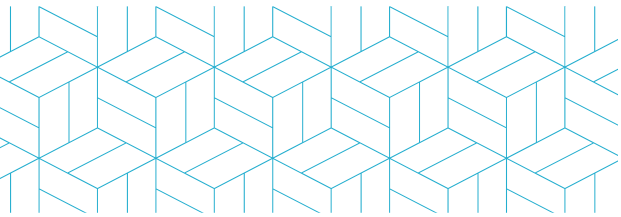
RBRP11
FII RBR Properties



Julho 2024 | **Relatório Mensal**

Ouça o resumo mensal do fundo

RBR Properties

Julho 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Mar/15

Cotas Emitidas
12.179.187

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio
R$ 962.432.265

Patrimônio/Cota
R$ 79,02

Nº de Cotistas
83.091

+Reserva Acumulada
R$ 1,27/Cota

R$0,51/cota
Dividendo médio 2024

7.596
R$/m2 (Valor avaliado dos imóveis)

40.703
ABL Corp.

6
Ativos Corp.

1,45 mm
Liquidez média (30 dias)

29%
Participação no RBRL11

31%
Vacância Financeira Corp.

30%
Vacância Física Corp.

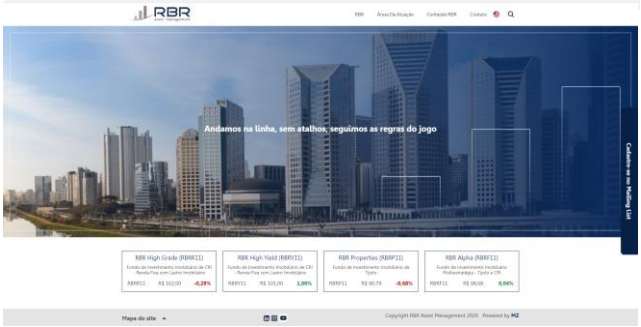
Acesse a Planilha de Fundamentos

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing
Clique Aqui

Fale com o RI
ri@rbrasset.com.br

Visite nosso site



Conheça nossas estratégias de Investimento

R$ 10.3 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

RBRX11 — FII RBR Plus

RBRF11 — FII RBR Alpha Multiestratégia

Crédito

RBRR11 — FII RBR Rendimentos High Grade

RPRI11 — FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

RBRY11 — FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

Infraestrutura

Resumo	jul-24	jun-24	mai-24	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	12.179.187	12.179.187	12.179.187	12.179.187	12.179.187
Cota Início Período (R$)	R$ 58,48	R$ 61,68	R$ 61,00	R$ 57,26	R$ 60,75
Cota Final Período (R$)	R$ 56,44	R$ 58,48	R$ 61,68	R$ 56,44	R$ 56,44
Rendimento (R$/cota)	**R$ 0,55**	**R$ 0,67**	**R$ 0,66**	**R$ 3,24**	**R$ 4,91**
Dividend Yield (% a.a.)	**12,34%**	**14,65%**	**13,62%**	**11,81%**	**8,70%**
Retorno Total Bruto *	**-2,51%**	**-4,04%**	**2,18%**	**4,23%**	**0,99%**
Retorno Total Ajustado **	**-2,51%**	**-4,04%**	**2,31%**	**4,97%**	**1,16%**
CDI	0,91%	0,79%	0,83%	5,15%	11,50%
% do CDI ***	-277,13%	-512,78%	277,27%	96,46%	10,11%

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

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

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

RBR Properties – Linha do Tempo

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

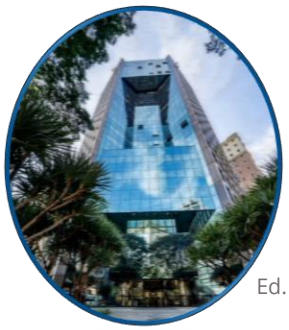
2018

Listagem fundo FII RBRP11

Aquisição Ed. Celebration

Ed. Celebration

2019



Ed. Delta Plaza

4ª emissão – Captação total R$ 480 MM

Aquisição Ed. Amauri 305

Aquisição Delta Plaza

2020

Aquisição River One

River One

2021

Imóvel João Dias

5ª emissão - Captação total R$ 312 MM

Desinvestimento Imóvel João Dias

Desinvestimento Anima

2022

Apresentação de Projeto Turnkey: River One

Protocolo de Projeto: JC589

Projeto Jesuíno Cardoso

2023

River One

Locação de 8400m2 no River One.

Linha do Tempo

Nota do Gestor

Fato Subsequente

Em 19/08, foi divulgado o Fato Relevante referente à Locação de mais 4 andares do Ed. River One por um prazo de 10 (dez) anos (link). A locação representa 28,9% das lajes corporativas do ativo, resultando em uma ocupação física das lajes de 75%. Considerando a absorção da nova área, a área total do ativo ocupada chega a 17.153,48m² e, consequentemente, após cumpridas determinadas condições contratuais, gerando renda para o fundo.

O impacto da nova locação nas distribuições mensais é de, aproximadamente R$0,05 por cota. Esse valor considera o aluguel após término de carências e descontos, e ainda não considera a redução de custos de vacância.

Com esse contrato de locação de longa duração, a ocupação total do fundo atinge 84%.

Importante pontuar que informações como valor/m² de locação ou prazo de carência do contrato não são divulgadas, visando não afetar outras negociações em andamento relacionadas ao ativo. Essa é uma proteção para o investidor e não uma falta de transparência da gestora ou preocupação com o investidor. Adicionalmente, estamos ainda impossibilitados contratualmente de divulgar o novo inquilino, que primeiro anunciará internamente aos seus funcionários para posterior liberação da divulgação para nossos cotistas e o mercado em geral. Maiores detalhes da locação serão explorados no próximo relatório gerencial do fundo.

Resumo Mensal

Em julho, conseguimos notar que o início do 2º semestre foi o melhor dos últimos anos, dado o aumento no agendamento de visitas e solicitações de propostas, além do avanço em negociações para novas locações do fundo.

Caso o contexto geral do mercado de escritórios (A+, A e B), retratado no relatório gerencial anterior (link), se mantenha e continuem sendo observadas grandes absorções e consequente queda na sua taxa de vacância, acreditamos que o último semestre de 2024 será o mais promissor no pós-COVID-19.

Em termos de distribuição de rendimento, o fundo distribuiu R$ 0,55 por cota, mesma distribuição do mês anterior, superando os dividendos projetados no guidance divulgados nos últimos relatórios.

Nota do Gestor

Mesmo com tal desempenho, o Fundo ainda apresenta um desconto significativo ao comparar seu valor de mercado com o valor dos ativos em sua carteira.

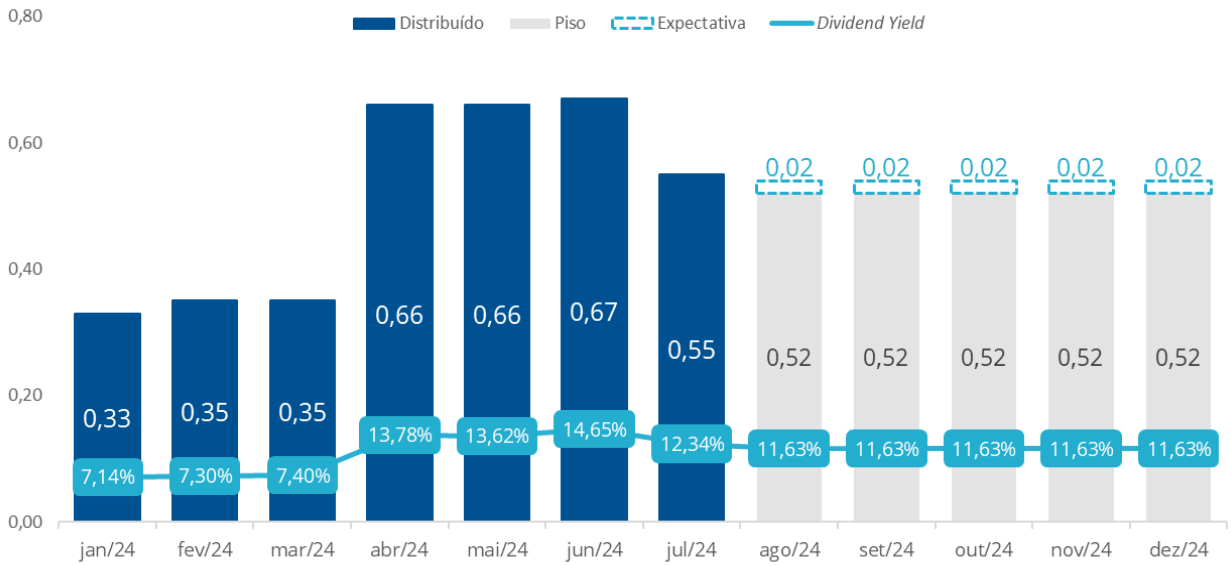
Próximos Passos

A meta para esse semestre é obter novos ganhos adicionais, com venda de ativos maduros e seguir com a redução da vacância do fundo. Nesse mês, o fundo avançou em negociações de contratos não somente nas lajes, mas também nas lojas do único prédio com vacância, o Ed. River One.

Para os meses subsequentes, assumindo que o cenário do RBRP11 seja mantido e sem alterações extraordinárias, como vendas e vacâncias, estimamos um intervalo de distribuição de dividendos entre R$ 0,52/cota e R$ 0,54/cota.

Com base no preço de fechamento do fundo no final de julho, de R$ 56,44/cota, a projeção de dividendos para o 2° semestre representa um ***dividend yield*** entre **11,6% a.a.** e **12,11% a.a.**

Guidance de Distribuição



*Disclaimer: O guidance de dividendos apresentado não é, e nunca será, uma garantia de rentabilidade.

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R$ 6,70MM, equivalente a R$ 0,55/cota. Esse valor equivale a 107,43% do CDI e um *dividend yield* de 12,34% a.a. (cota base fechamento julho/24) e 8,68% a.a. sobre a cota PL.

Nota do Gestor

Cenário Macroeconômico

Nos Estados Unidos, tivemos um dado de ADP Employment (indicador periódico de emprego) abaixo das expectativas (122k vs. est. 150k). Ainda, no mesmo dia, a decisão do FOMC foi de manutenção da taxa de juros - fato largamente antecipado pelo mercado. Isso, em conjunto com o dado de empregos mais cedo, gerou uma tendência de queda nas taxas das treasuries - o título de 10 anos terminou a negociação no mês no patamar próximo de 4,0% a.a.. Não bastasse isso, tivemos um número de ISM Manufacturing (indicador de atividade industrial) bastante abaixo das expectativas (46.8 vs. est. 48.8). A partir de então, o trade de recessão americana começou a ganhar corpo - gerando uma quebra de correlações, com equities e juros caindo simultaneamente. A cereja do bolo que intensificou esse movimento foi o NFP (indicador de empregabilidade) muito abaixo das expectativas (114k vs. est. 175k), em conjunto com uma taxa de desemprego crescente (4.3% vs. last 4.1%). O dado da taxa de desemprego, inclusive, indicou o que é conhecido como Sahm Rule - se a média de 3 meses do indicador ficar 0,5 pontos percentuais ou mais acima da média de 3 meses dos últimos 12 meses, é um sinal de recessão. O mercado agora não discute mais a possibilidade de corte de juros em setembro, mas sim sua magnitude: é precificada uma probabilidade de quase 70% de 50 bps de corte, ao invés de 25bps - com alguns players inclusive defendendo um corte entre reuniões do FOMC.

No Brasil, notamos indícios da resiliência do mercado de trabalho, com um CAGED superando as expectativas e uma PNAD reduzindo 20bps MoM. No COPOM, não tivemos surpresas em relação ao resultado - manutenção unânime da SELIC. No entanto, embora a comunicação tenha sido mais contracionista que as anteriores, alguns players de mercado sentiram que o documento deveria ter sido ainda mais enfático, enfatizando a possibilidade de aumento de juros nas próximas reuniões - principalmente considerando o estado do mercado de trabalho, a situação fiscal e o nível do câmbio - que impactam diretamente na deterioração das expectativas de inflação. Mesmo com esses fatores, o movimento internacional foi o grande driver da semana, com o DI-127 chegando a fechar 50 bps na última semana de julho - com contribuição modesta da inflação implícita e majoritária do juro real.

Dentre os FIIs, em um mercado ainda volátil devido à manutenção da curva da NTN-B, os FIIs de recebíveis continuam a ser mais visados, o IFIX Papel teve performance de 0,66% vs. IFIX Tijolo de 0,53%.

Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Em julho de 2024, foi inaugurado o novo poço artesiano e nova estação de tratamento de água (ETA) no galpão WT RBR Log, em Cajamar, ativo do RBR LOG (RBRL11). O poço artesiano atende 100% da demanda de água de toda a operação do galpão. Antes de sua instalação, o condomínio era abastecido totalmente por caminhão pipa, com custo elevado, cuja qualidade da água pode variar, e com emissão de aproximadamente 7,5 toneladas de CO2/mês.

Com o novo sistema, o ativo atingiu a "independência hídrica" , com fornecimento de água de excelente qualidade para os locatários. Além de todos esses benefícios, foi possível reduzir em, aproximadamente, 50% o custo de consumo de água para os condôminos, o que aumenta a atratividade do galpão para os locatários.

São melhorias como essas que a RBR busca promover nos ativos sob sua gestão, com impacto efetivo. Melhorar a eficiência hídrica e energética de nossos ativos gera benefícios a todos envolvidos (locatários, usuários e toda a comunidade impactada pelo ativo).

Agradecemos à Neowater (responsável pelo projeto e execução) pela parceria e à Innova (administradora do condomínio) pelo apoio!

Imagem 1: Poço Artesiano WT RBR Log

Nota do Gestor

Estratégia de Investimento

Em linha com nossas estratégias de investimento, estamos aderentes e confiantes em todas as frentes:

Estratégia CORE: Investimento em "Tijolo", diretamente ou via FIIs

O portfólio fechou o mês de maio com 6 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância financeira de 31% e física de 30%, devido à vacância do River One.

RIVER ONE

Como introduzido no Fato Subsequente, realizamos a maior absorção do edifício desde a sua aquisição. Com o 11º,12º, 13º e 14º andar locados, atingimos 75% de ocupação das lajes no Ed. River One. Com isso, o prédio passa a ter uma plena ocupação, com fluxo relevante de pessoas, o que contribui com a locação das áreas remanescentes. O desenho abaixo ilustra o nível de ocupação atual, restando desocupados os andares sem destaque:

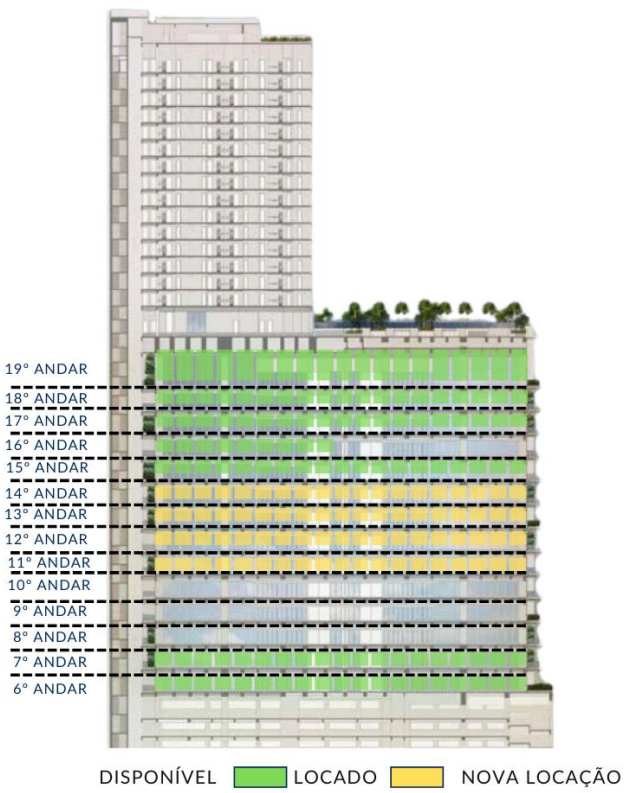


Imagem 2: Ocupação Ed. River One

Nota do Gestor

Ademais, seguimos avançando em negociações para a locação de ½ andar e das lojas do ativo. Caso tais negociações se concretizem, a ocupação do prédio superará 80% e caminhamos para a superação da a vacância do ativo e, consequentemente, do fundo.

Em julho, mesmo sendo um mês historicamente de menor atividade, houve o acordo para a realização de mais 7 eventos nos próximos meses no auditório do ativo, o que traz uma maior visibilidade ao prédio.

As obras do restaurante do Grupo Trio tiveram um avanço significativo nesse mês, e estão nos seus "finalmentes", com inauguração prevista para esse trimestre, sendo um equipamento bastante importante para os usuários do prédio.

Seguem algumas imagens do projeto do restaurante:

Imagem 3: Projeto Restaurante Trio (imagens meramente ilustrativas)

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 9,92% a.a. (cota base fechamento julho/24). Estamos confortáveis com a exposição atual e otimistas quanto ao desempenho dos ativos e aumento dos aluguéis nos próximos anos.

Considerando a posição relevante do RBRP11 e de outros fundos da RBR no veículo (superior a 1/3 do RBRL11), o RBRP11 concede de forma discricionária, um desconto proporcional a tal posição na taxa de gestão do RBRP em relação ao capital alocado no RBRL11. Dessa forma, não há cobrança de taxa sobre taxa na alocação do P11 no L11.

- **Estratégia TÁTICA: via 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.**

Em abril/2023, o desenvolvimento do projeto de um 'Corporate Boutique', o JC589, foi aprovado em Prefeitura. As obras foram iniciadas em ago/23 e o prazo estimado para término é de 24 meses. Acreditamos que o ativo pode ser pré-locado durante as obras por ter características de monousuário.

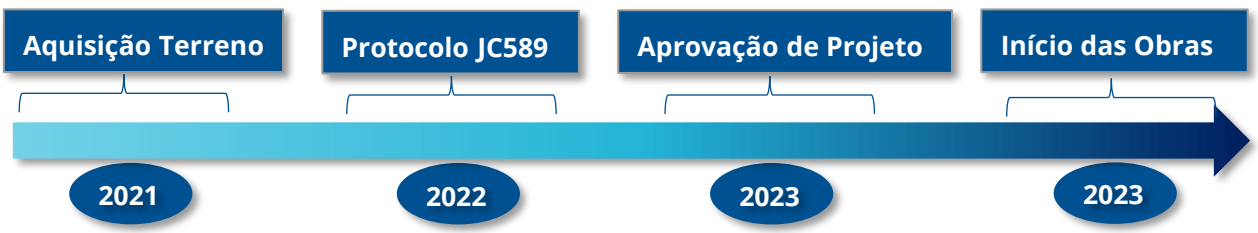
A microrregião do ativo tem surpreendido pelo incremento dos aluguéis e baixa vacância.

Nota do Gestor

Abaixo o vídeo institucional do projeto:

O terreno é localizado a 350m da Faria Lima, região em que o valor de locação, 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% a.a. sobre o capital investido.

A tese está fortemente embasada e bem posicionada na visão que os preços dos imóveis subirão de forma substancial em São Paulo, puxado pela baixa vacância na região e o substancial aumento recente do custo de reposição, sustentando uma reciclagem de portfólio. Vale ressaltar a diferença entre o custo de desenvolvimento do projeto, próximo a R$17.000/m2, e o preço de mercado de um ativo com essas características nesta região. Apenas como referência, o Edifício The One, localizado na mesma rua e a poucos metros do JC589, foi recentemente transacionado a R$32.841/m2.



Nota do Gestor

Acompanhamento de obra:

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

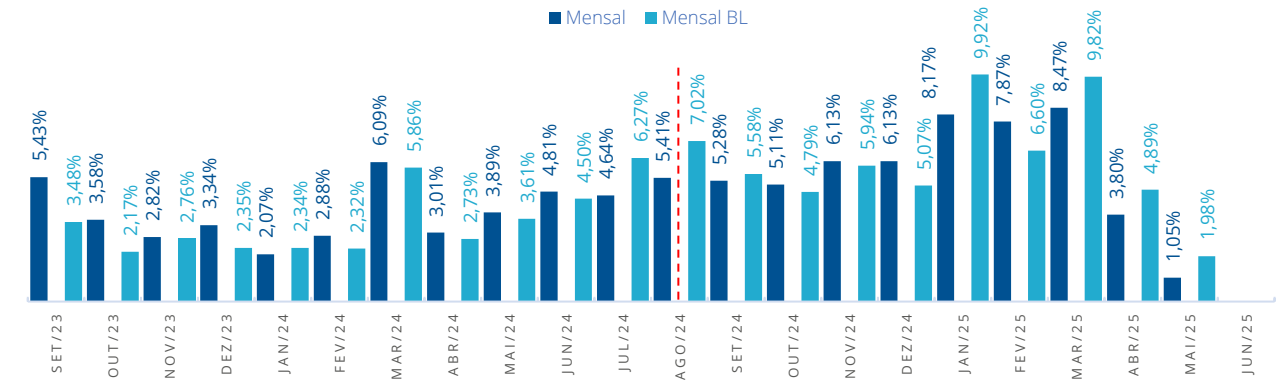
- Concretagem dos pilares, vigas e lajes do 4º pavimento;
- Início da armação da laje do 5º pavimento;

Imagem 4 e 5: Relatório Fotográfico JC589

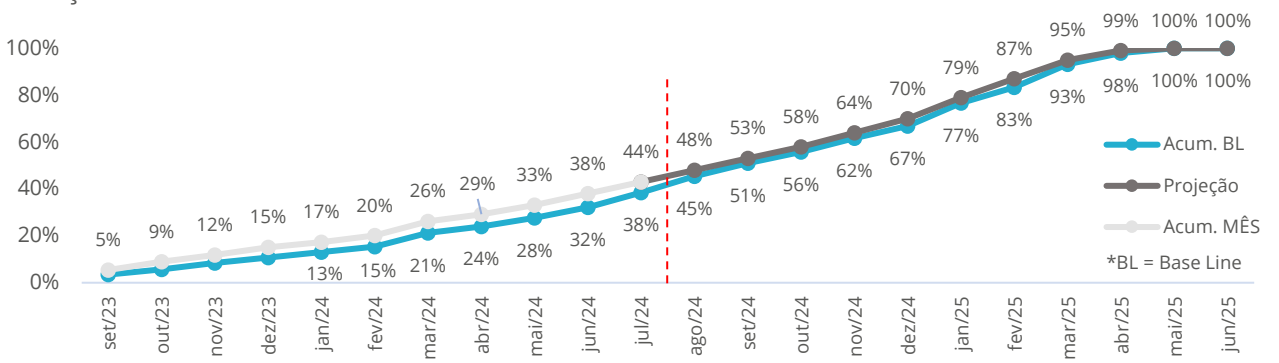
Previsão financeira de aportes:

Previsão Financeira			
	ago/24	set/24	out/24
Aporte Total	1.430.128	2.085.487	1.862.918
Aporte RBRP11 (60%)	858.077	1.251.292	1.117.751

Avanço físico financeiro - Mensal



Avanço físico financeiro - Acumulado



Importante lembrar que possuímos conforto em construir uma estratégia de desenvolvimento no RBRP11, e demais fundos da RBR, dado o time robusto de Desenvolvimento da gestora, que possui mais de R$ 1,1 bilhão investidos e comprometidos em desenvolvimentos residenciais e comerciais. Ressaltamos, porém, que a exposição em Desenvolvimento não deve superar 10% do portfólio, permitindo que o fundo continue distribuindo no curto prazo dividendos relevantes para os cotistas.

Desconto do Portfólio

RBRP11

Cota PL	R$ 79,02	Valor Ativos Core / m²	R$ 15.155,67
Cota a mercado	R$ 56,44	Ativos Core a mercado / m²	R$ 10.824,93
% Desconto RBRP11	28,58%	Desconto Ativos Core / m²	R$ 4.330,74

28,58% de desconto em relação ao valor de avaliação

Ed. River One

Valor do Ativo
R$ 401,63 mi

Valor / m²
R$ 17.000,17

Valor / m²
a mercado
R$ 12.142,36

Ativos Core
(Excluindo River One)

Valor dos Ativos
R$ 215,25 mi

Valor / m²
R$ 12.604,09

Valor / m²
a mercado
R$ 9.002,46

Outros

Valor dos Ativos
R$ 141,21 mi

Valor a mercado
R$ 100,86 mi

RBRL11

Ativos
R$ 204,33 mi

Valor / m²
R$ 3.030,93

Valor a mercado
do RBRL através
do RBRP/ m²
R$ 2.164,84

RBRL11

Cota PL	R$ 101,73	Valor Ativos / m²	R$ 3.030,93
Cota a mercado	R$ 82,16	Ativos a mercado / m²	R$ 2.447,86
% desconto RBRL11	19,24%	Desconto Ativos / m²	R$ 583,07
+		+	
% desconto RBRP11	28,58%	% desconto RBRP11	28,58%
Cota RBRL11 através do RBRP11	R$ 58,68	Valor RBRL11 / m² através do RBRP11	R$ 2.164,84
% desconto	42,32%	Valor de desconto	42,32%

42,3% de desconto em relação ao valor de avaliação,
investindo no RBRL11 por meio do RBRP11

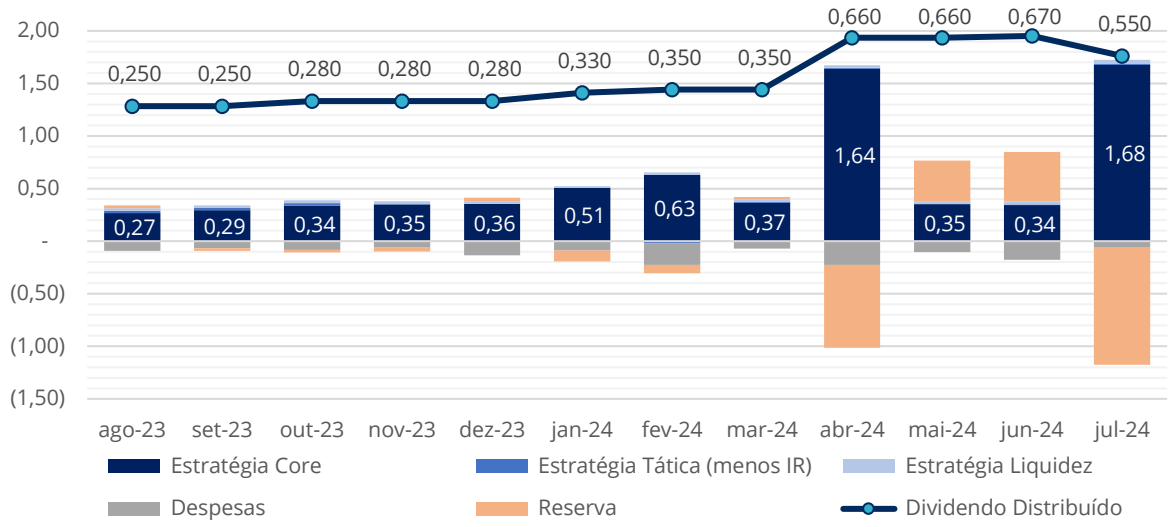
Distribuição de Resultados

Resultado		jul-24	jun-24	mai-24	Acum 12m
Receitas					
	Receita de Locação	2.680.010	2.375.090	2.246.252	28.213.853
	Receita Venda de Imóveis	16.495.359	549.402	782.786	42.600.101
	Rendimento FII RBR LOG *	1.250.656	1.250.656	1.250.656	15.777.606
	Rendimento FIIs	92.067	93.941	101.212	1.562.151
	Liquidez **	340.454	163.237	189.913	1.673.797
	CRI	154.012	157.561	143.776	2.091.098
	Ganho de Capital Bruto	-	-	(193.470)	(769.547)
	Outras Receitas	-	-	-	120.116
Total Receitas		**21.012.558**	**4.589.888**	**4.521.124**	**91.269.175**
	(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(541.510)	(601.025)	(611.242)	(5.039.054)
	(-) Despesa de Vacância	18.293	(1.081.419)	(480.905)	(5.476.336)
	(-) Despesa com Comissão***	-	(369.436)	(15.705)	(4.198.630)
	(-) Outras Despesas	(165.771)	(109.019)	(87.212)	(1.681.779)
	(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Resultado		**20.323.570**	**2.428.990**	**3.326.060**	**74.873.376**
	Reservas	13.625.017	(5.731.065)	(4.712.203)	15.073.568
	Reserva Acumulada	15.449.485	1.824.468	7.555.533	15.449.485
Rendimento Distribuído		**6.698.553**	**8.160.055**	**8.038.263**	**59.799.808**

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

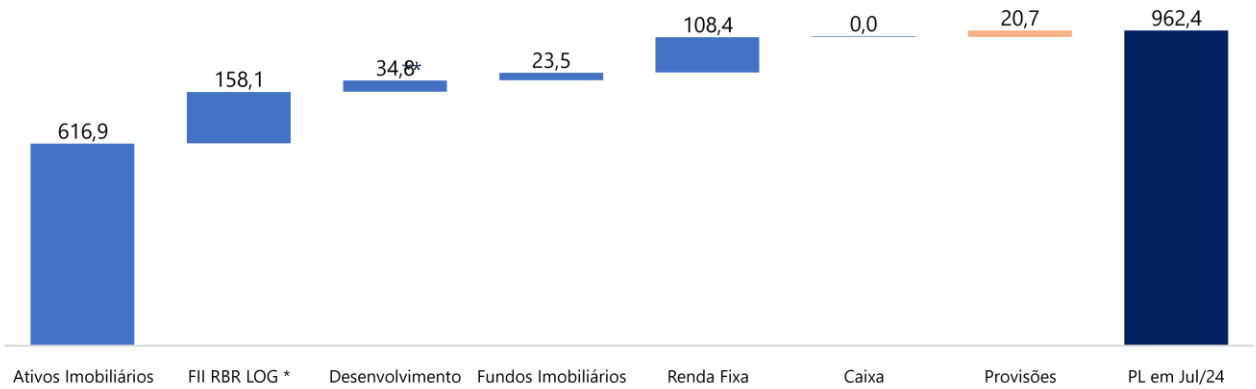
*** Comissões parceladas acerca de locações/vendas do fundo

Composição do Rendimento – Mensal (R$/cota)



Patrimônio Líquido (R$ MM)

Ao final do mês, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



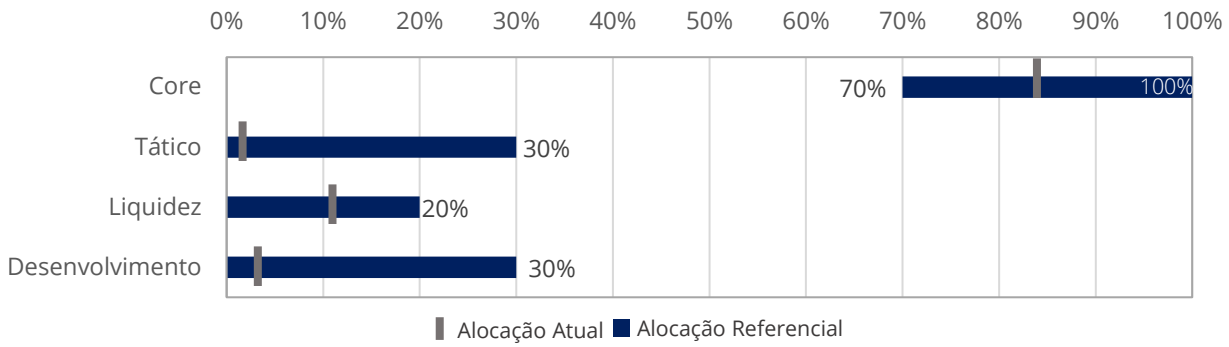
* O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11 **Provisão Futuro Desenvolvimento

Estratégia de Investimentos

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

CORE	**Investimento "Tijolo" diretamente ou FII exclusivo.**
TÁTICA	**Via FIIs listados, buscando "arbitragens".**
LIQUIDEZ	**Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o "carrego" do fundo.**
DESENVOLVIMENTO/ RETROFIT	**Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.**

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – julho 2024



Composição dos Ativos – Estratégia CORE (R$ MM)

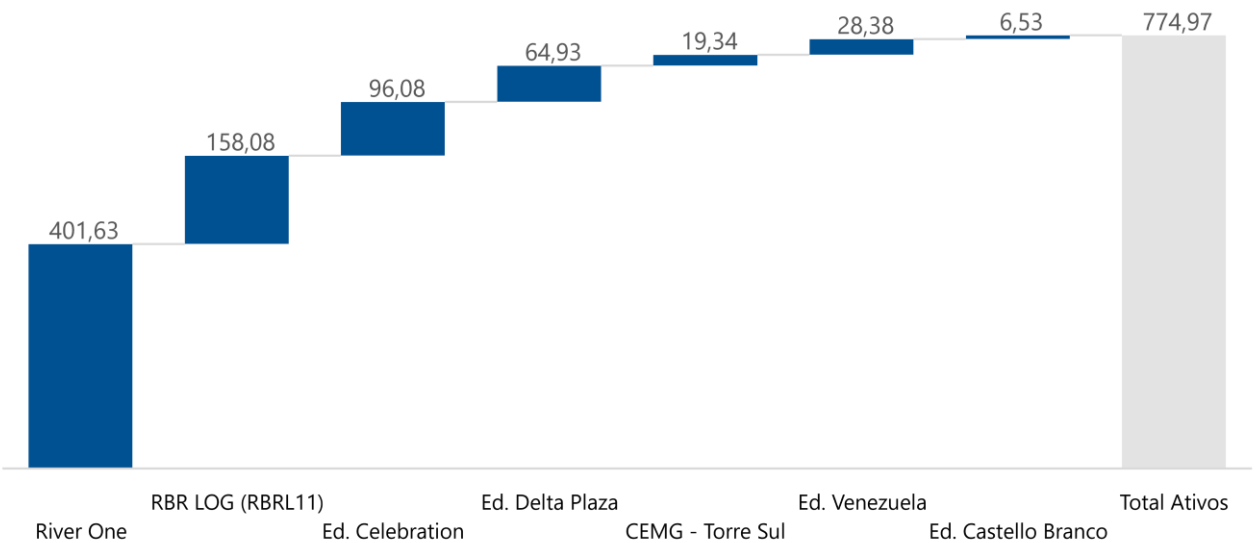
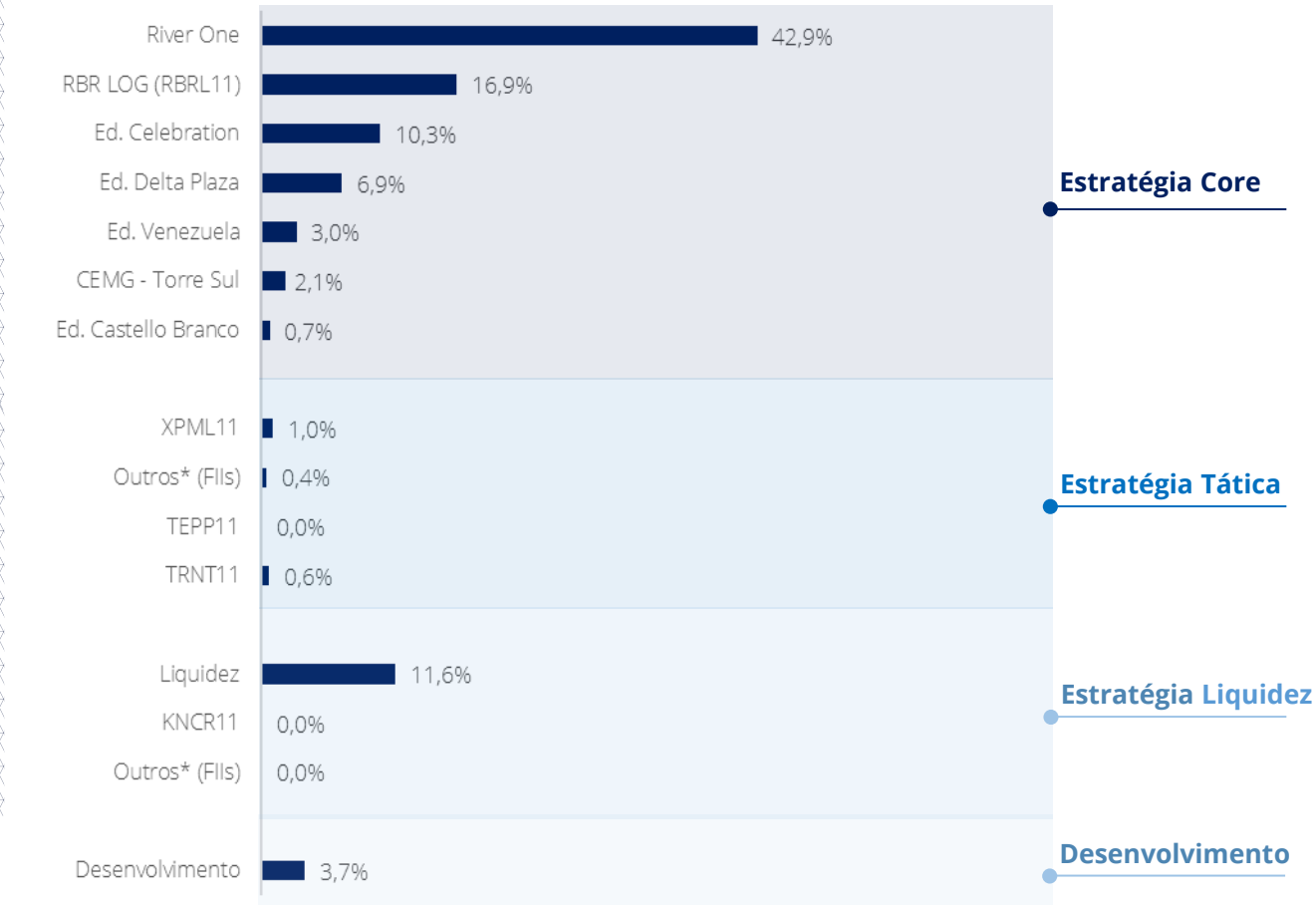


Gráfico 1

Alocação Estratégias (% Investimento)

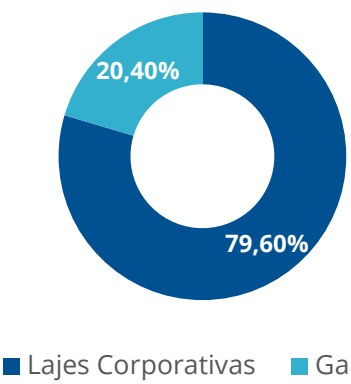
Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento jul/24:



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

Investimentos CORE - via Tijolo

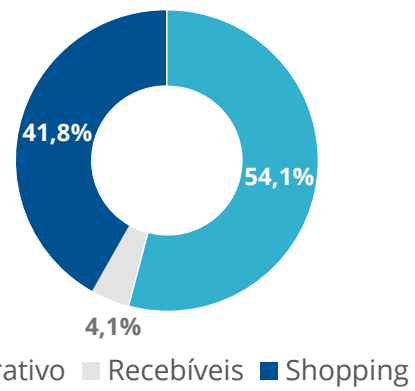
Composição dos Ativos Imobiliários*
(Estratégia CORE)



*Informações acima contém o portfólio do RBRL11 por ser FII Exclusivo.

Investimento - FIIs

Alocação por Setor
(FIIs investidos)

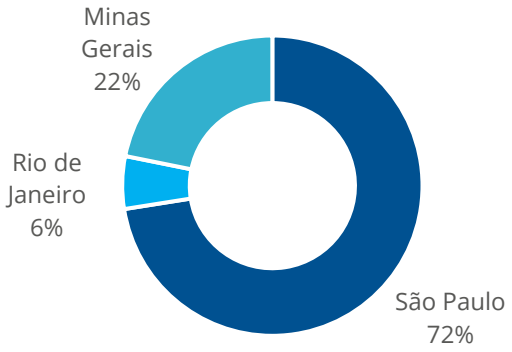


Investimentos CORE - via Tijolo e RBRL11

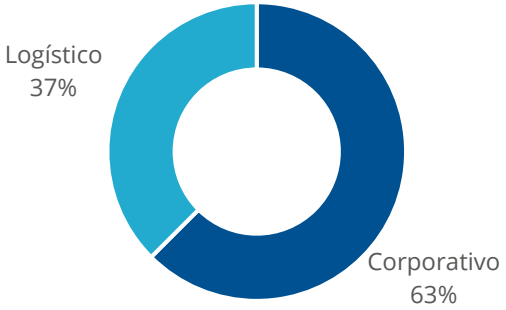
Julho 2024 | Relatório Mensal

O investimento Core é composto por 11 ativos imobiliários, sendo 6 edifícios comerciais, e 5 galpões logísticos investidos via RBRL11. Apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

Receita por Estado

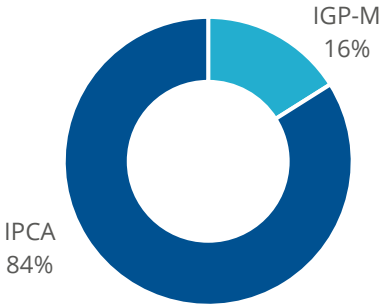


Receita por Tipologia

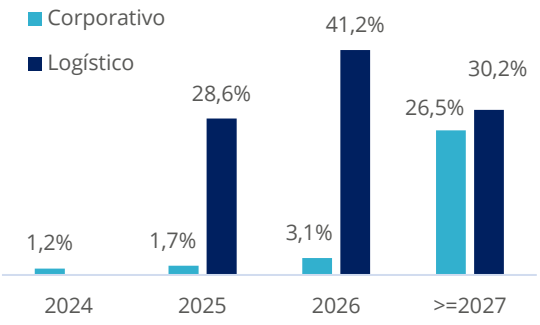


Receita por Tipo de Contrato

Índice de Reajuste



Cronograma de Vencimentos dos Contratos



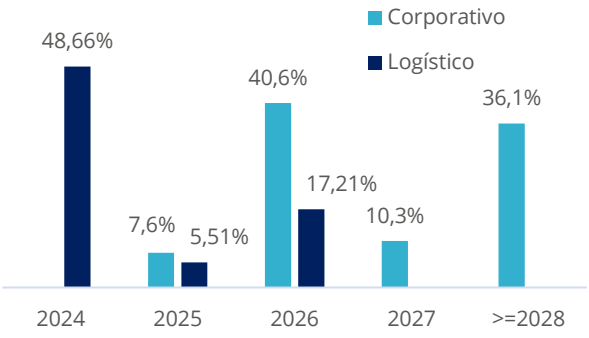
WAULT P11

5,60 anos

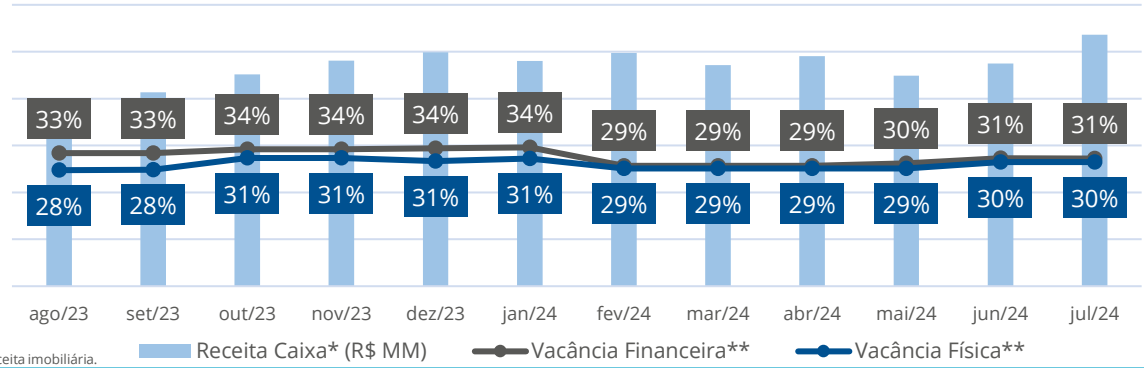
WAULT L11

2,53 anos

Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



*Apenas receita imobiliária.

O investimento Core via tijolo é composto por 6 ativos imobiliários diretos, sendo 6 edifícios comerciais, apresentando as seguintes divisões de área por setor e por ativo:

ABL por Setor (%)

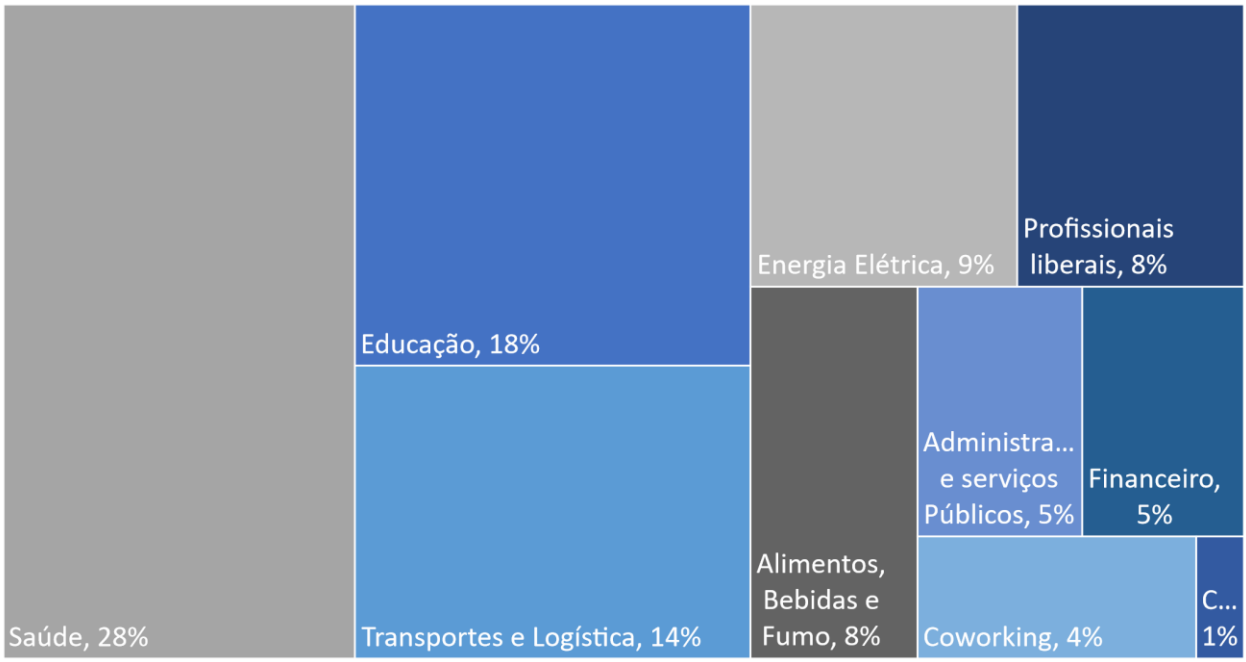


Gráfico 2

ABL por Ativo (%)

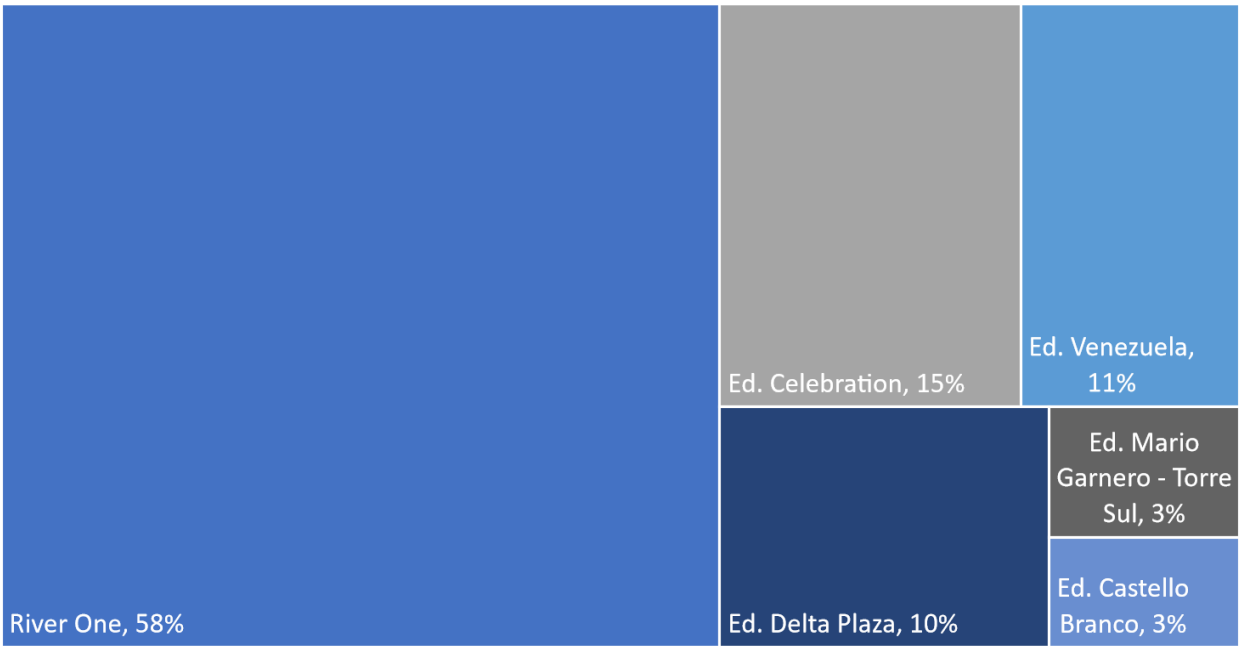
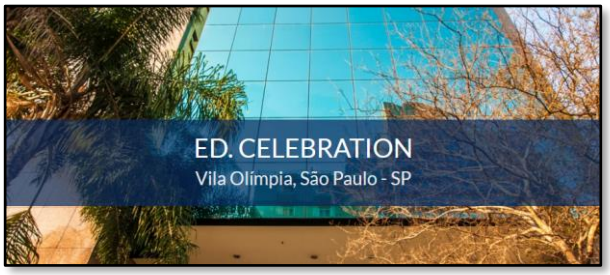


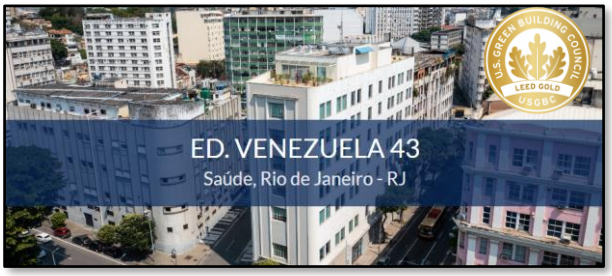
Gráfico 3

Investimentos Corporativos

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)





Investimentos Logísticos

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

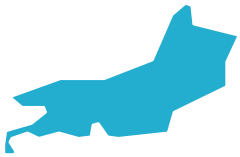
(clique nas imagens para mais informações dos ativos)

Localização dos Imóveis do Fundo (% ABL)

São Paulo - 7 ativos

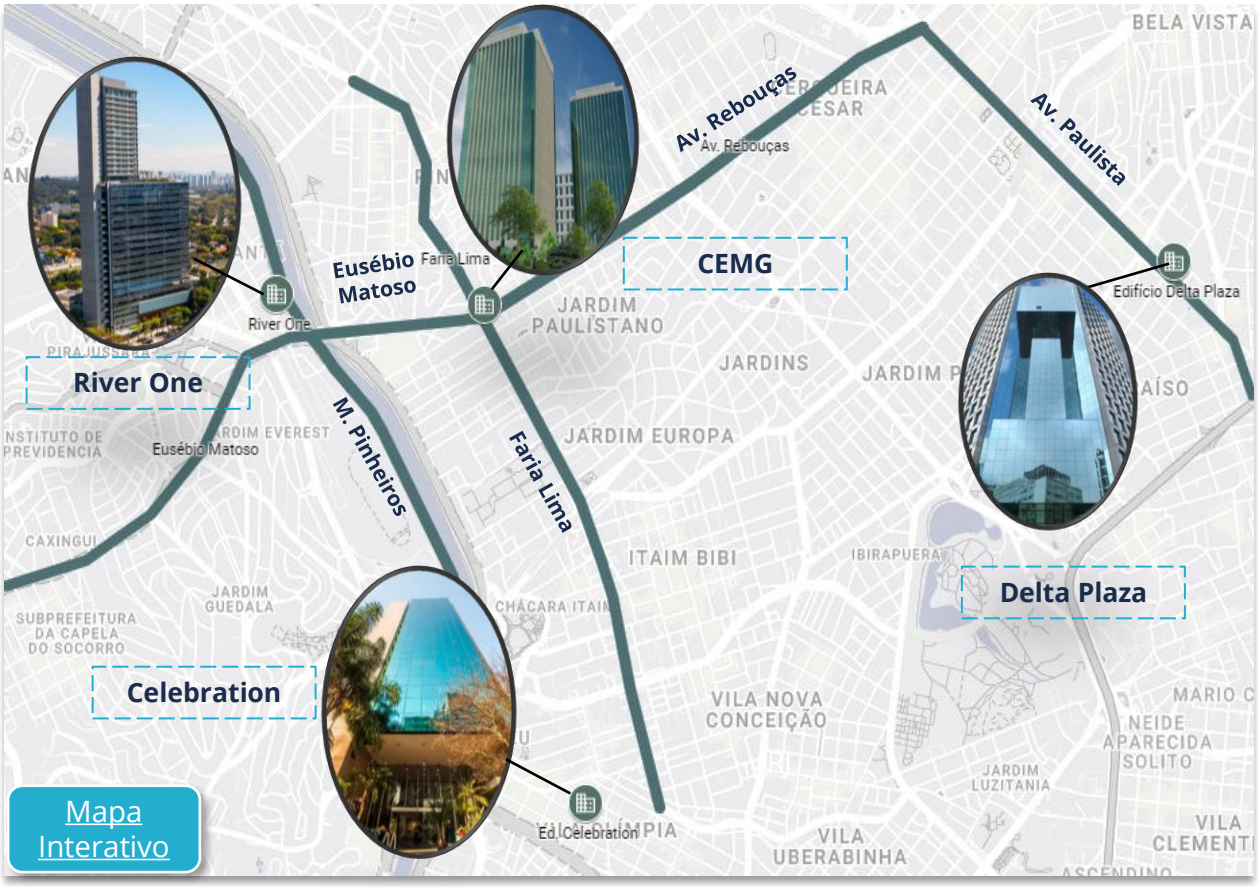
Minas Gerais - 2 ativos

Rio de Janeiro - 2 ativos



SP - 43,4%	MG - 20,6%	RJ - 3,5%

Ativos São Paulo Corporativos - SP



Ativos Rio de Janeiro Corporativos - RJ

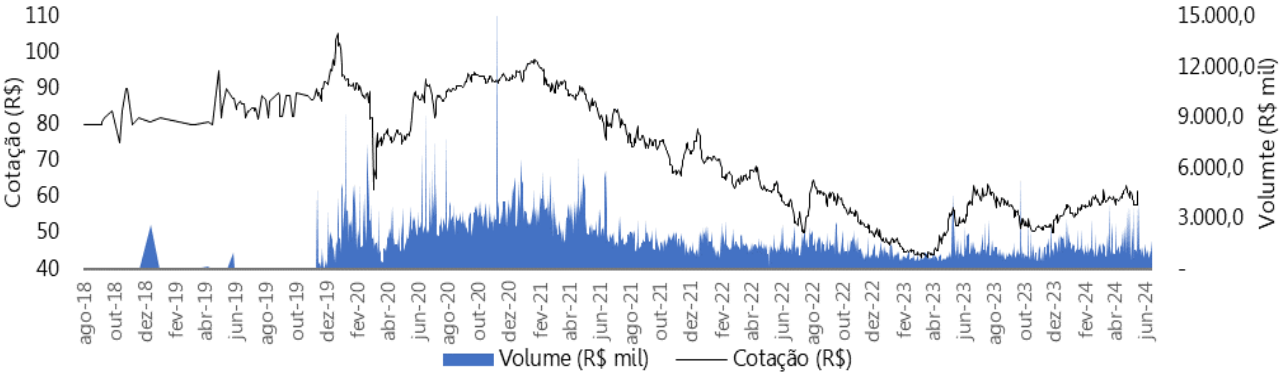
Ativos Logísticos – SP e MG

Mercado Secundário

Julho 2024 | Relatório Mensal

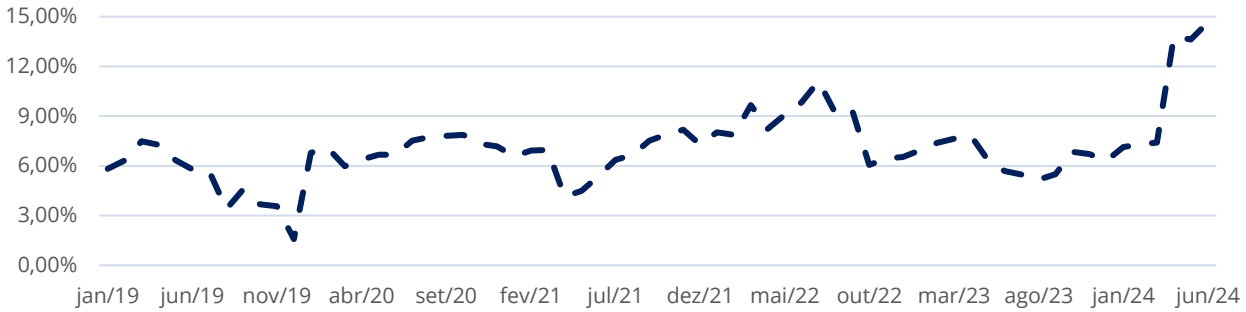
Cotação Histórica e Volume Negociado

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

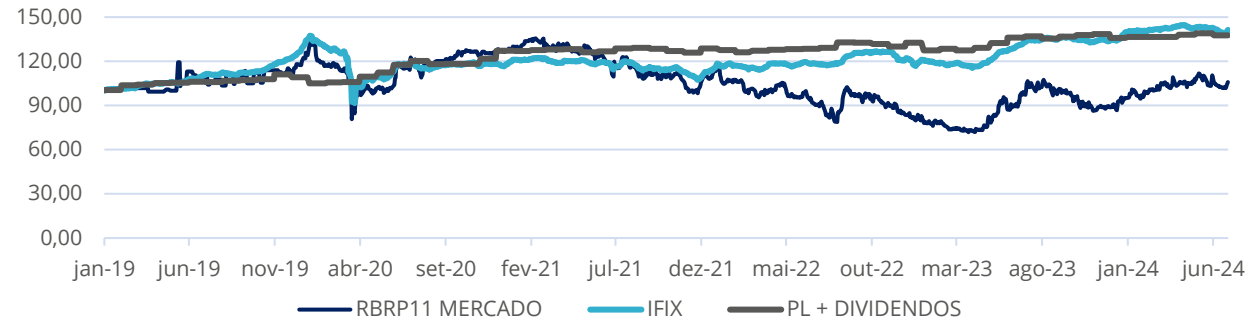


Negociação	jul-24	jun-24	mai-24	Acum 2024	Acum 12m
Número de Cotistas	83.091	84.020	84.540	83.091	83.091
Cotas Negociadas	574.976	363.247	651.510	3.598.780	5.767.038
Cotação Fechamento	R$ 56,44	R$ 58,48	R$ 61,68	R$ 56,44	R$ 56,44
Volume Total (R$'000)	R$ 32.587	R$ 20.875	R$ 39.372	R$ 209.395	R$ 328.596
Volume Diário Médio (R$'000)	R$ 1.416,8	R$ 1.043,8	R$ 1.874,9	R$ 1.424,5	R$ 1.314,4

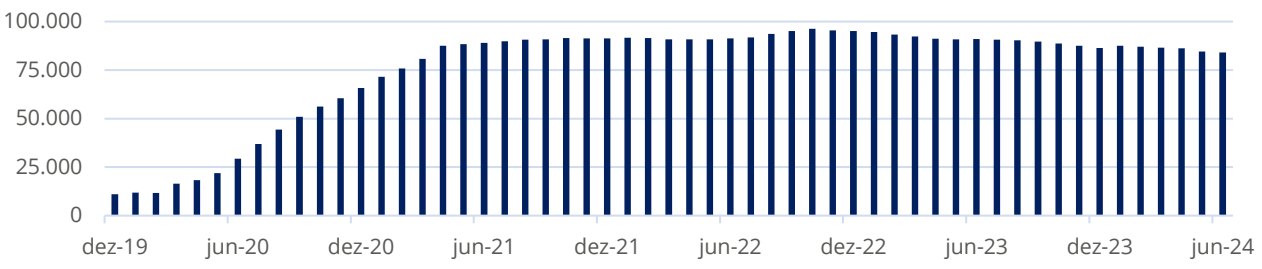
Dividend Yield (% a.a.)



Perfomance Ajustada (R$/cota) - RBRP11 x IFIX



Evolução do número de Cotistas



Glossário

- **ABL – Área Bruta Locável:** Refere-se à área efetivamente locada e, portanto geradora de receita.
- **Absorção Bruta:** Demonstra toda a ocupação que ocorreu dentro do período.
- **Absorção Líquida**: Aumento ou diminuição real de espaço ocupado entre períodos.
- **Novo Estoque:** Espaço em metros quadrados entregue no período informado.

Outras Informações

Objetivo:
Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários.
Periodicidade dos Rendimentos:
Semestral, com antecipação mensal
Prazo de Duração:
Indeterminado

Taxas sob PL
Gestão: 1% a.a. Adm.: 0,18% a.a. Perf.: 20% > 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 referencias 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 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 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.

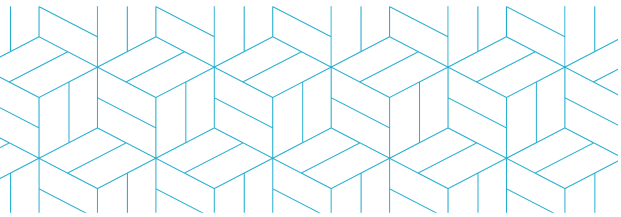
Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

PRI Principles for Responsible Investment

RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br

Anexos



Portfólio Performado

Ed. Delta Plaza (Bela Vista - SP)

Localização: Rua Cincinato Braga, 340

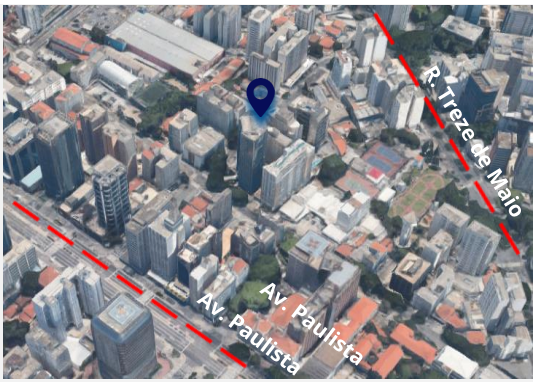
Aquisição: Dezembro/19

ABL RBRP11: 4.059 m²

Participação no Ed.: 51,1%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R$ 64.882.433,40



Ed. Venezuela (Porto - RJ)

Localização: Av. Venezuela, 43

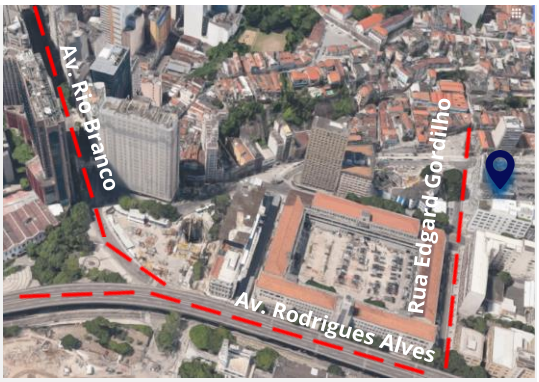
Aquisição: Dezembro/19

ABL RBRP11: 4.488 m²

Participação no Ed.: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R$ 41.707.000,00



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

Localização: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461

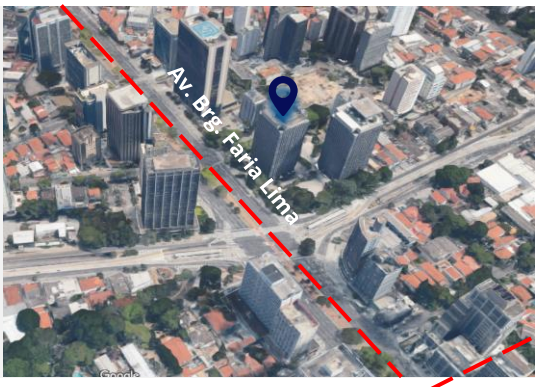
Aquisição: Abr/20 – Out/21

ABL RBRP11: 2.722,35 m²

Participação no Ed.: 9,24%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R$ 19.335.400,00



Ed. Castello Branco (Porto - RJ)

Localização: Av. República do Chile, 230

Aquisição: Julho/15

ABL RBRP11: 1.065 m²

Participação no Ed.: 3,70%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R$ 9.901.000,00

Ed. Celebration (Vila Olímpia - SP)

Localização: Rua Casa do Ator, 1155

Aquisição: Abril/18

ABL RBRP11: 6.196 m²

Participação no Ed.: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R$ 95.919.506,21

River One (Marginal Pinheiros - SP)

Localização: Rua Gerivatiba, 207

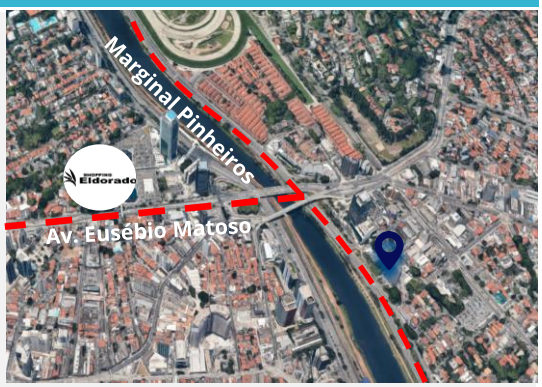
Aquisição: Dez/20

ABL RBRP11: 23.625,14 m²

Participação no Ed.: 100%

Vacância: 52,18%

Valor de Avaliação: R$ 398.703.507,28



Portfólio Desenvolvimento

JC 589 (Vila Olímpia- SP)

Localização: Rua Min. Jesuíno Cardoso, 589.

Aquisição: Ago/21

ABL RBRP11: 2.865,60 m²

Participação no Ed.: 60,00%

Vacância: N/A

Valor de Avaliação: R$ 30.847.484,04

Portfólio Logístico

Galpão WT RBR Log I (SP)

Localização: Rod. Presidente Tancredo Neves, km45

Aquisição: Abr/21

ABL Total: 122.356,27m²

Participação: 50%

Modelo de docas: Cross-docking

Pé direito livre: 12 metros

Carga do piso: 6 t/m²

Galpão Extrema I (MG)

Localização: Est. Mun. Vargem do João Pinto nº 450

Aquisição: Agosto/20

ABL Total: 75.200 m²

Participação: 50%

Modelo de docas: Cross-docking

Pé direito livre: 12 metros

Carga do piso: 6 t/m²

Galpão Extrema II (MG)

Localização: Estrada Mun. Luiz Lopes Neto, nº 21

Aquisição: Dez/20

ABL Total: 77.106,32 m²

Participação: 100%

Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 12 metros

Carga do piso: 6 t/m²

Galpão Hortolândia I (SP)

Localização: Rod. J. F. Aguirre Proença, km 09

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total : 17.055 m²

Participação: 90%

Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 10 metros

Carga do piso: 6 t/m²

Galpão Hortolândia II (SP)

Localização: Est. C. R. Pratavieira, nº 650

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total: 43.123 m²

Participação: 100%

Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 10 metros

Carga do piso: 6 t/m²

Portfólio Logísitico em Desenvolvimento

CL Imigrantes I Maria Loprete (SP)

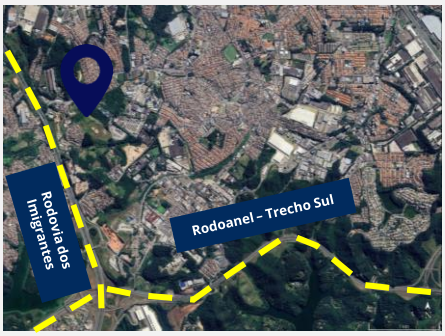
Localização: Rua Maria Loprete, s/n

Aquisição: maio/2022

ABL Total: 62.457,16 m²

Participação: 2,82%

Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 12 metros

Carga do piso: 5 t/m²