho das demandas rodando o mercado. Depois de vários trimestres com demandas de 500m² a 2.000m², demandas de 6.000m² a 10.000m² surgiram no mercado. Geralmente essas demandas são de empresas multinacionais e de grande porte que prospectam o mercado de maneira mais organizada. Além disso, começam a surgir compradores de ativos de lajes comerciais, movimentação que andava bastante tímida nos últimos meses.

Caso o contexto macro continue contribuindo, acreditamos que o segundo semestre do ano será promissor e agitado. Continuamos trabalhando duro em busca de inquilinos para aumentar a ocupação do Fundo e, assim, voltar a entregar dividendos mensais em linha com o planejado.

Dividendos:

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 3,29MM, equivalente a R\$ 0,27/cota. Esse valor equivale a 43,06% do CDI e um *dividend yield* de 5,68% a.a. (cota base fechamento junho/23) e 4,17% 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 FIIs

O portfólio fechou o mês de junho com 10 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância financeira de 31% e física de 28%, majoritariamente devido à vacância do River One.









Siga nossas redes sociais

RBR Properties

Estratégia de Investimentos

Junho 2023 | Relatório Mensal

🦍 Nota do Gestor

RIVER ONE

Conforme mencionado acima, assinamos a locação de 2 andares (os conjuntos 171, 172, 181 e 182) do Ed. River One, que foi realizada na modalidade de locação típica padrão. Temos falado bastante sobre o modelo de locação Turn Key, que não foi o caso dessa locação, mas ter essa modalidade disponível foi importante para atrair o inquilino, que acabou decidindo pelo modelo padrão de locação.

Tal locação representa 14,5% (quatorze vírgula cinco por cento) das lajes corporativas do Imóvel, atingindo 39% (trinta e nove por cento) de ocupação física, equivalente a 7.885,37m². Adicionalmente, o Fundo reduzirá sua vacância física de 34% para 28% e, após o término do período de carência, a vacância financeira do Fundo será reduzida para 31%.

Com essa locação, a disponibilidade do fundo se concentra na região média do prédio, entre os andares 8° e 15°. Atualmente temos 4 andares em obras, além do teatro. Tais movimentações ajudam na decisão dos novos prospects, que enxergam o prédio mais consolidado e com atividade. No segundo semestre, devem começar as primeiras mudanças bem como a inauguração do teatro e restaurante.

Temos algumas propostas em processo de "test fit" e aguardamos a definição dos potenciais inquilinos para avançarmos na negociação. Não podemos afirmar que alguma delas será convertida em locação, mas estamos empenhados em reduzir a vacância do ativo, empregando bastante energia e dedicação a cada processo competitivo.

Os projetos do restaurante estão em fase final de aprovação e as obras devem começar em breve, com inauguração prevista para o segundo semestre de 2023.

Seguem algumas imagens ilustrativas do projeto do restaurante do Grupo Trio:



Imagem 1: Projeto Restaurante Trio (imagens meramente ilustrativas; projeto pode sofrer alterações)





iga nossas redes sociais

RBR Properties

Estratégia de Investimentos

Junho 2023 | Relatório Mensal



ED. DELTA PLAZA

O Ed. Delta Plaza tem hoje apenas 1 andar disponível para locação, o qual passou por obras de "regularização". Ao final da obra, a laje está pronta para imediata ocupação de potenciais inquilinos, após passar por um *retrofit* total dos banheiros, instalação de piso, reforma de infraestrutura elétrica e nova pintura.

Por experiências anteriores, a laje "mais pronta" para locação aumenta o interesse dos inquilinos e diminui o tempo necessário para negociações, com um investimento relativamente baixo por parte do Fundo. Por esse motivo, estamos confiantes em locá-la nos próximos meses.







CEMG - TORRE SUL

Imagem 2: Ed. Delta Plaza – 1° andar

O Ed. Mário Garnero vem tendo boa procura e o estoque disponível está secando. Atualmente, temos apenas 1 conjunto disponível para locação, o qual tem layout pronto para o uso e já recebe propostas de locação. Com isso, esperamos zerar a vacância do edifício em breve.

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 co-working começaram na segunda quinzena de abril. Atualmente, o operador fechou as primeiras posições e, apesar de 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.



Imagem 3: Ed. Castello Branco





p © in

RBR Properties

Estratégia de Investimentos

Junho 2023 | Relatório Mensal

Rota 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\$ 0,67/cota, com um *dividend yield* equivalente a 8,94% a.a. (cota base fechamento junho/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 consequente melhora marginal nos dividendos.

• Estratégia Desenvolvimento: Direto ou via Flls, 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. Com isso, o prazo para início das obras foi atualizado e esperamos que ocorra em agosto/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





Junho 2023 | Relatório Mensal

Rota do Gestor



Imagem 4: 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.



Junho 2023 | Relatório Mensal



Cenário Macroeconômico

No plano internacional, destaque para reabertura da economia chinesa e resiliência das economias ocidentais diante do cenário de aperto monetário. A atividade econômica nos EUA segue resiliente devido principalmente ao mercado de trabalho. A variação de empregos privados nos EUA chegou a 497 mil em junho, bem acima da projeção de 228 mil, divulgado no início de julho. A decisão de manter o patamar de juros (FED Funds), junto aos comentários de Jerome Powell, que destacou a possibilidade de mais um aumento na próxima reunião, dividiu opiniões no mercado. Por enquanto, a perspectiva é que os juros americanos encerrem o ano de 2023 ainda entre 5,0% e 5,5%.

Sobre o Brasil, na visão do IPEA, o desempenho da economia brasileira tem surpreendido positivamente nos últimos meses. As expectativas para o crescimento econômico têm sido sistematicamente revistas para cima, em meio a uma inflação declinante desde o início do ano. Contribuíram para este resultado tanto fatores externos quanto internos. No último relatório Focus, a expectativa de inflação para o ano de 2023 foi ajustada para 4,98% e projeção Selic de 12%. Com cenário mais otimista, o Ibovespa teve alta de 9,0% e IFIX com alta de 4,7%.

Dentro dos Fundos Imobiliários, a contínua recuperação dos fundos de Tijolo segue em forte movimento, com performance de 6,6% no mês. Ao analisarmos a abertura do setor de tijolo, o setor Corporativo teve um destaque ainda maior com performance de + 9,0%. Além disso, também vimos forte recuperação dos FOFs (+7,5) que estavam significativamente descontados vs PL. No ano o IFIX acumula +10,1% e inicia um novo ciclo de emissões, uma vez que parte dos FIIs tenham alcançado seus respectivos PL, tanto em fundos Tijolo quanto Papel.





Junho 2023 | Relatório Mensal

R Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

É com muita satisfação que comunicamos a publicação do nosso Relatório Anual de Sustentabilidade referente ao ano de 2022. Esta é a segunda edição do relatório, que compila as iniciativas e conquistas relacionadas às nossas melhores práticas e marca o terceiro ano completo da formalização do nosso comitê ESG. Convidamos os investidores e parceiros a <u>acessar o relatório</u>, que foi publicado em nossa <u>página dedicada ao tema ESG em nosso site</u>. Esperamos que a leitura seja proveitosa para todos e desde já agradecemos os feedbacks e comentários dos nossos investidores e parceiros!

Ao longo do mês de Junho, concluímos também a submissão ao GRESB referente ao RBR Log e RBR Properties, um processo que novamente contribuiu para a evolução das nossas práticas e procedimentos. Em setembro, esperamos compartilhar com o mercado os resultados do assessment. As páginas finais do relatório de sustentabilidade de 2022 já reportam alguns dados relevantes relacionados à eficiência energética e engajamento de inquilinos dos ativos logísticos e corporativos detidos pela RBR, compilado decorrente das informações submetidas ao GRESB.

Por fim, também em Junho, nosso time esteve presente no evento de Divulgação de Resultados do Colégio Mão Amiga. O evento, além de contar com a apresentação dos principais números e evoluções do Colégio em 2022 (disponíveis para consulta no relatório anual), também teve a presença de alguns alunos e ex-alunos descrevendo o efeito transformador do colégio e seus apoiadores em suas vidas.



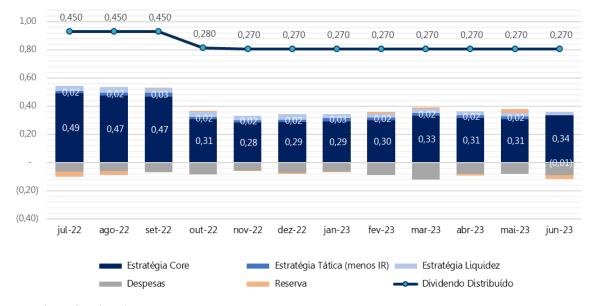
Distribuição de Resultados

Junho 2023 | Relatório Mensal

Resultado		jun-23	mai-23	abr-23	Acum 12m
Receitas					
	Receita de Locação	2.654.125	2.555.428	2.706.197	35.697.887
	Receita Venda de Imóveis	141.773	14.177	14.177	297.724
	Rendimento FII RBR LOG *	1.289.138	1.154.452	1.115.970	14.769.284
	Rendimento Flls	223.316	252.039	250.581	3.111.987
	Liquidez **	128.222	125.539	125.417	2.115.356
	CRI	174.975	181.899	195.805	2.085.660
	Ganho de Capital Bruto	2.356	(358.054)	-	(56.070)
	Outras Receitas	-	-	-	120.390
Total Receitas		4.613.903	3.925.480	4.408.148	58.142.218
	(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(357.910)	(244.558)	(310.809)	(4.821.214)
	(-) Despesa de Vacância	(574.988)	(563.903)	(585.556)	(4.798.103)
	(-) Despesa com Comissão	-	(16.334)	-	(488.647)
	(-) Outras Despesas	(56.556)	(156.500)	(99.895)	(1.243.327)
	(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(35.112)
Resultado		3.624.448	2.944.185	3.411.888	46.755.817
	(-) Reservas	(336.068)	344.196	(123.507)	(596.698)
Rendimento I	Distribuído	3.288.380	3.288.380	3.288.380	46.159.118

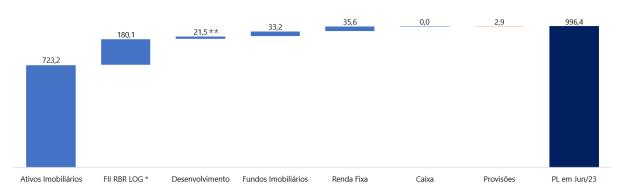
^{*}O Properties detém 29% no RBRL11

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



^{*} O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11



^{**} Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

^{**}Provisão Futuro Desenvolvimento

Investimentos

Junho 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

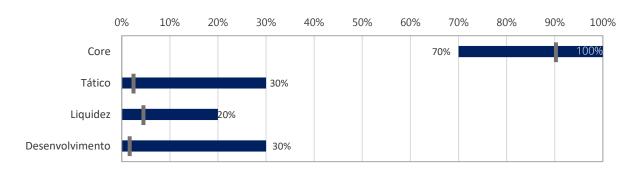
Via FIIs listados, buscando "arbitragens".

LIQUIDEZ

Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o "carrego" do fundo.

DESENVOLVIMENTO/ RETROFT

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Junho 2023



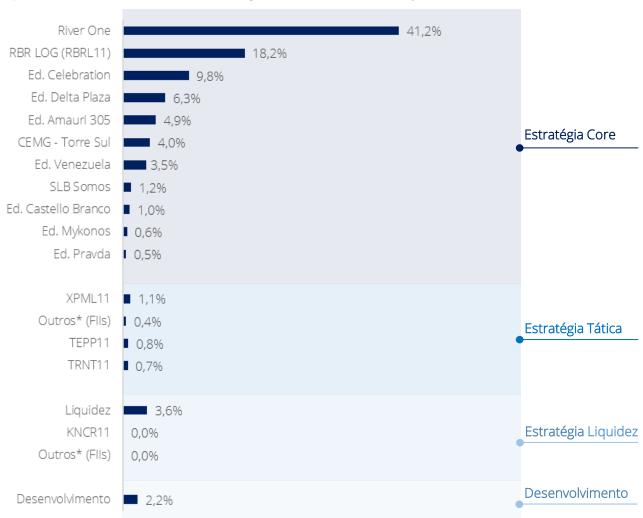
■ Alocação Atual ■ Alocação Referencial



Alocação Estratégias (% Investimento)

Junho 2023 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento jun/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).





Investimentos Corporativos

Junho 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

Junho 2023 | Relatório Mensal

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)







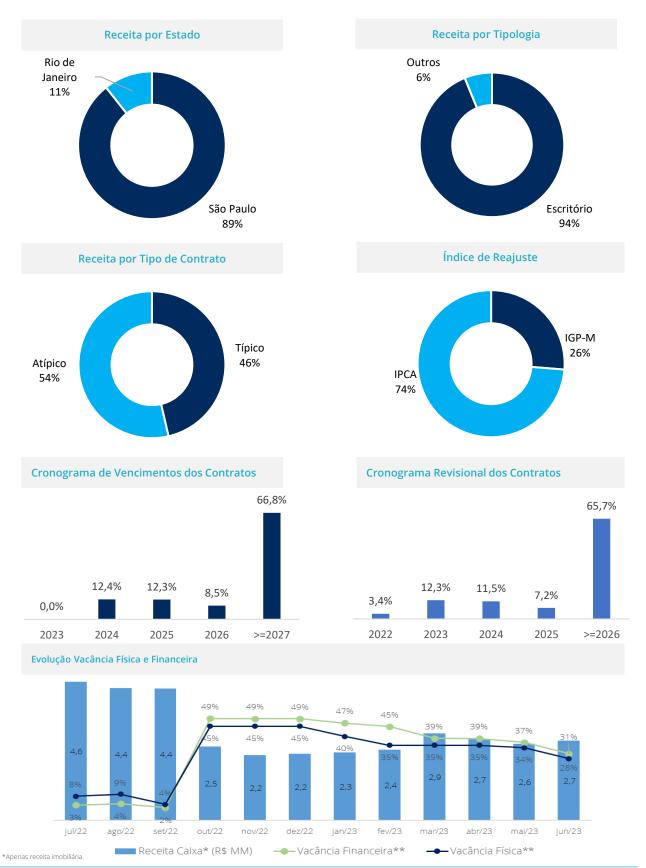




Investimentos CORE - via Tijolo

Junho 2023 | Relatório Mensal

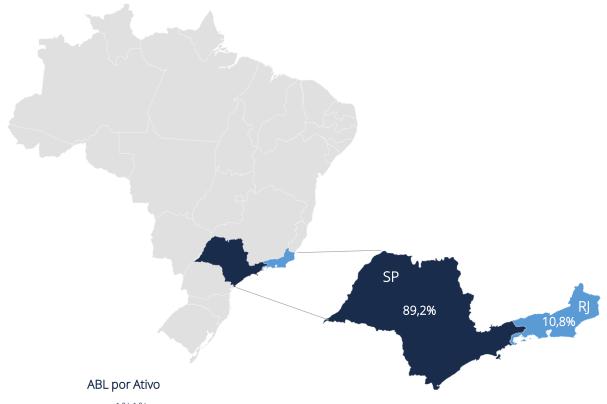
O investimento Core via tijolo é composto por 10 ativos imobiliários, sendo 9 edifícios comerciais e 1 instituição de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

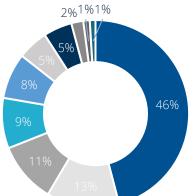


Investimentos CORE - via Tijolo

Junho 2023 | Relatório Mensal

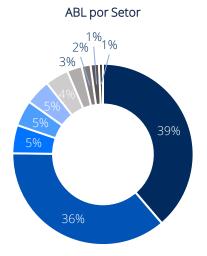
Abaixo informações sobre a ABL dos investimentos core via tijolo por estado, ativo e setor.







- 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

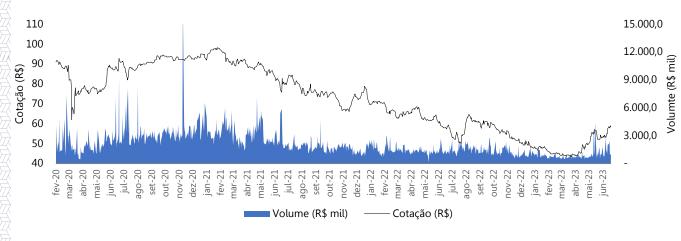
Mercado Secundário

Junho 2023 | Relatório Mensal

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

Negociação		jun-23		mai-23		abr-23	Ac	um 2023	Ac	um 12m
Número de Cotistas		91.009		90.858		91.203		91.009		91.009
Cotas Negociadas		491.543		443.820		297.892		2.352.000		5.440.803
Cotação Fechamento	R\$	58,49	R\$	52,60	R\$	42,92	R\$	58,49	R\$	58,49
Volume Total (R\$'000)	R\$	26.920	R\$	23.865	R\$	13.401	R\$	116.032	R\$	289.814
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$	1.281,9	R\$	1.084,8	R\$	744,5	R\$	935,7	R\$	13.800,7

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 <u>Fato Relevante</u>

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 referencias ao sdatas 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 Credito (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 caber a decisão final, sob sua única







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

