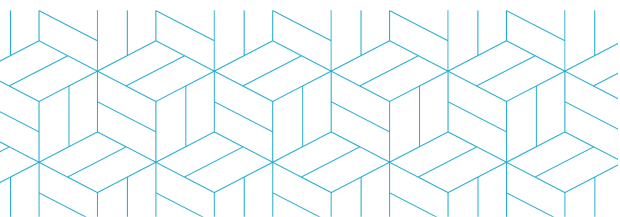


RBRP11 FII RBR Properties



Informações

Data de Início
Mar/15

Cotas Emitidas
12.179.187

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio
R\$ 948.568.887

Patrimônio/Cota
R\$ 77,88

Nº de Cotistas
82.244

+Reserva Acumulada
R\$ 0,77/Cota

R\$0,51/
cota

Dividendo médio 2024

40.703

ABL Corp.

1,42
mm

Liquidez média (30 dias)

15%

Vacância Financeira Corp.

7.596

R\$/m2 (Valor avaliado dos imóveis)

6

Ativos Corp.

29%

Participação no RBRL11

14%

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

[RBY11](#)

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RBRJ11](#)

Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura

Resumo	set-24	ago-24	jul-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\$ 58,52	R\$ 56,44	R\$ 58,48	R\$ 58,69	R\$ 55,89
Cota Final Período (R\$)	R\$ 53,50	R\$ 58,52	R\$ 56,44	R\$ 53,50	R\$ 53,50
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,52	R\$ 0,54	R\$ 0,55	R\$ 3,60	R\$ 5,47
Dividend Yield (% a.a.)	12,31%	11,65%	12,34%	13,91%	10,22%
Retorno Total Bruto *	-7,61%	4,61%	-2,51%	-2,71%	5,51%
Retorno Total Ajustado **	-7,61%	4,55%	-2,51%	-2,71%	6,48%
CDI	0,84%	0,87%	0,91%	5,23%	11,05%
% do CDI ***	-910,77%	524,97%	-277,13%	-51,82%	58,69%

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

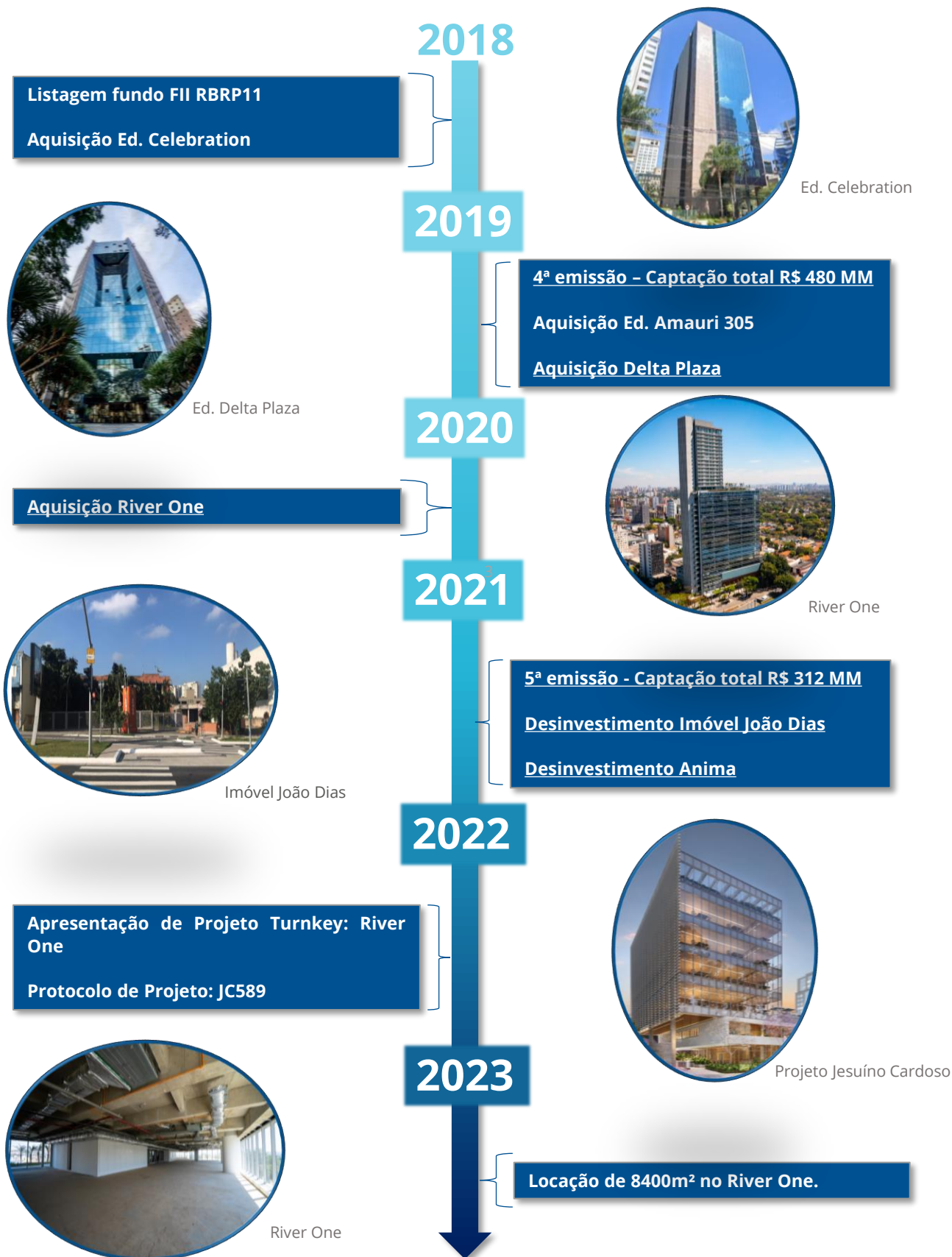
** Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (Tributação de 15% no longo prazo)

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

RBR Properties – Linha do Tempo

Setembro 2024 | Relatório Mensal

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



 Linha do Tempo

2024

Desinvestimento 8 conjuntos - CEMG- TS

JAN



FEV

Locação conjuntos 151 e 152 - River One

Desinvestimento Ed. Pravda e Ed. Mykonos

Processo de Restituição de ITBI

MAR

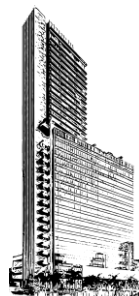


ABR

Desinvestimento Ed. Amauri 305 - ½ Parcela

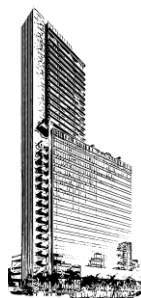
Término de carência 2 andares - Ed. River One

MAI



 Linha do Tempo

2S24



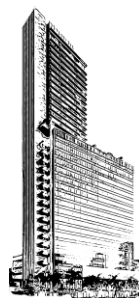
AGO

Locação do 11º, 12º, 13º e 14º andares – River One

Absorção de 5.855,39m² - Grupo Globo - River One

Locação conjunto 102 – River One

SET



Nota do Gestor

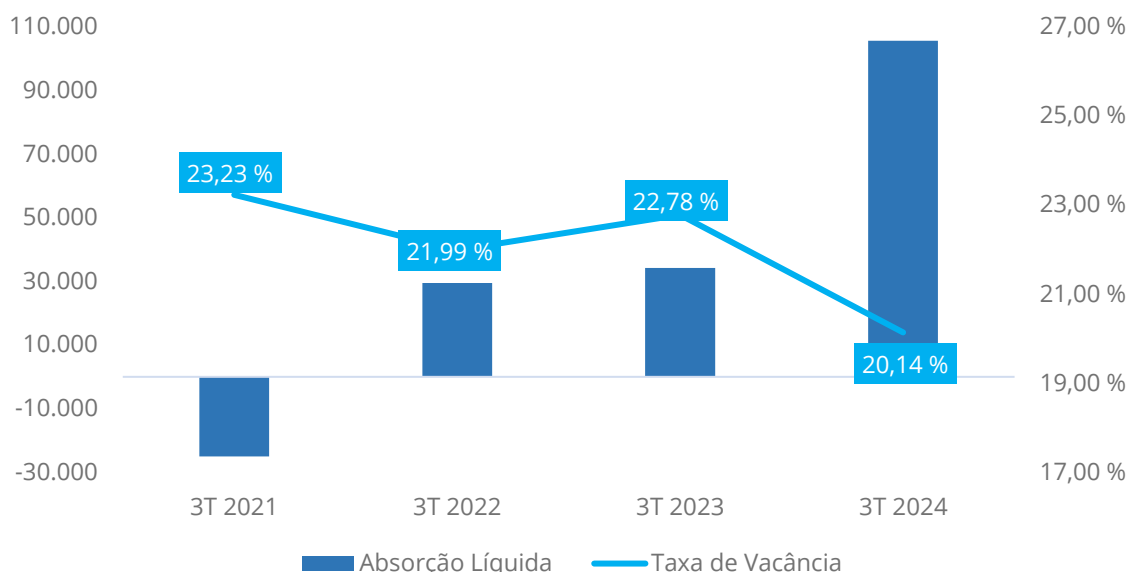
Resumo Mensal

Em setembro, tivemos a locação de ½ andar Ed. River One ([link](#)), em contrato sob o modelo turnkey, que, como contrapartida a investimentos realizados pelo Fundo, gera um incremento do preço de aluguel mensal do inquilino ao longo do contrato. O contrato foi assinado por um prazo de 10 anos e, considerando as áreas atualmente locadas do edifício, foi atingida 78,6% de ocupação das lajes corporativas. Com a concretização dessa locação, a ocupação total do fundo atingiu 86%, com o fundo entrando “em velocidade de cruzeiro”, após o fim das carências previstas em cada um dos contratos.

Resumo Trimestral

Quando observados os indicadores dos últimos 3 meses, novamente tivemos recorde de absorção líquida e de queda na taxa de vacância no mercado de escritórios (A+, A, B+ e B) de São Paulo, cidade que concentra 85,8% do portfólio corporativo do fundo. A absorção líquida mais que triplicou em relação a do 3T/23, enquanto a taxa de vacância caiu para 20,14%. (vide gráfico abaixo).

Absorção Líquida x Taxa de Vacância dos últimos trimestres em São Paulo/SP



Fonte: Buildings, 3T/2024

 Nota do Gestor

As sucessivas quedas na taxa de vacância do mercado comprovam que estamos no melhor período no pós-covid. Após um período inicial de muitos questionamentos sobre a volta ao trabalho presencial, enxergamos com muita clareza a retomada da expansão de áreas por empresas de todos os segmentos e diminuição relevante no discurso relacionado ao trabalho remoto ou o fim dos escritórios. A repercussão na mídia sobre tal movimento tem sido intensa nas últimas semanas:

Modelo totalmente remoto de trabalho perde espaço

Oferta de vagas a distância ainda está acima da média pré-pandemia, mas vem caindo desde 2022, indica pesquisa

Por **Marsilea Gombata** — De São Paulo
17/10/2024 05h01 - Atualizado 17/10/2024



Fonte: Valor Econômico; 17/10/2024.

(Link na imagem).

CEO da Amazon Web Services: “Saia se Não Quiser Voltar Ao Presencial”

Executivo defendeu a nova política de cinco dias no escritório da empresa, dizendo que os incomodados devem procurar outras oportunidades

Fonte: Forbes; 18/10/2024. (Link na imagem).

Em convergência com esse momento de mercado, o fundo tem obtido êxito na redução de sua vacância com as novas locações no Edifício River One, o único ativo ainda não 100% ocupado do portfólio.

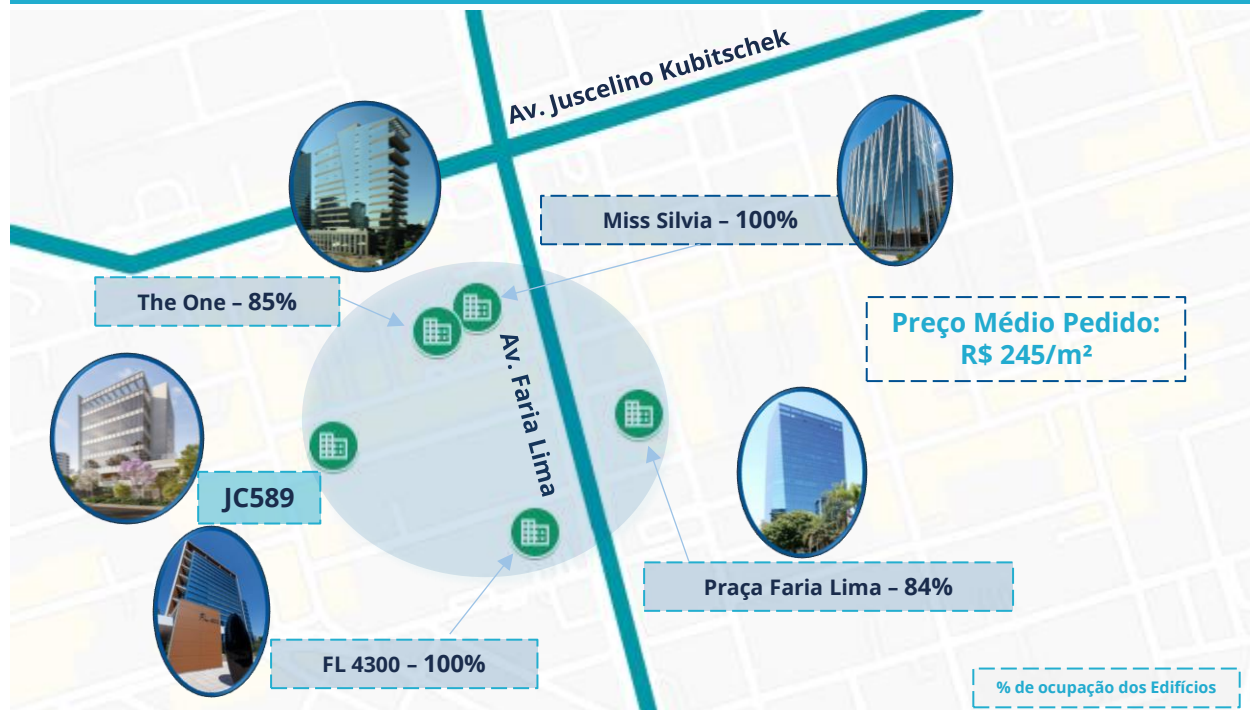
Mesmo diante da evolução da redução da vacância do Fundo, o valor de mercado ainda apresenta um desconto significativo em relação ao valor patrimonial de seus ativos.

Em termos de distribuição de rendimento, o fundo distribuiu em média R\$ 0,537 nesse trimestre, por cota. Esse número supera os dividendos base divulgados como guidance em seus relatórios.

Próximos Passos

Além da finalização da locação dos espaços vagos do River One, a gestão também tem centrado esforços na pré-locação no JC589, cuja entrega está prevista para Jun/25. Os números, no mapa abaixo, indicam uma alta ocupação em sua microrregião (raio de 400m), além do aumento recorrente do seu preço pedido médio de locação. Essas variáveis demonstram a construção de valor que o desenvolvimento do ativo poderá gerar para o fundo.

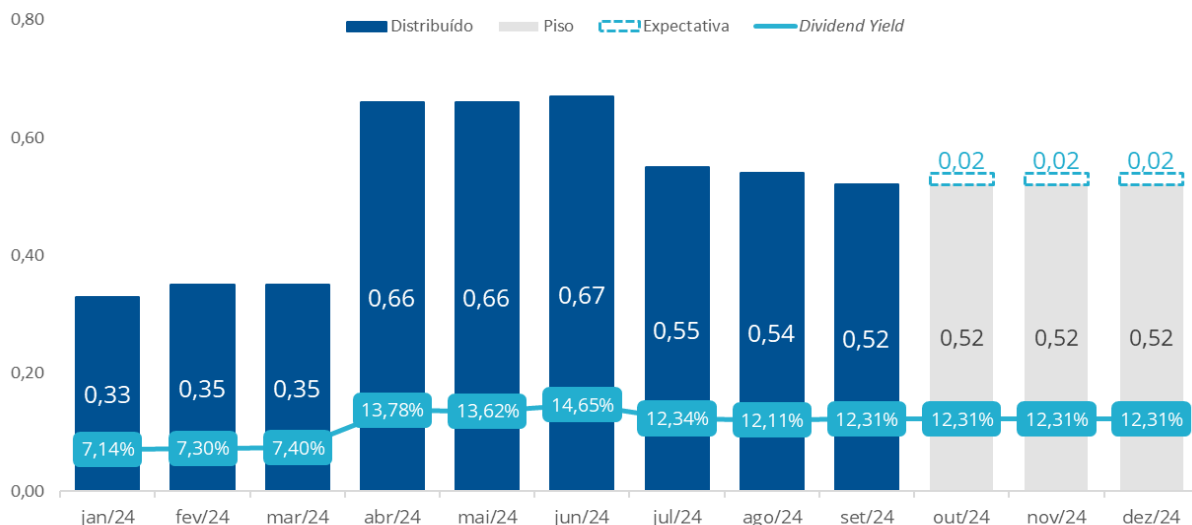
Nota do Gestor



Guidance de Distribuição

Para os meses subsequentes, assumindo que o cenário do RBRP11 seja mantido e sem alterações extraordinárias no fluxo atualmente previsto, 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 setembro (R\$ 53,50/cota), a projeção de dividendos para o restante do ano representa um **dividend yield** entre **12,3% a.a. e 12,8% a.a.**



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

 Nota do Gestor

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 6,33MM, equivalente a R\$ 0,52/cota. Esse valor equivale a 116,38% do CDI e um *dividend yield* de 12,31% a.a. (cota base fechamento setembro/24) e 8,31% a.a. sobre a cota PL.

 Nota do Gestor**Cenário Macroeconômico**

Os Estados Unidos iniciaram o ciclo de afrouxamento da taxa de juros com um movimento de 50 bps. Adicionalmente, foi divulgado o DOT Plot (gráfico que representa as projeções de cada membro do FOMC para a taxa básica de juros dos EUA), com a mediana dos membros apontando para um corte adicional de 50 bps ainda este ano (100 bps no total), 100 bps adicionais em 2025 e mais 50 bps em 2026 – chegando, assim, a uma taxa terminal de 2,875% a.a.. A comunicação do FED, mesmo com um início de ciclo com 50 bps, não foi considerada tão expansionista. Resultado: estabilidade na curva curta e cerca de 10 bps de abertura na curva longa. Além disso, tivemos a divulgação de dados econômicos mistos. Por um lado, o Manufacturing PMI (índice de atividade industrial) veio abaixo das expectativas, e a inflação medida pelo PCE (índice de preços) também trouxe surpresa baixista, tanto no headline quanto no núcleo. Por outro lado, as estimativas do PIB vieram ligeiramente acima do esperado. O saldo disso foi uma baixa volatilidade dos juros de maneira geral, com tanto a parte curta quanto a parte longa da curva de juros permanecendo próximas da estabilidade.

Já no Brasil, o COPOM decidiu aumentar a taxa básica de juros em 25 bps – chegando, assim, a uma SELIC de 10,75% a.a.. A comunicação associada a essa decisão foi percebida como bastante contracionista pelos investidores – e demonstra um comitê com apetite de acelerar o ciclo de aperto monetário, se necessário. Nesse sentido, a precificação para a próxima reunião, em novembro, é de alta de 60 bps – com o cenário de +75 bps já começando a aparecer no horizonte de probabilidades.

Já no final do mês, tivemos um leve alívio no cenário, porém ainda longe de ser suficiente para sanar o enorme prêmio de risco embutido nas curvas. Primeiramente, o detalhamento do Relatório Bimestral de Receitas e Despesas não satisfez o mercado, que se mostra preocupado pelo prisma fiscal e, mais recentemente, também pelo parafiscal. Adicionalmente, o relatório trimestral de inflação divulgado pelo Banco Central trouxe um cenário de maior estresse, com o documento sendo percebido como contracionista de maneira geral. Com isso, investidores começam a cogitar um ciclo maior de alta de juros. Por outro lado, o IPCA-15 divulgado no final do mês veio bastante abaixo das estimativas de mercado (0,13% vs. est. 0,28%). Não só isso, como a composição desse resultado foi bastante favorável, com desaceleração relevante dos núcleos. Adicionalmente, tivemos um evento do cenário externo bastante relevante para o nosso país: o anúncio de estímulos à economia pelo governo chinês, em diversas frentes, com uma magnitude maior que a antecipada por analistas. Os mercados emergentes reagiram bem de maneira geral: no Brasil, tivemos uma apreciação do real em relação ao dólar de aproximadamente 140 bps. O mesmo não pode ser dito para os juros nominais: com os acontecimentos listados acima, a curva não operou em direção única, com leve abertura na "barriga" e leve fechamento em vértices mais longos.

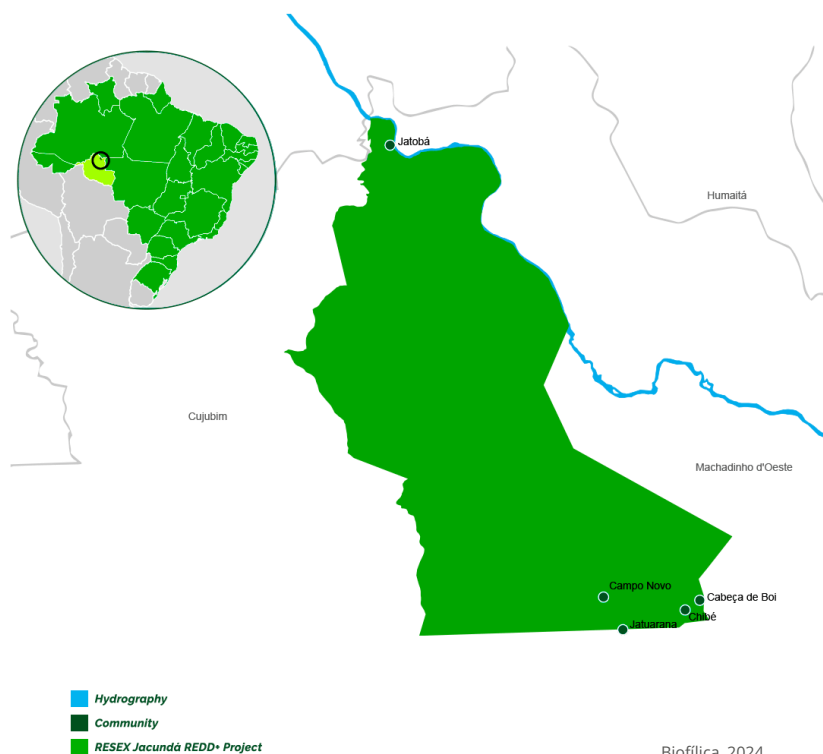
Dentre os FIIs, em um mercado ainda volátil, o IFIX Papel teve performance de -1,11% e o IFIX Tijolo de -3,38%.

Nota do Gestor

Investindo de Um Jeito Melhor - RBR

Em setembro de 2024, a RBR deu continuidade em sua trajetória responsabilidade ambiental. A gestora realizou a **compensação das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEEs)** derivadas das suas **operações diretas e indiretas** (consumo de energia) no ano de **2023**.

A compensação foi feita através da aquisição de **créditos de carbono** junto à **Biofílica Ambipar** para financiamento do **Programa REDD + RESEX Jacundá**, desenvolvido na Reserva Extrativista Rio Preto-Jacundá, no nordeste do Estado de Rondônia. O programa promove **impactos sociais e ambientais positivos na região** por meio da **geração e comercialização dos créditos de carbono**. Além disso, a renda dos créditos é reinvestida na melhoria da qualidade de vida da comunidade.



O projeto é verificado pelo **Verified Carbon Standard (VERRA)**, um dos principais padrões internacionais de **certificação de projetos florestais**. Por meio da sua atividade de preservação e desenvolvimento da comunidade, obteve o **Selo Ouro Comunidade** pela **certificação Climate, Community & Biodiversity Standards (CCBS)** da Verra.

Descubra mais sobre o Programa REDD+ RESEX Jacundá no vídeo e site ao lado.

P R O J E T O
REDD+
RESEX JACUNDÁ



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 setembro com 6 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância financeira de 15% e física de 14%, devido à vacância do River One.

RIVER ONE

Conforme mencionado acima, fechamos a locação de metade do 10º andar, alcançando 78,6% de ocupação das lajes no Ed. River One. Com esse movimento, o edifício está devidamente consolidado e em plena operação. A ilustração abaixo demonstra o nível atual de ocupação, evidenciando os poucos conjuntos que permanecem desocupados:

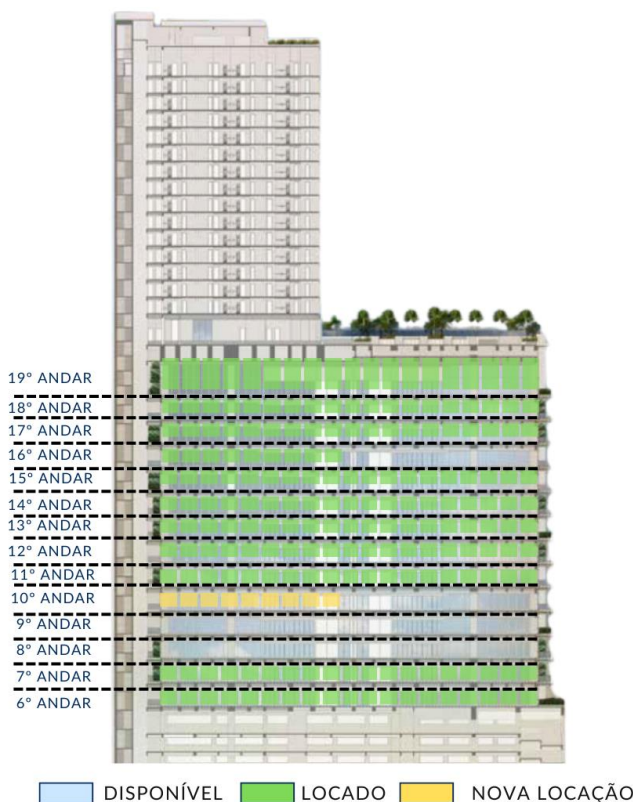


Imagem 1: Ocupação Ed. River One

Nota do Gestor

Além disso, estamos avançando em tratativas contratuais para a locação de mais um andar, além de termos negociações ativas para as lojas do imóvel, em uma estratégia que trará mais atrativos para os ocupantes do ativo.

Nessa linha, tivemos a inauguração do restaurante Trio Garden, do Grupo Trio, marcado por um alto fluxo de pessoas usuárias do prédio, trazendo facilidade e praticidade para os ocupantes.

Seguem algumas imagens reais do restaurante:



Imagem 2: Restaurante Trio Garden

 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\$ 0,77/cota, com um *dividend yield* equivalente a 12,49% a.a. (cota base fechamento setembro/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 FIs 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 FIs, para otimizar a gestão do caixa e consequente melhora marginal nos dividendos.

- **Estratégia Desenvolvimento: Direto ou via FIs, 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.

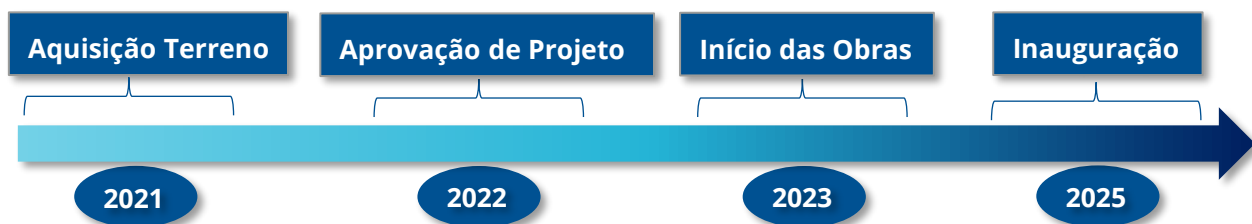
Nota do Gestor

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



Nota do Gestor

Acompanhamento de obra:

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

- Finalização da execução, Início de marcação de alvenaria;

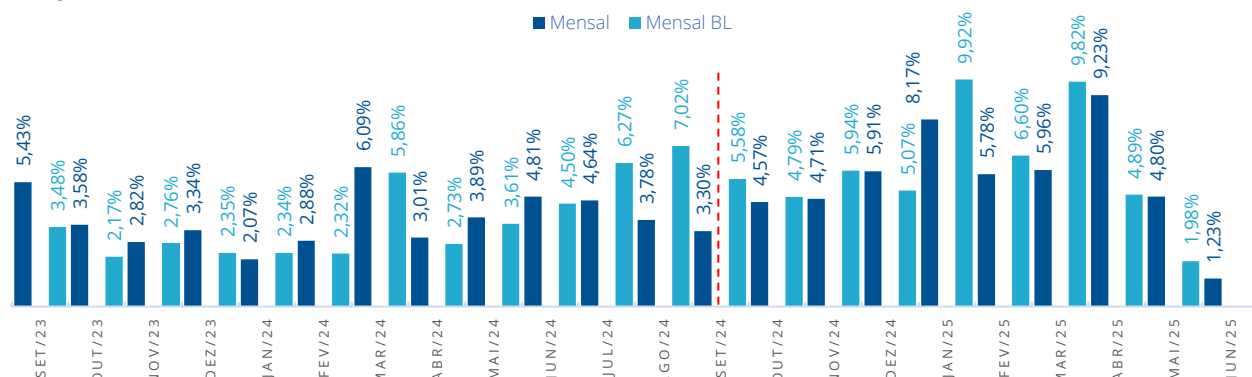
Previsão financeira de aportes:

Previsão Financeira			
	out/24	nov/24	dez/24
Aporte Total	1.579.359	2.855.485	3.497.653
Aporte RBRP11 (60%)	947.615	1.713.291	2.098.592

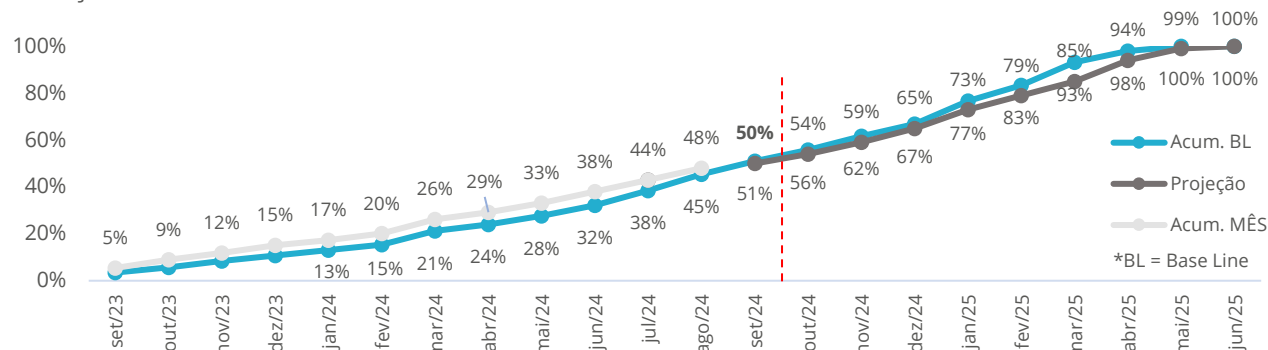


Imagem 3 e 4: Relatório Fotográfico JC589

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\$ 1,5 bilhão investidos e comprometidos em desenvolvimentos residenciais, logísticos 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\$ 77,88	Valor Ativos Core / m ²	R\$ 15.119,27
	Cota a mercado	R\$ 53,50	Ativos Core a mercado / m ²	R\$ 10.441,20
	% Desconto RBRP11	31,30%	Desconto Ativos Core / m ²	R\$ 4.758,07
	31,30% de desconto em relação ao valor de avaliação			

Ed. River One	Ativos Core (Excluindo River One)	Outros	RBRL11
			
42,5% da carteira	22,7% da carteira	14,5% da carteira	20,3% da carteira
Valor do Ativo R\$ 403,32 mi	Valor dos Ativos R\$ 215,39 mi	Valor dos Ativos R\$ 137,21 mi	Ativos R\$ 192,69 mi
Valor / m ² R\$ 17.071,72	Valor / m ² R\$ 12.609,01	Valor a mercado R\$ 94,26 mi	Valor / m ² R\$ 2.939,99
Valor / m ² a mercado R\$ 11.727,49	Valor / m ² a mercado R\$ 8.661,82		Valor a mercado do RBRL através do RBRP / m ² R\$ 1.963,59

RBRL11

	Cota PL	R\$ 103,01	Valor Ativos / m ²	R\$ 2.939,99
	Cota a mercado	R\$ 78,15	Ativos a mercado / m ²	R\$ 2.230,46
	% desconto RBRL11	24,13%	Desconto Ativos / m ²	R\$ 709,52
	+		+	
	% desconto RBRP11	31,30%	% desconto RBRP11	31,30%
	Cota RBRL11 através do RBRP11	R\$ 53,69	Valor RBRL11 / m ² através do RBRP11	R\$ 1.963,59
	% desconto	47,88%	Valor de desconto	47,88%

47,9% de desconto em relação ao valor de avaliação, investindo no RBRL11 por meio do RBRP11

Distribuição de Resultados

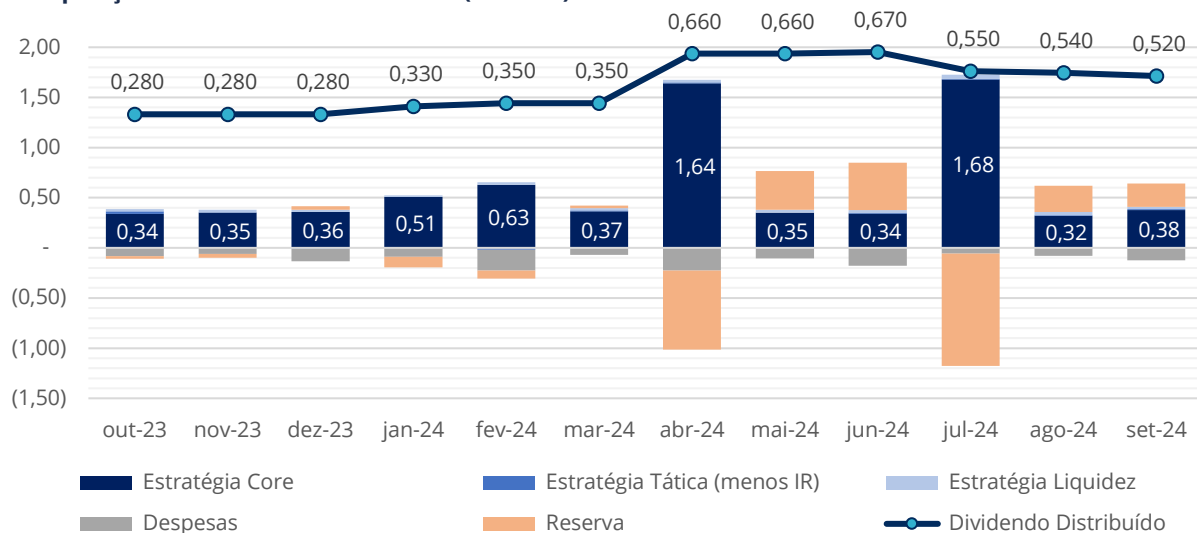
Setembro 2024 | Relatório Mensal

Resultado	set-24	ago-24	jul-24	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	2.363.222	2.067.035	2.680.010	28.584.850
Receita Venda de Imóveis	839.554	559.527	16.495.359	43.970.827
Rendimento FII RBR LOG *	1.385.342	1.250.656	1.250.656	15.777.606
Rendimento FIIs	105.354	104.314	92.067	1.333.579
Liquidez **	117.059	228.087	340.454	1.761.041
CRI	158.611	149.755	154.012	2.037.227
Ganho de Capital Bruto	-	-	-	(840.892)
Outras Receitas	-	-	-	1.369
Total Receitas	4.969.142	4.359.374	21.012.558	92.625.607
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(586.882)	(611.948)	(541.510)	(5.416.810)
(-) Despesa de Vacância	(452.349)	(266.029)	18.293	(5.318.381)
(-) Despesa com Comissão***	(321.679)	-	-	(4.361.980)
(-) Outras Despesas	(131.789)	(93.911)	(165.771)	(1.829.281)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Resultado	3.476.444	3.387.486	20.323.570	75.699.156
Reservas	(2.856.733)	(3.189.275)	13.625.017	9.079.003
Reserva Acumulada	9.403.476	12.260.210	15.449.485	9.403.476
Rendimento Distribuído	6.333.177	6.576.761	6.698.553	66.620.153

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

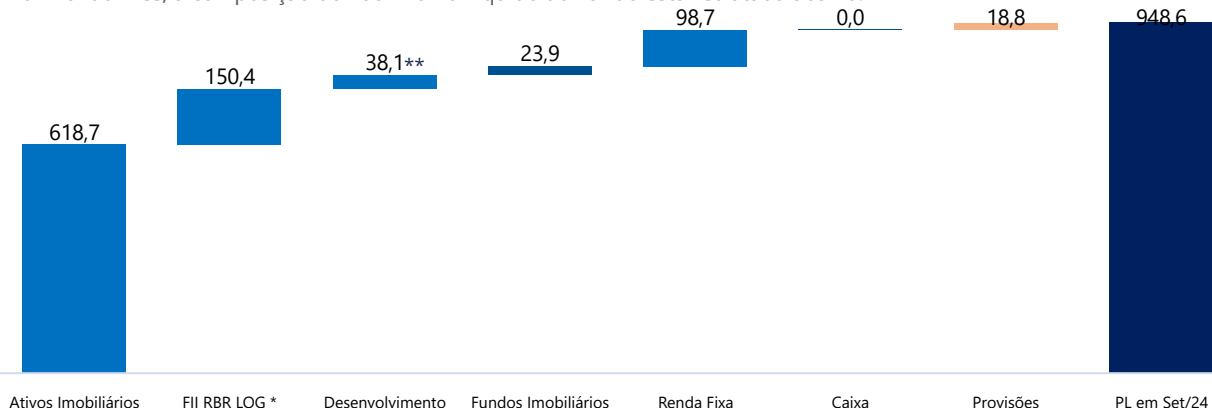
*** Comissões parceladas acerca de locações/vendas do fundo

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

Investimentos

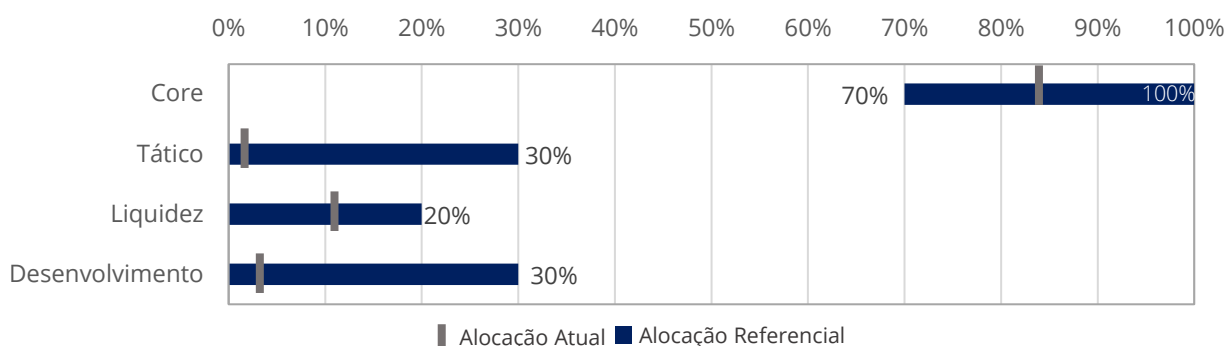
Setembro 2024 | Relatório Mensal

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/ 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) – setembro 2024



Composição dos Ativos – Estratégia CORE (R\$ MM)

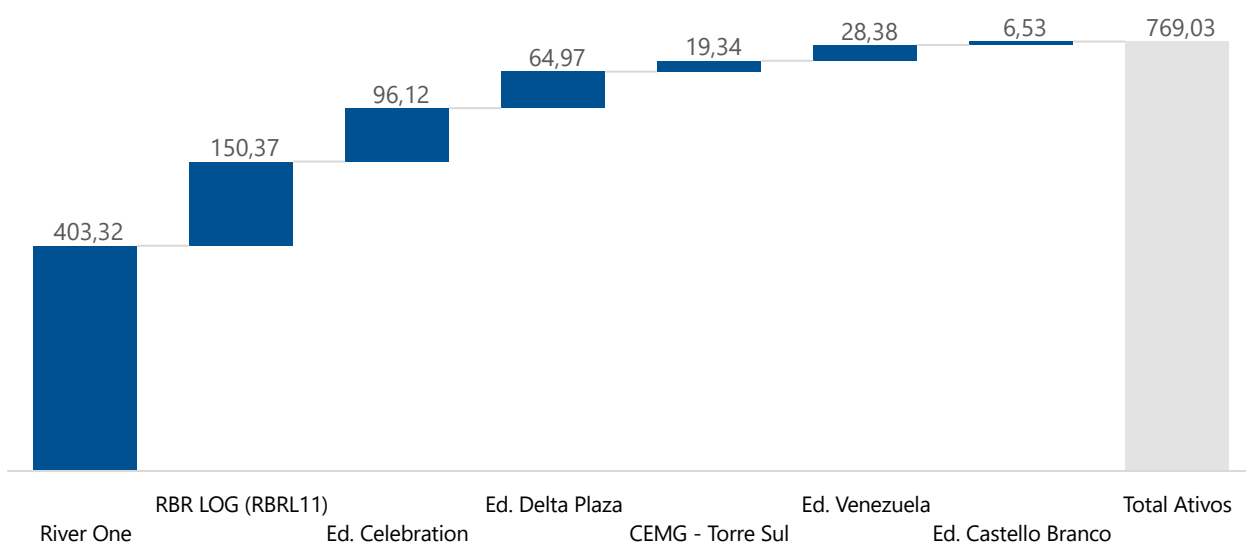
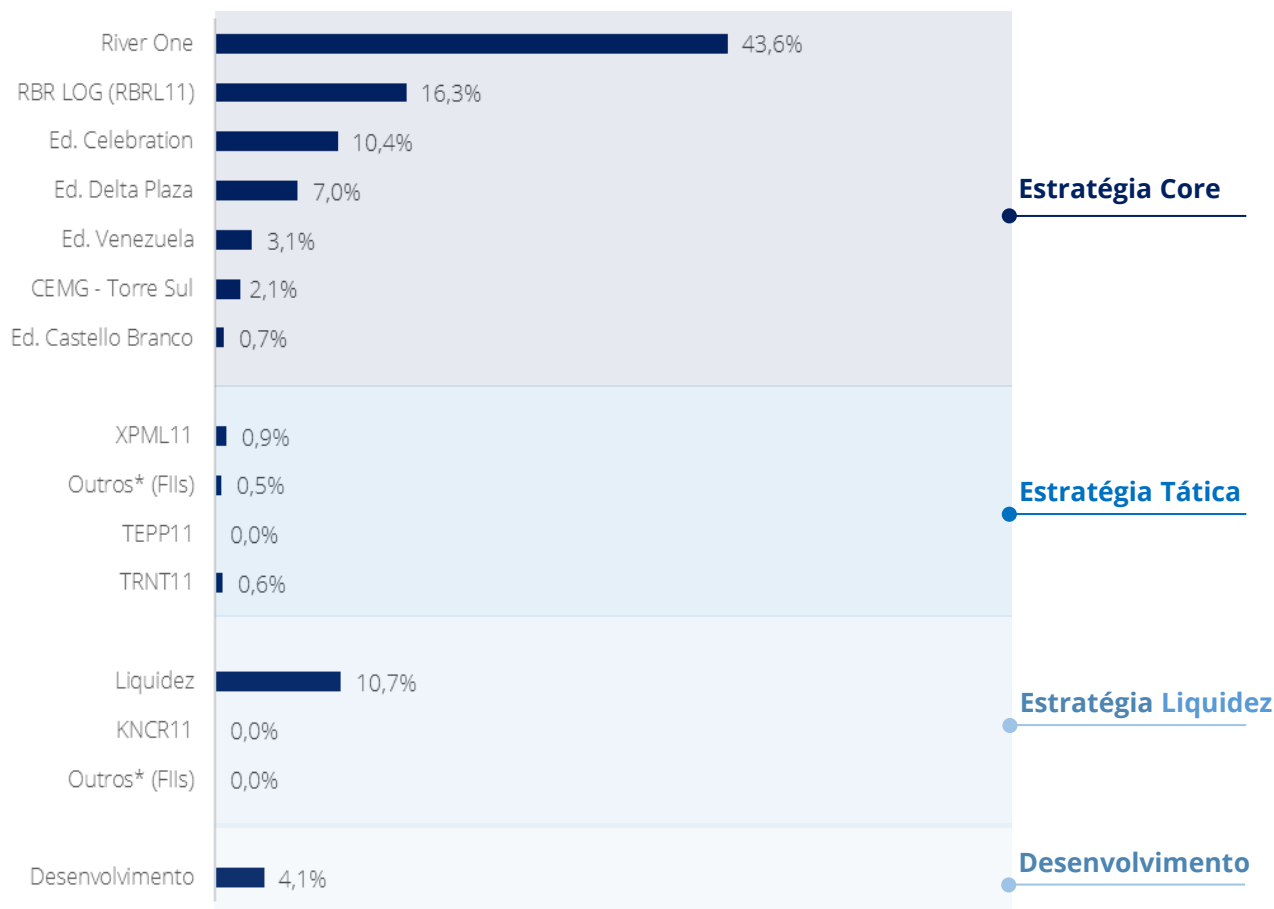


Gráfico 1

Alocação Estratégias (% Investimento)

Setembro 2024 | Relatório Mensal

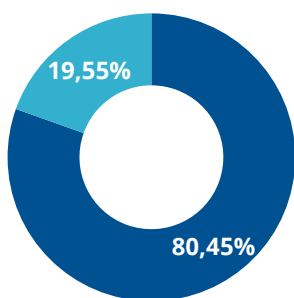
Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento set/24:



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

Investimentos CORE - via Tijolo

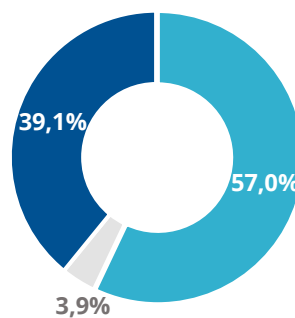
Composição dos Ativos Imobiliários*
(Estratégia CORE)



■ Lajes Corporativas ■ Galpões

Investimento - FILs

Alocação por Setor
(FILs investidos)



■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping

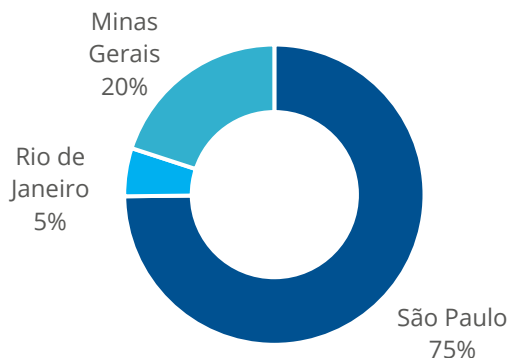
*Informações acima contém o portfólio do RBRL11 por ser FIL Exclusivo.

Investimentos CORE - via Tijolo e RBRL11

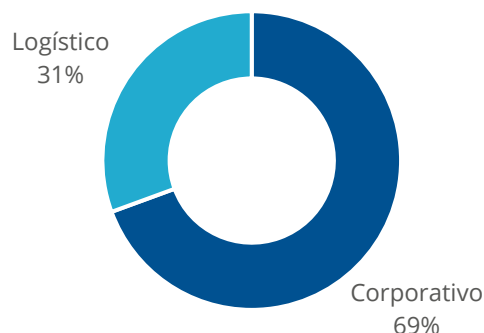
Setembro 2024 | Relatório Mensal

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



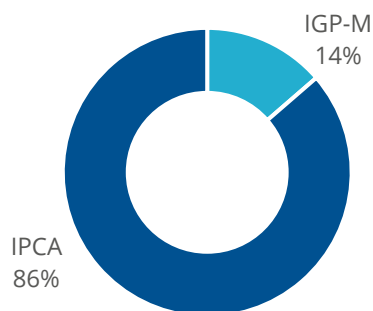
Receita por Tipologia



Receita por Tipo de Contrato

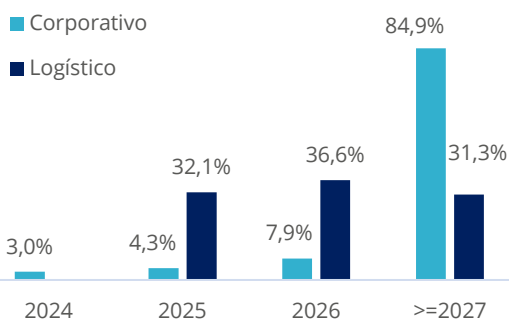


Índice de Reajuste



Cronograma de Vencimentos dos Contratos

Corporativo
Logístico



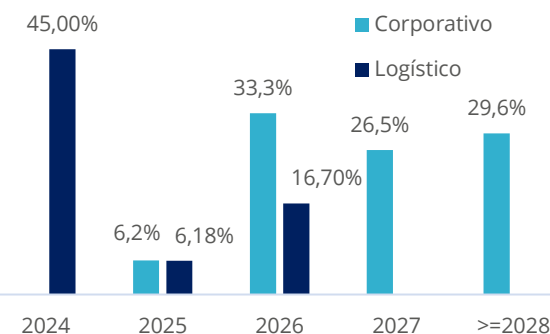
WAULT P11

6,28 anos

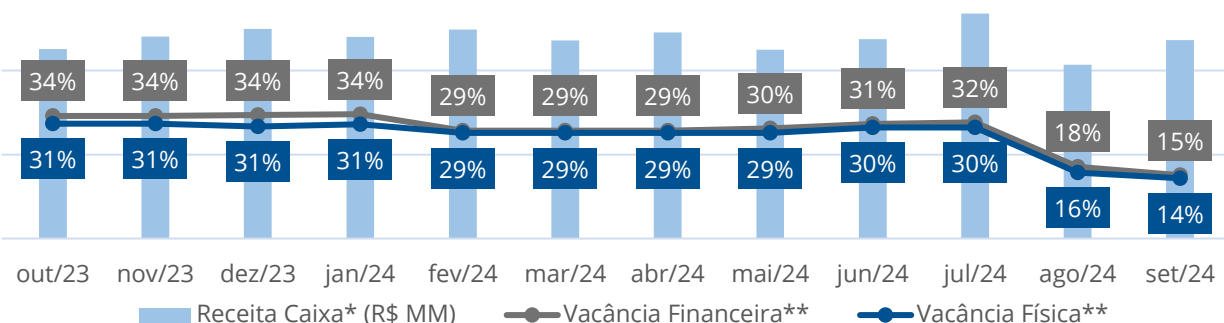
WAULT L11

2,55 anos

Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



*Apenas receita imobiliária.

Investimentos CORE - Corporativos

Setembro 2024 | Relatório Mensal

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 (%)

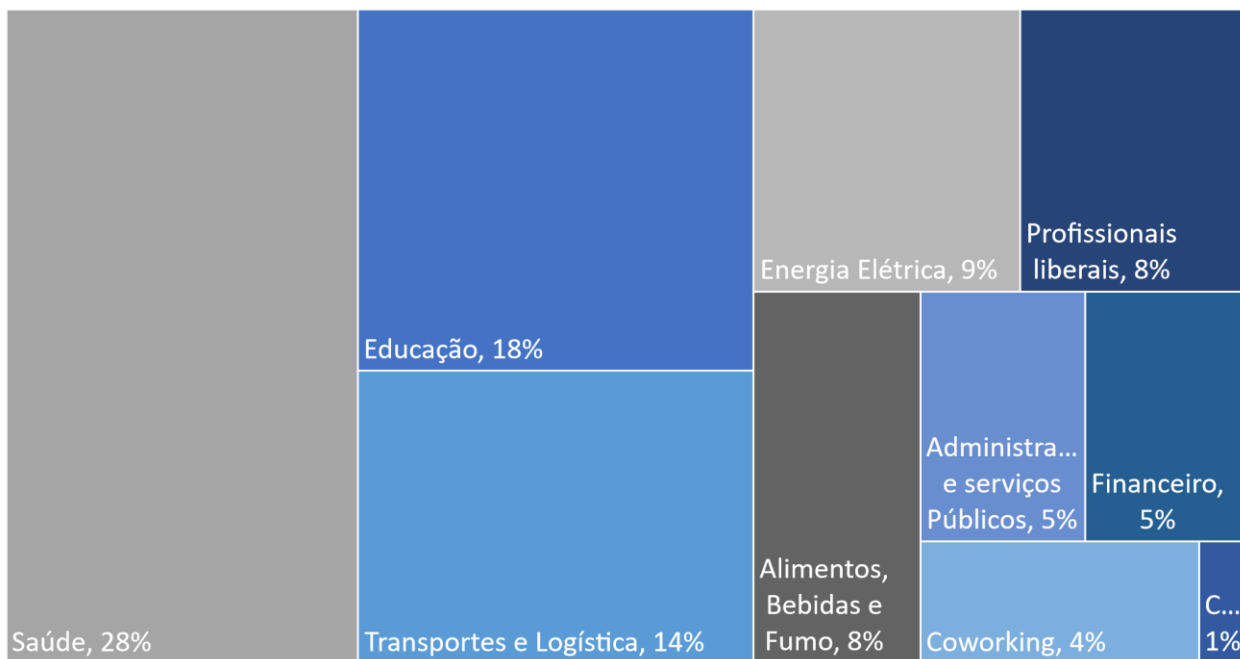


Gráfico 2

ABL por Ativo (%)

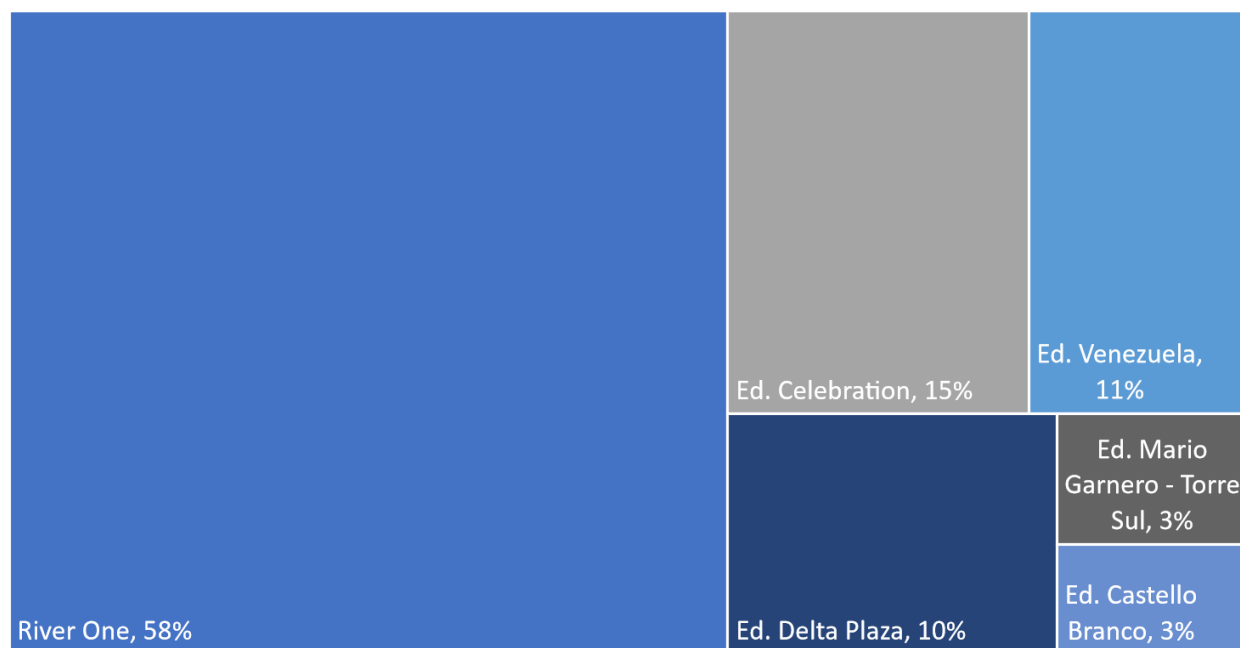


Gráfico 3

Investimentos Corporativos

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)

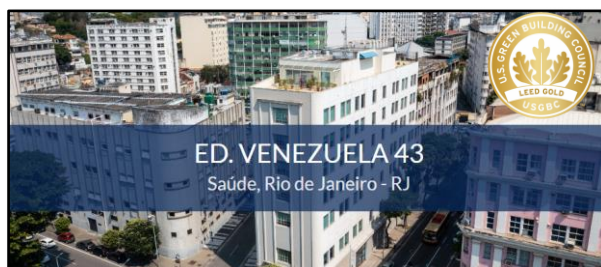
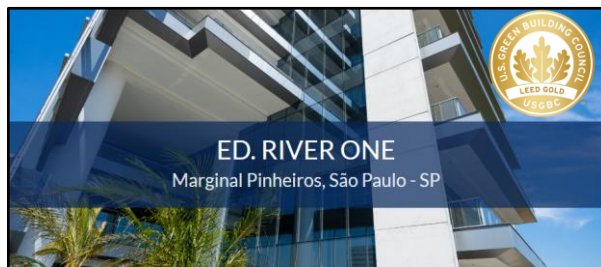


Tabela Imóveis do Fundo

ATIVO	UF	CIDADE	ABL RBRP11 (m²)	Participação	Vacância	Classificação
Ed. Celebration	SP	São Paulo	6.196	100,00%	0,00%	B
Ed. Delta Plaza	SP	São Paulo	4.059	51,10%	0,00%	B
Ed. Mario Garnero - Torre Sul	SP	São Paulo	1.270	9,24%	0,00%	B
River One	SP	São Paulo	23.625	100,00%	24,34%	AAA
Ed. Castello Branco	RJ	Rio de Janeiro	1.065	3,70%	0,00%	B
Ed. Venezuela	RJ	Rio de Janeiro	4.488	100,00%	0,00%	B

Investimentos Logísticos

Setembro 2024 | Relatório Mensal

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)

Setembro 2024 | Relatório Mensal



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



Localização dos Imóveis do Fundo

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Ativos Rio de Janeiro Corporativos - RJ



Ativos Logísticos – SP e MG

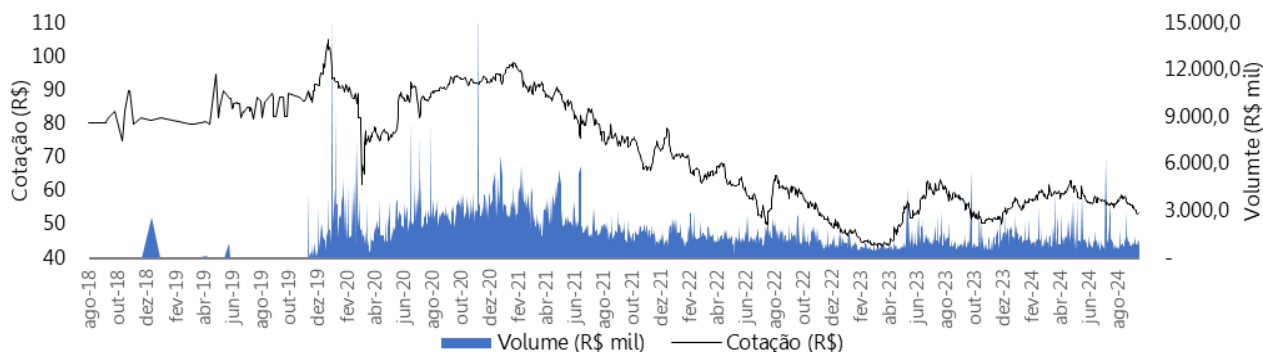


Mercado Secundário

Setembro 2024 | Relatório Mensal

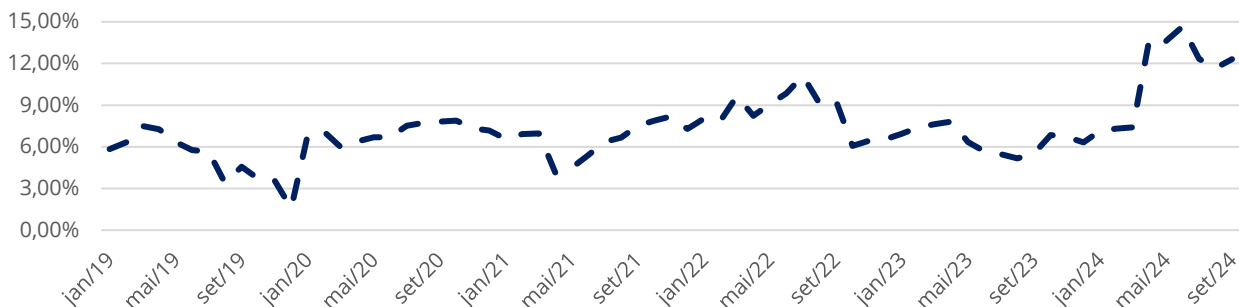
Cotação Histórica e Volume Negociado

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

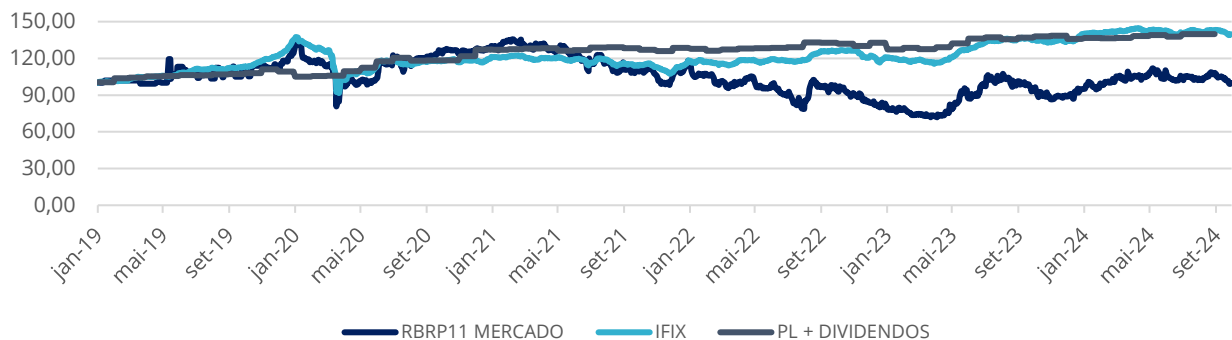


Negociação	set-24	ago-24	jul-24	Acum 2024	Acum 12m
Número de Cotistas	82.244	82.604	83.091	82.244	82.244
Cotas Negociadas	417.281	374.447	574.976	4.390.508	5.672.340
Cotação Fechamento	R\$ 53,50	R\$ 58,52	R\$ 56,44	R\$ 53,50	R\$ 53,50
Volume Total (R\$'000)	R\$ 23.198	R\$ 21.389	R\$ 32.587	R\$ 253.982	R\$ 321.662
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.104,7	R\$ 972,2	R\$ 1.416,8	R\$ 1.336,7	R\$ 1.291,8

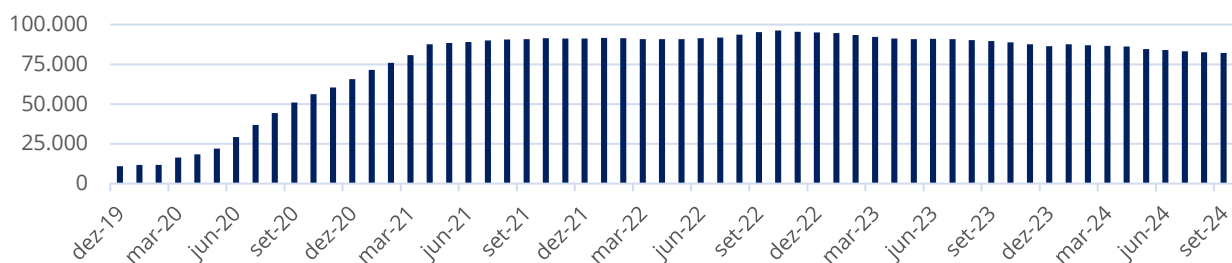
Dividend Yield (% a.a.)



Performance 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](#)

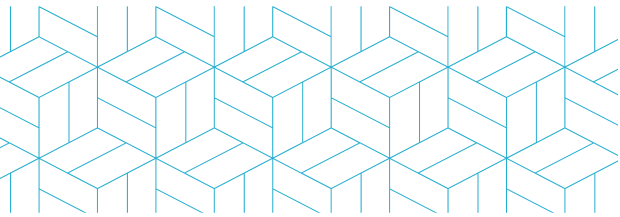
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de 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 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

Anexos



Anexos

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Portfólio Performado

Ed. Delta Plaza (Bela Vista - SP)



Localização: Rua Cincinato Braga, 340

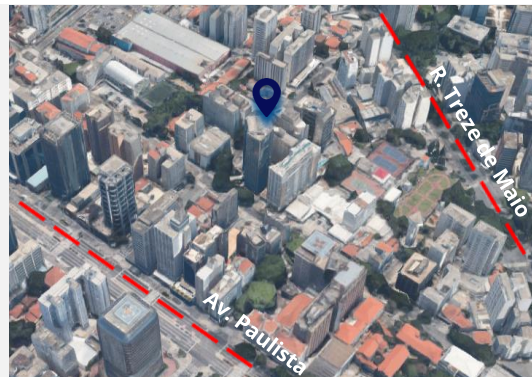
Aquisição: Dezembro/19

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

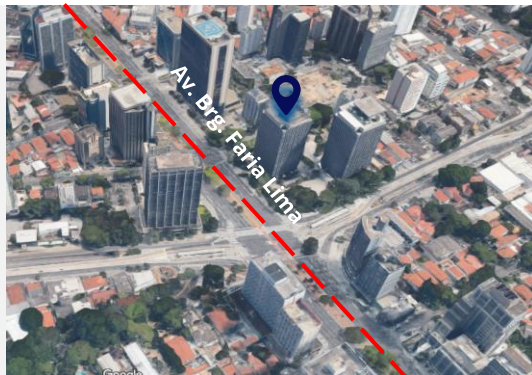
Aquisição: Abr/20 – Out/21

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



Anexos

Setembro 2024 | Relatório Mensal

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: 27,36%

Valor de Avaliação: R\$ 398.703.507,28


Portfólio Desenvolvimento

JC 589 (Vila Olímpia- SP)

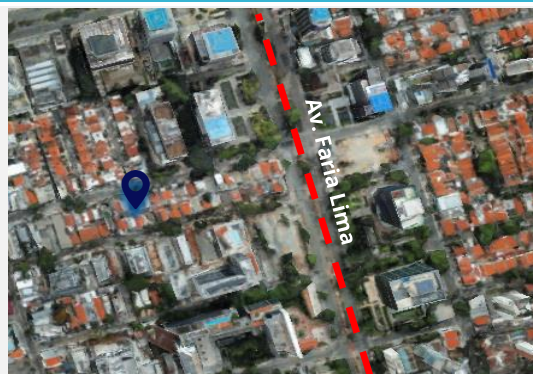

Localização: Rua Min. Jesuíno Cardoso, 589.

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


Anexos

Portfólio Logístico

Galpão WT RBR Log I (SP)



Localização: Rod. Presidente Tancredo Neves, km45

Aquisição: Abr/21

ABL Total: 122.356,27m²

Participação: 27,5%

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



Anexos

Setembro 2024 | Relatório Mensal

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 Logístico 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

