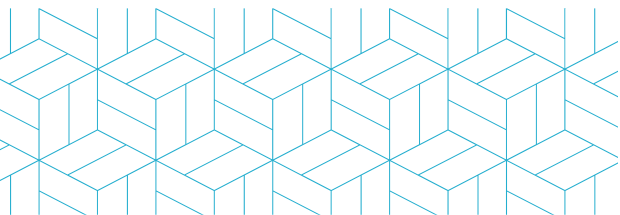


RBRP11 **FII RBR Properties**



Informações

Data de Início
Mar/15

Cotas Emitidas
12.179.187

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio
R\$ 933.998.417

Patrimônio/Cota
R\$ 76,69

Nº de Cotistas
77.359

+Reserva Acumulada
R\$ 0,37/Cota

R\$0,52/cota

Dividendo médio 2024

40.703

ABL Corp.

1,37 mm

Liquidez média (30 dias)

15%

Vacância Financeira Corp.

7.462

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\$ 10.8 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	nov-24	out-24	set-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\$ 52,00	R\$ 53,50	R\$ 58,52	R\$ 61,68	R\$ 51,64
Cota Final Período (R\$)	R\$ 49,99	R\$ 52,00	R\$ 53,50	R\$ 49,99	R\$ 49,99
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 0,52	R\$ 3,36	R\$ 5,99
Dividend Yield (% a.a.)	13,76%	13,20%	12,31%	13,89%	11,98%
Retorno Total Bruto *	-2,79%	-1,77%	-7,61%	-13,51%	8,40%
Retorno Total Ajustado **	-2,79%	-1,77%	-7,61%	-13,51%	9,89%
CDI	0,79%	0,93%	0,84%	5,23%	10,84%
% do CDI ***	-351,22%	-190,23%	-910,77%	-258,26%	91,25%

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

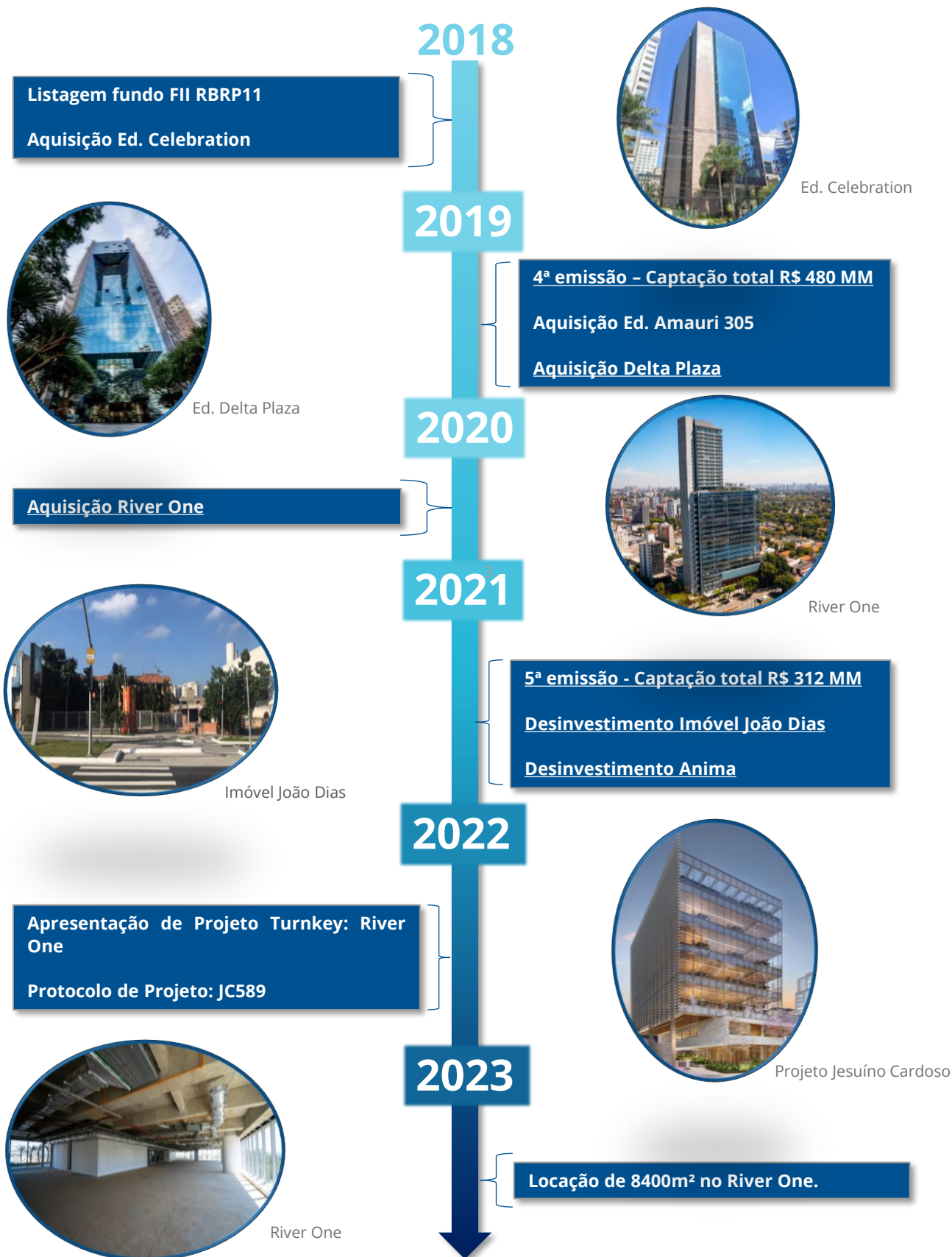
** Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (Tributação de 15% no longo prazo)

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

RBR Properties – Linha do Tempo

Novembro 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

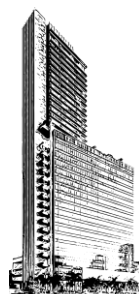


ABR

Desinvestimento Ed. Amauri 305 - ½ Parcela

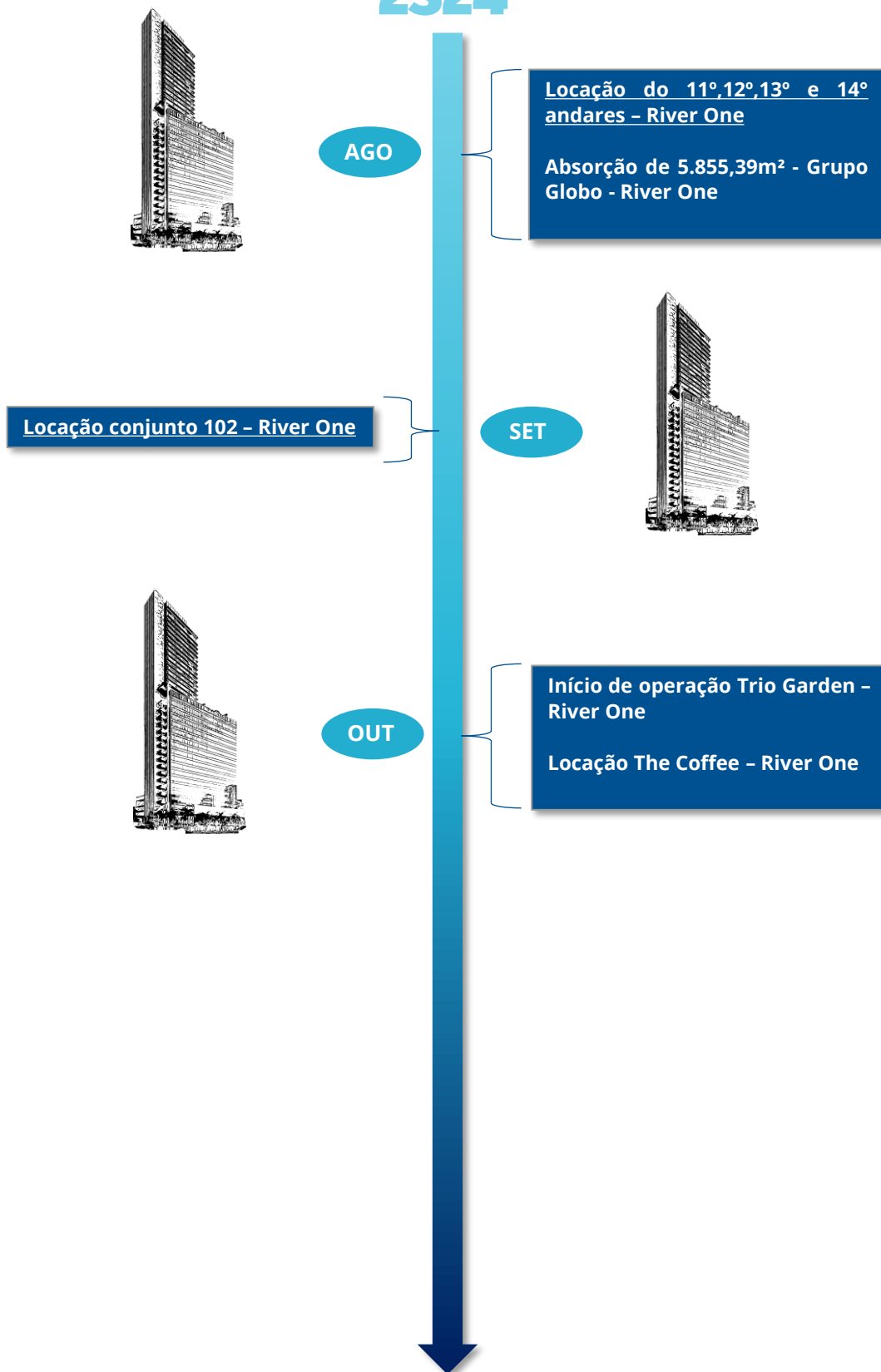
Término de carência 2 andares - Ed. River One

MAI



 Linha do Tempo

2S24



 Nota do Gestor**Fato Subsequente**

Em 09/12, foi divulgado o Fato Relevante referente à Locação de mais 1 andar do Ed. River One, em um contrato de 7 (sete) anos ([link](#)). Com isso, atingimos a ocupação física das lajes do Edifício de 85,9%, com isso a área total do ativo ocupada chegou a 19.395,78m², que passará, após cumpridas determinadas condições contratuais, gerar progressivamente renda para o fundo.

Destacamos que a renda decorrente do novo contrato somado à redução dos custos de vacância do Edifício River One representará, aproximadamente, R\$ 0,02/cota, após cumpridas as carências contratuais.

Com esse contrato de locação de longa duração, a ocupação total do fundo atingiu 89%. Importante pontuar que determinadas informações sobre novos contratos não são divulgadas imediatamente visando não afetar outras negociações em andamento. Especificamente sobre o nome do locatário, precisamos garantir um prazo adequado para comunicação interna do novo inquilino com seus colaboradores e demais partes relacionadas. Maiores detalhes da locação serão explorados no próximo relatório gerencial do fundo.

Comentários de Gestão

Conforme explorado de forma detalhada na seção de cenário macroeconômico deste Relatório (página10), novembro foi um mês desafiador para os fundos de "tijolo" do IFIX, incluindo o FII RBR Properties. As cotas dessa classe encerraram o mês com cerca de 35% de desconto médio em relação ao valor patrimonial. Esses fundos, que são proprietários de ativos imobiliários, devem ser avaliados principalmente pelo valor por metro quadrado dos imóveis que formam seu patrimônio e, em determinados períodos, existe um descolamento de tal métrica com o valor de mercado. A gestão vê tais momentos como oportunos para investimentos, considerando o desconto expressivo da cota a mercado em relação ao valor patrimonial, com custo por metro quadrado abaixo do valor de reposição. Adicionalmente, tal desconto fez com que, no mês de novembro, fosse atingido o maior **dividend yield** desse semestre (**13,78%.a.a.**) Embora o cenário macroeconômico seja desafiador, o mercado de locações segue aquecido como retratado nos últimos relatórios, com vacância retomando os níveis pré-COVID, preços de locações em alta e absorções líquidas batendo recordes nos últimos

 Nota do Gestor

trimestres, tendência que vem sendo refletida em nosso portfólio com locações relevantes nos últimos meses.

Resumo Mensal

Em novembro, tivemos um mês bastante movimentado no fundo. Em relação a locações, aproveitamos o bom momento do mercado de escritórios para acelerar negociações que anteriormente estavam mais frias, dado que as empresas geralmente concentram a definição de seu planejamento para 2025 nos meses finais do ano.

Reafirmamos que nosso objetivo central é atingir vacância zero no River One e, por consequência, no fundo. Paralelamente à locação dos últimos andares disponíveis, o ativo segue ampliando suas amenidades, com o início de operação do Trio Garden e a chegada do The Coffee. Entendemos que a microrregião, que absorveu mais de 10.000m² nos últimos meses, demanda esse tipo de operação.

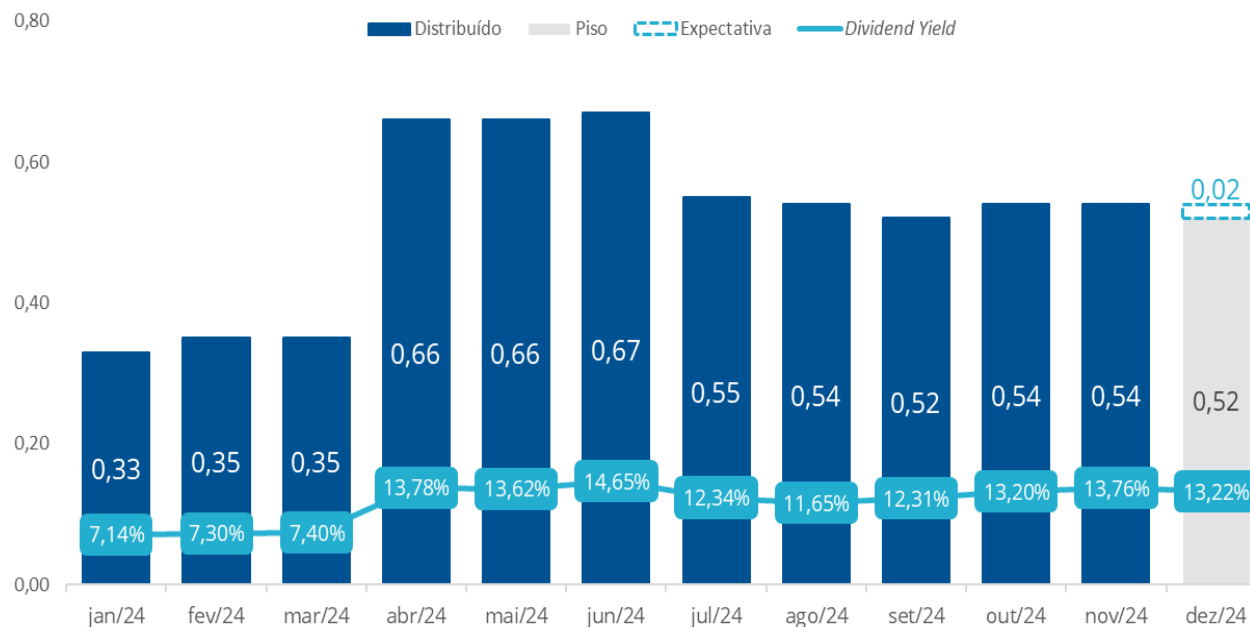
Ainda no mês, o fundo recebeu o aviso de devolução do Imóvel e rescisão antecipada da locação do Ed. Venezuela ([Fato Relevante](#)), o qual possui vigência até 2028. A multa rescisória representa uma receita equivalente a R\$ 0,019 por cota do Fundo. Adicionalmente, e considerando, ainda, os encargos e as multas rescisórias, o fluxo de recebimento do Fundo referente ao Imóvel não sofrerá qualquer impacto até julho de 2025. No mais, a gestão irá, durante o prazo do aviso prévio de 180 dias, trabalhar ativamente na comercialização do Imóvel para novos ocupantes, visando mitigar os efeitos da rescisão antecipada da locação. Além do mais, a gestão explorará a possibilidade de desinvestimento do ativo, dado que na região onde o ativo está localizado existe uma atividade crescente com foco em retrofits de uso residencial e como sempre ressaltamos em nossos relatórios, o fundo possui uma gestão ativa e buscará reciclar portfólio diante de oportunidades de desinvestimentos com retornos adequados para nossos cotistas.

Guidance de Distribuição

Para o próximo mês, 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 novembro (R\$ 49,99/cota), a projeção de dividendos para o restante do ano representa um **dividend yield** entre **13,2% a.a. e 13,8% a.a.**

Nota do Gestor



Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 6,58MM, equivalente a R\$ 0,54/cota. Esse valor equivale a 136,22% do CDI e um dividend yield de 13,76% a.a. (cota base fechamento novembro/24) e 8,78% a. a. sobre a cota PL.

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

*Disclaimer: O guidance de dividendos apresentado não é, e nunca será, uma garantia de rentabilidade. Cota base Nov/24.

 Nota do Gestor**Cenário Macroeconômico**

Nos Estados Unidos, as últimas semanas foram marcadas por uma boa performance dos ativos. As treasuries reagiram bem à indicação de Scott Bessent para Secretário do Tesouro Americano. Além disso, dados de inflação (PCE) dentro das expectativas e uma maior confiança na continuidade de um ciclo gradual de alívio monetário por conta do FED - em especial após a divulgação da ata do último FOMC - colaboraram para este contexto. Diante disso, as taxas de 10 anos recuaram cerca de 25 bps. Adicionalmente, a probabilidade de corte de 25 bps no próximo FOMC subiu para aproximadamente 65%, frente aos 50% observados no início do mês. O S&P acompanhou essa tendência, registrando uma valorização de 118 bps e atingindo o all-time high mais uma vez.

No Brasil, o principal destaque do mês foi o anúncio do pacote de corte de gastos, que impactou negativamente os ativos locais. Esse efeito pode ser explicado por dois fatores principais:

(1) Aumento da faixa de isenção do IR: A proposta, em conjunto com o pacote fiscal, gerou dúvidas sobre o comprometimento do governo em equilibrar as contas públicas. Além disso, foram levantados temores acerca da dinâmica inflacionária dessa medida, dada a maior propensão marginal a consumir dessa parcela da população. Embora o governo tenha prometido uma contrapartida com uma nova lógica de imposto sobre a renda da população mais rica, muitos questionaram a real efetividade arrecadatória dessa medida, bem como seu efeito nos níveis de investimento.

(2) Eficácia do pacote de gastos: Houve ceticismo em relação às estimativas do governo, que projeta economias de R\$ 72 bilhões em dois anos e R\$ 327 bilhões até 2030. Em contrapartida, projeções de mercado são mais conservadoras: o BTG estima R\$ 46 bilhões e R\$ 242 bilhões, enquanto a XP prevê R\$ 45 bilhões e R\$ 239 bilhões para os mesmos períodos. Esses valores indicam dificuldades para o cumprimento das metas do novo arcabouço fiscal no curto e médio prazos.

Adicionalmente, o cenário de incerteza foi agravado pela divulgação do IPCA-15, que superou todas as estimativas do mercado (0,62% ante a expectativa de 0,57%). Embora o resultado tenha sido influenciado pelo aumento de 22,56% nas passagens aéreas, item notoriamente volátil, as medidas de núcleo inflacionário mantiveram-se elevadas, com uma variação anualizada de 4,6%, acima da meta. Ao mesmo tempo, a taxa de desemprego, apurada pela PNAD Contínua, atingiu o menor nível da série histórica (6,2%), o que adiciona riscos à dinâmica inflacionária.

Diante desse contexto, o mercado apresentou sinais de estresse: os vértices longos da curva de juros nominais subiram até 125 bps na última semana de novembro, enquanto os juros reais ultrapassaram 7,0% ao ano. O dólar atingiu o patamar de R\$ 6,10, a máxima nominal histórica, e os índices de renda variável sofreram quedas acentuadas por dois dias consecutivos.

Dentre os FIIs, em um mercado ainda volátil, o IFIX Papel teve performance de -0,97% e o IFIX Tijolo de -2,72%.

Nota do Gestor

Investindo de Um Jeito Melhor - RBR

Em 29 de novembro de 2024, Fábio Rocha Pinto e Silva, sócio do escritório Pinheiro Neto, apresentou aos colaboradores da RBR os principais pontos do Marco de Garantias (Lei 14.711/2023), destacando temas relevantes relacionados ao mercado de crédito, em especial Crédito Imobiliário, área que a RBR possui um longo histórico de atuação.

O convidado foi um dos responsáveis pelo desenvolvimento do projeto, que buscou criar um arcabouço jurídico mais moderno, atento às necessidades do mercado, com redução da insegurança jurídica e dos custos de transação. Essa apresentação é parte do programa de Treinamentos realizado pela RBR Asset para seus colaboradores, sempre com a participação de grandes profissionais parceiros da RBR. A empresa incentiva todos os colaboradores a participarem ativamente dos treinamentos, firmando o compromisso da RBR Asset com a evolução contínua do seu time.



No início de novembro de 2024, a RBR se tornou signatária do Compromisso 1%, um movimento que reúne e incentiva empresas a se comprometerem com a doação anual de pelo menos 1% de seu lucro líquido para fundações/organizações da sociedade civil.

O objetivo da iniciativa é fortalecer a cultura de doação e ampliar o investimento social privado realizado por empresas no Brasil. O movimento é coordenado pelo IDIS – Instituto para o Desenvolvimento do Investimento Social, uma entidade focada em apoiar e ampliar o investimento social privado e seu impacto, e pelo Instituto MOL, um braço do Grupo MOL voltado na promoção da cultura de doação por pessoas e empresas no país.

O propósito que define a RBR é fazer investimentos de um jeito melhor. Em 2020, montamos nosso Comitê de Sustentabilidade & Propósito, desenvolvendo processos de investimento que integram variáveis de sustentabilidade nas atividades e produtos da gestora, e, entre outras iniciativas, estabelecemos a meta de doar pelo menos 2% do nosso lucro líquido a partir de 2022, sem qualquer contrapartida fiscal, e hoje apoiamos 6 entidades sociais, com foco em educação, participando, além do apoio financeiro, em conselhos, comitês e como voluntários nas atividades desenvolvidas.

Vimos, nessa estrutura, um caminho de gerar impacto na vida de diversas famílias através do valor gerado pelas nossas atividades na gestão de recursos. Para os sócios da RBR, não faz sentido ser empresário sem reconhecer a função social da empresa, devolvendo para a sociedade um pouco do sucesso que atingimos.

Nesse sentido, nos identificamos com o propósito do Compromisso 1%, que ratifica uma prática que a RBR possui há anos. Faça parte você também do Compromisso 1%!

Acesse compromisso1porcento.org.br



Em 5 de novembro de 2024, a RBR recebeu a visita da equipe do Todos Pela Educação, uma das entidades apoiadas pelo programa de Investimentos Sociais da gestora, com foco na mobilização de agentes da sociedade civil e governamentais para avançar em políticas públicas e práticas que contribuam para a melhoria do cenário educacional brasileiro. A equipe do Todos nos apresentou o brilhante trabalho da entidade, um panorama sobre o cenário educacional brasileiro atual e detalhes sobre os projetos liderados por eles.

O Café da Manhã serviu como um espaço para a troca de ideias e o fortalecimento de laços, destacando a importância de um investimento contínuo e estratégico em educação para o futuro do país. Agradecemos a visita da equipe do Todos e incentivamos todos os leitores a conhecer o trabalho da entidade, por <https://todospelaeducacao.org.br/>



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 outubro com 6 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância financeira de 15% e física de 14% (novembro).

RIVER ONE

Conforme introduzido no fato subsequente, atingimos 82,1% de ocupação total no Edifício River One (09/12/24), consolidando o ativo como plenamente operacional. Ademais, estamos em conversas para a elaboração de um projeto mobiliado, a ser realizado no conjunto remanescente do 10º andar. Acreditamos que essa estratégia contribuirá para acelerar as negociações desse espaço, atendendo à crescente demanda por escritórios prontos para uso, ao mesmo tempo em que eleva o valor de locação do conjunto. Quando concretizado, compartilharemos fotos do projeto. Abaixo, segue ilustração do ativo com 86% de suas lajes ocupadas, restando apenas poucas unidades disponíveis:

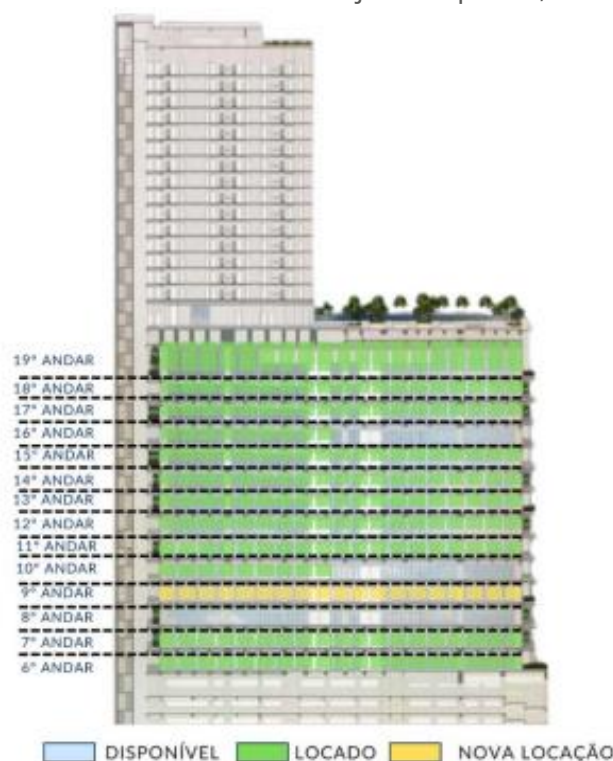


Imagem 1: Ocupação Ed. River One

 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 13,42% a.a. (cota base fechamento novembro/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. Como exemplo, temos alocado no FII RBR Top Offices (TOPP11) como oportunidade, dado seu alto desconto quando comparado ao valor patrimonial, além de seus ativos de excelência e irreplicáveis.

- **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 tem potencial para pré-locação durante as obras por ter características de monousuário.

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

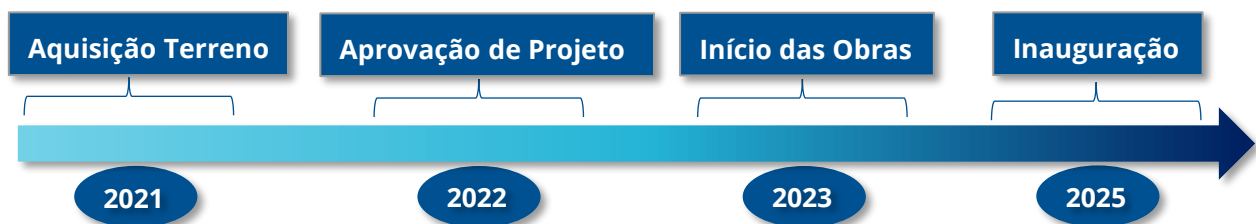
Nota do Gestor

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 novembro, tivemos como principais evoluções em obra:

- Instalação dos painéis da fachada e elevação de alvenarias

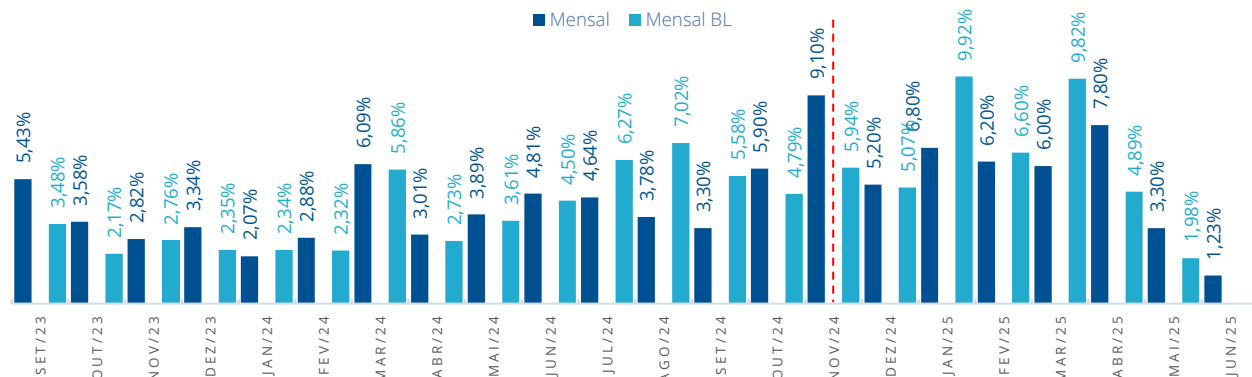
Previsão financeira de aportes:

Previsão Financeira			
	dez/24	jan/25	fev/25
Aporte Total	3.497.653	3.686.470	3.686.470
Aporte RBRP11 (60%)	2.098.592	2.211.882	2.211.882

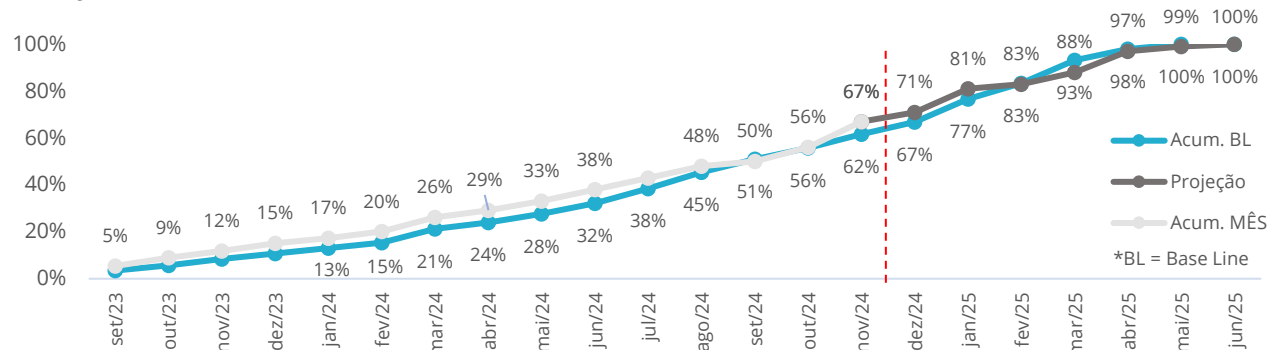


Imagem 2 e 3: Relatório Fotográfico JC589

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\$ 76,69	Valor Ativos Core / m ²	R\$ 15.357,25
	Cota a mercado	R\$ 49,99	Ativos Core a mercado / m ²	R\$ 10.010,55
	% Desconto RBRP11	34,82%	Desconto Ativos Core / m ²	R\$ 5.346,70
	34,82% de desconto em relação ao valor de avaliação			

Ed. River One	Ativos Core (Excluindo River One)	Outros	RBRL11
			
43,9% da carteira	23,1% da carteira	13,6% da carteira	19,5% da carteira
Valor do Ativo R\$ 409,57 mi	Valor dos Ativos R\$ 215,52 mi	Valor dos Ativos R\$ 127,18 mi	Ativos R\$ 181,72 mi
Valor / m ² R\$ 17.336,36	Valor / m ² R\$ 12.619,45	Valor a mercado R\$ 82,90 mi	Valor / m ² R\$ 2.695,62
Valor / m ² a mercado R\$ 11.300,62	Valor / m ² a mercado R\$ 8.225,93		Valor a mercado do RBRL através do RBRP/ m ² R\$ 1.916,26

RBRL11

	Cota PL	R\$ 102,69	Valor Ativos / m ²	R\$ 2.695,62
	Cota a mercado	R\$ 73,00	Ativos a mercado / m ²	R\$ 1.916,26
	% desconto RBRL11	28,91%	Desconto Ativos / m ²	R\$ 938,49
	+		+	
	% desconto RBRP11	34,82%	% desconto RBRP11	34,82%
	Cota RBRL11 através do RBRP11	R\$ 47,58	Valor RBRL11 / m ² através do RBRP11	R\$ 1.757,13
	% desconto	46,34%	Valor de desconto	46,34%

46,3% de desconto em relação ao valor de avaliação,
investindo no RBRL11 por meio do RBRP11

Distribuição de Resultados

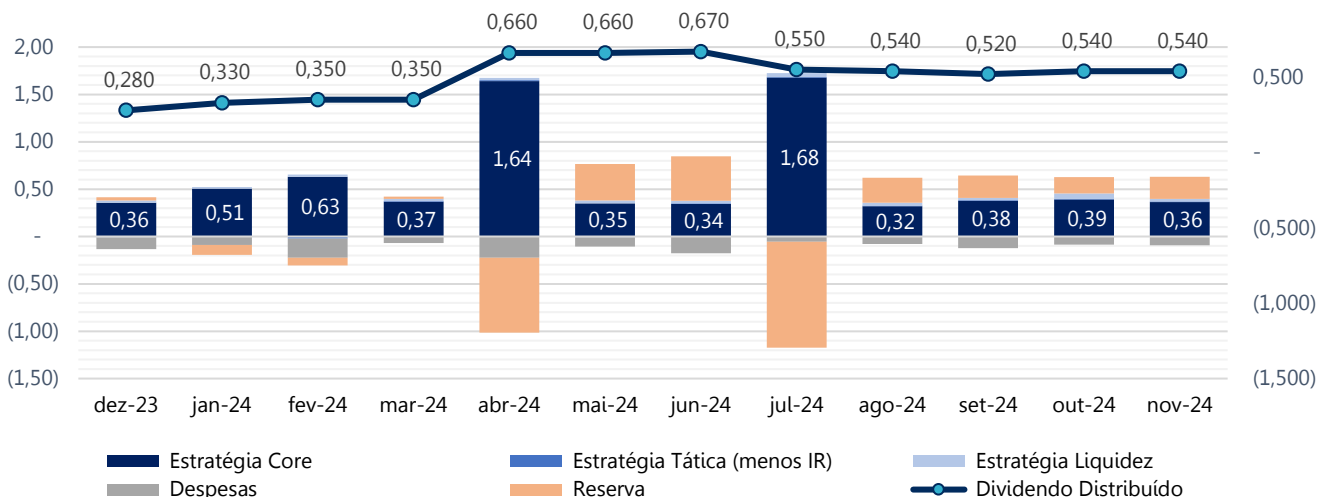
Novembro 2024 | Relatório Mensal

Resultado	nov-24	out-24	set-24	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	2.060.742	2.620.121	2.363.222	28.605.061
Receita Venda de Imóveis	601.207	636.560	839.554	44.331.274
Rendimento FII RBR LOG *	1.481.546	1.481.546	1.385.342	15.900.148
Rendimento FIIs	92.506	111.586	105.354	1.277.329
Liquidez **	178.221	98.591	117.059	1.814.518
CRI/LCI	144.872	595.896	158.611	2.392.860
Ganho de Capital Bruto	-	-	-	(930.878)
Outras Receitas	272.442	-	-	273.811
Total Receitas	4.831.535	5.544.301	4.969.142	93.664.122
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(550.229)	(545.014)	(586.882)	(5.784.130)
(-) Despesa de Vacância	(454.026)	(469.003)	(452.349)	(5.440.003)
(-) Despesa com Comissão***	-	-	(321.679)	(4.361.980)
(-) Outras Despesas	(111.600)	(43.276)	(131.789)	(1.764.603)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Resultado	3.715.680	4.487.007	3.476.444	76.313.406
Reservas	(2.861.081)	(2.089.754)	(2.856.733)	3.360.077
Reserva Acumulada	4.452.641	7.313.722	9.403.476	4.452.641
Rendimento Distribuído	6.576.761	6.576.761	6.333.177	69.786.741

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

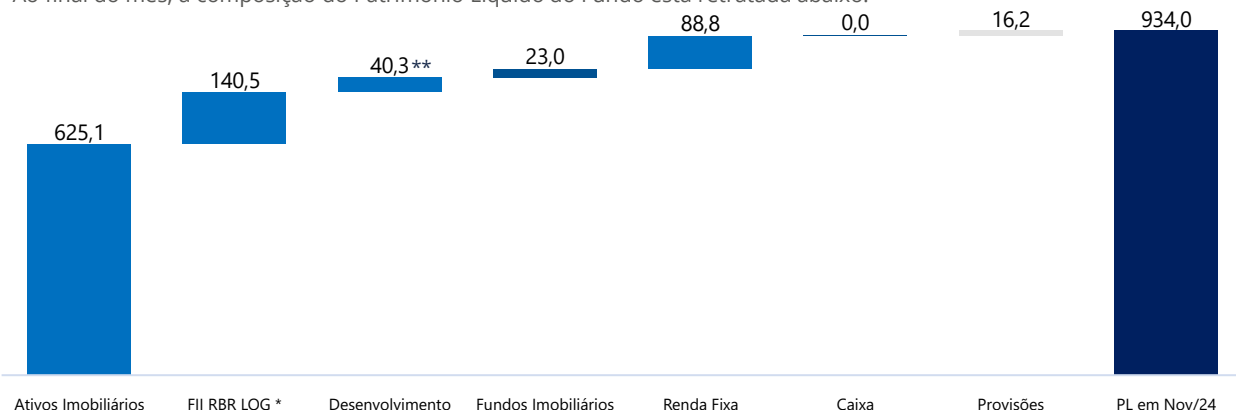
*** Comissões parceladas acerca de locações/vendas do fundo

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

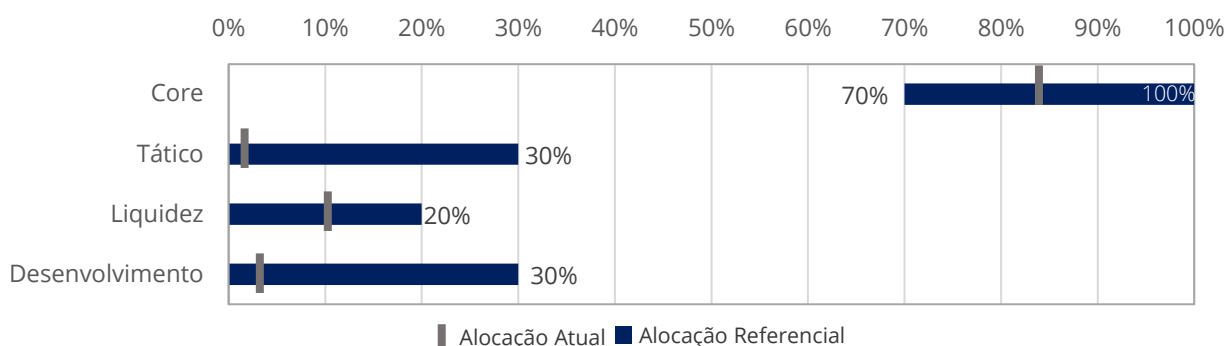
Novembro 2024 | Relatório Mensal

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) – novembro 2024



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

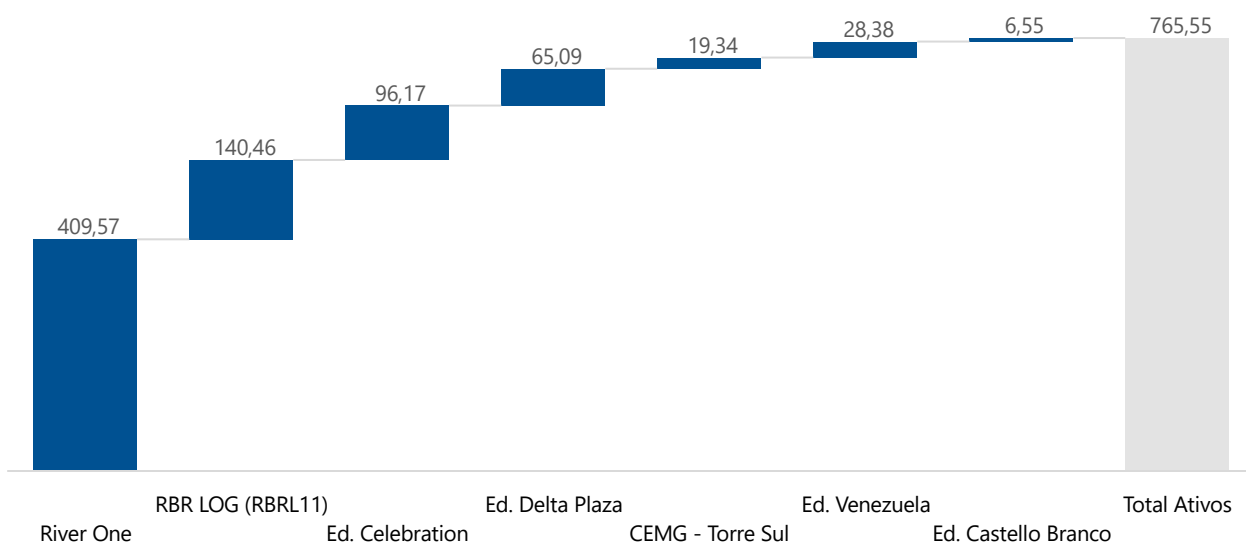
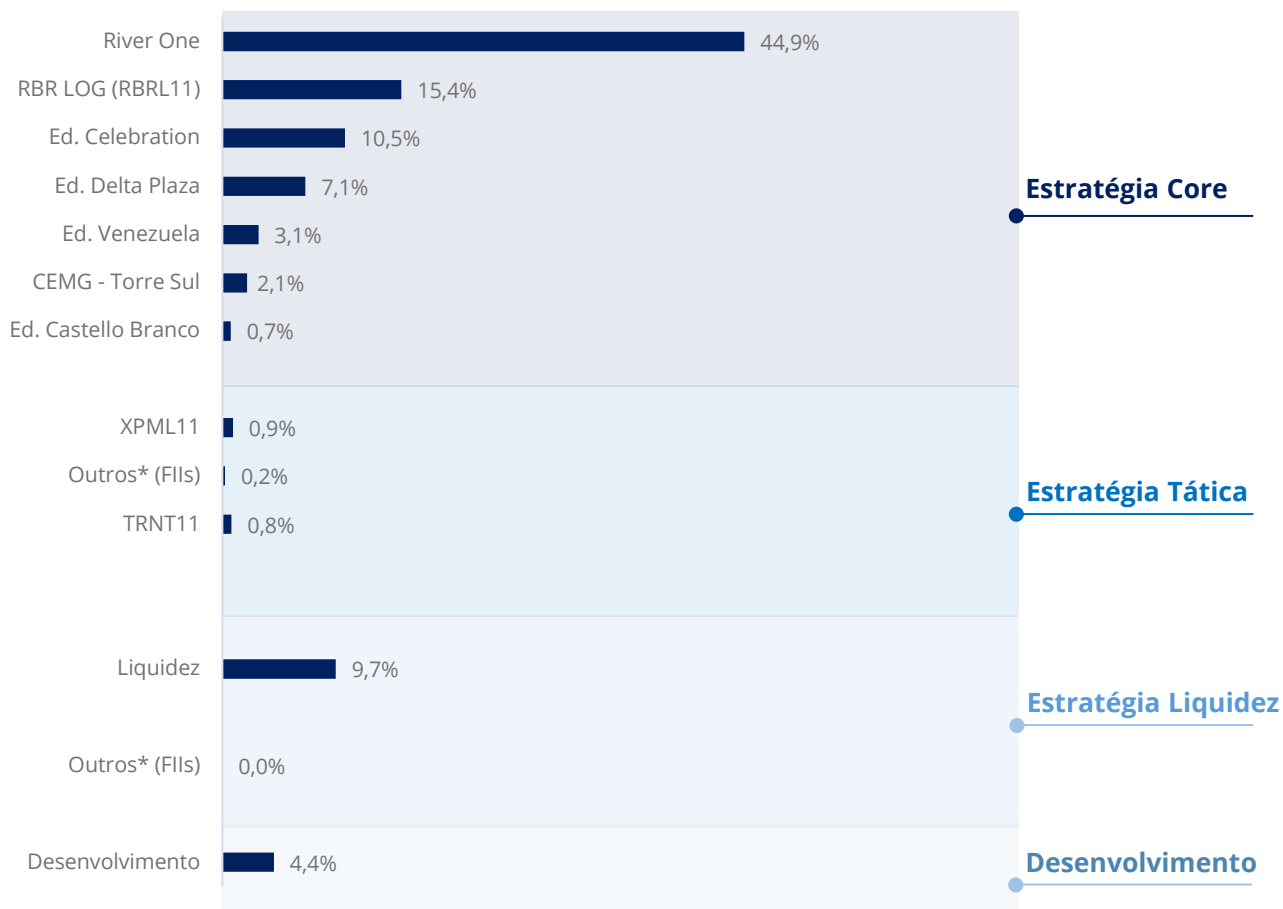


Gráfico 1

Alocação Estratégias (% Investimento)

Novembro 2024 | Relatório Mensal

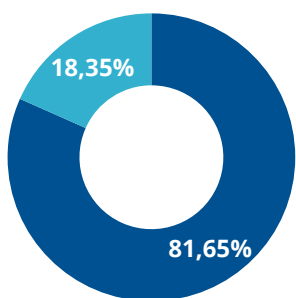
Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento nov/24:



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

Investimentos CORE - via Tijolo

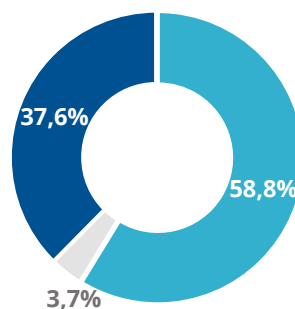
Composição dos Ativos Imobiliários*
(Estratégia CORE)



■ Lajes Corporativas ■ Galpões

Investimento - FIIs

Alocação por Setor
(FIIs investidos)



■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping

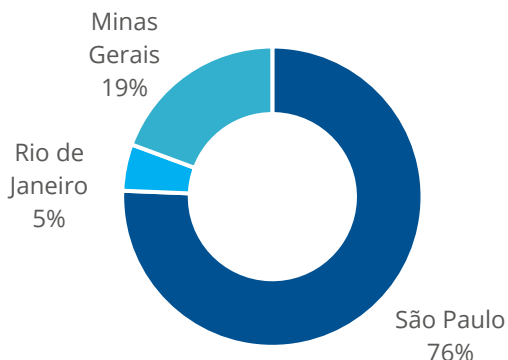
*Informações acima contém o portfólio do RBRL11 por ser FII Exclusivo.

Investimentos CORE - via Tijolo e RBRL11

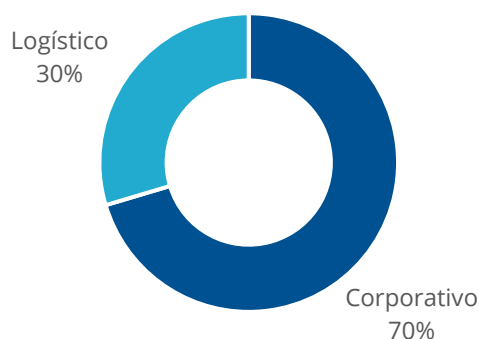
Novembro 2024 | Relatório Mensal

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



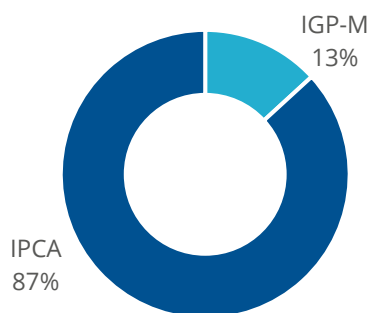
Receita por Tipologia



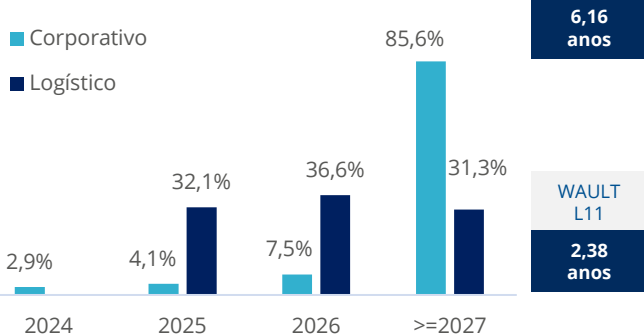
Receita por Tipo de Contrato



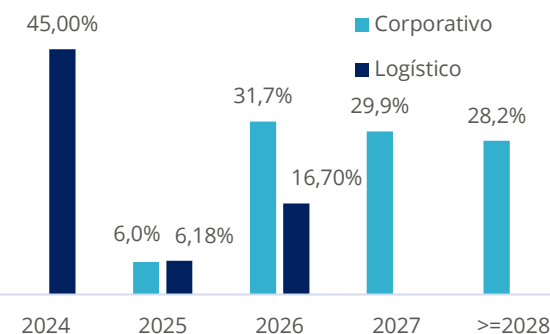
Índice de Reajuste



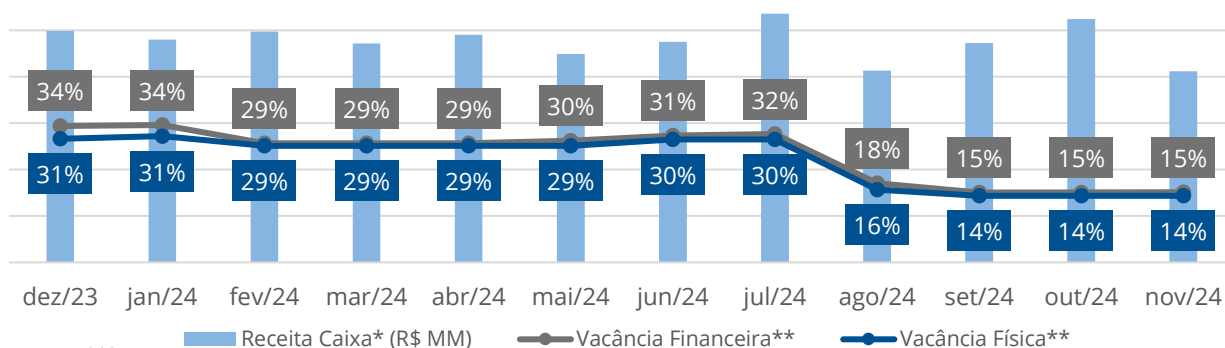
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



*Apenas receita imobiliária.

Investimentos CORE - Corporativos

Novembro 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 (%)

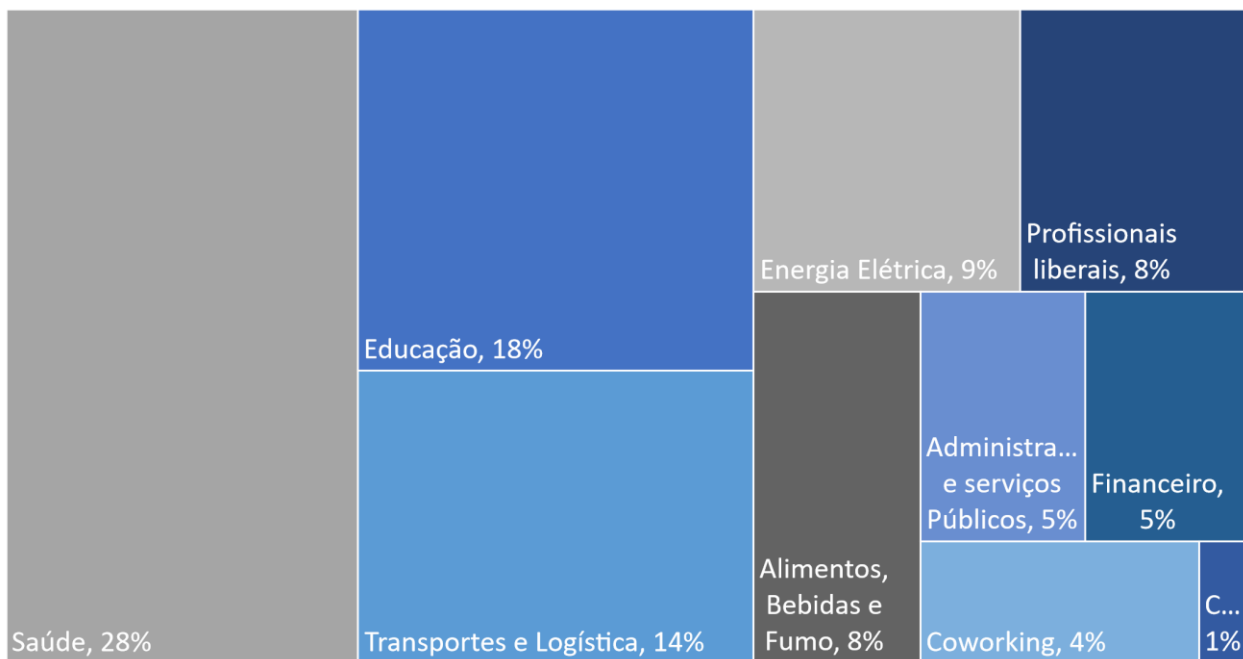


Gráfico 2

ABL por Ativo (%)

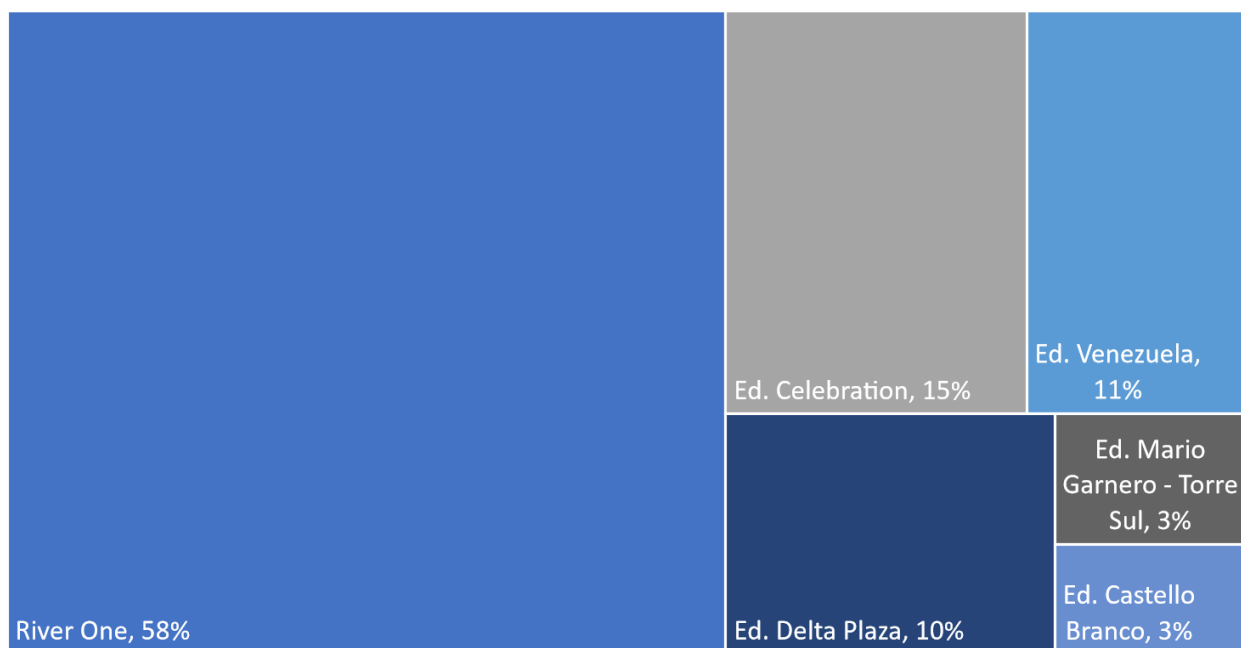


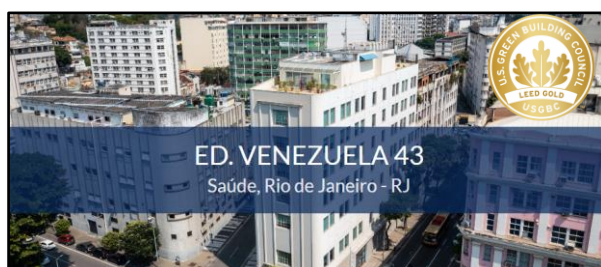
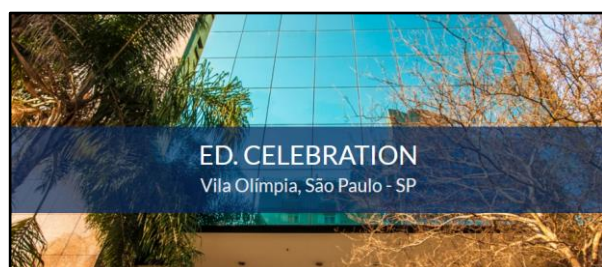
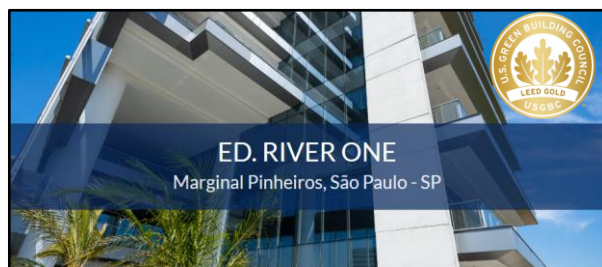
Gráfico 3

Investimentos Corporativos

Novembro 2024 | Relatório Mensal

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



Investimentos Logísticos

Novembro 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)

Novembro 2024 | Relatório Mensal



São Paulo - 7 ativos



Minas Gerais - 2 ativos



Rio de Janeiro - 2 ativos



SP - 61,5%

MG - 32,9%

RJ - 5,5%

Ativos São Paulo Corporativos - SP



Localização dos Imóveis do Fundo

Novembro 2024 | Relatório Mensal

Ativos Rio de Janeiro Corporativos - RJ



Ativos Logísticos – SP e MG

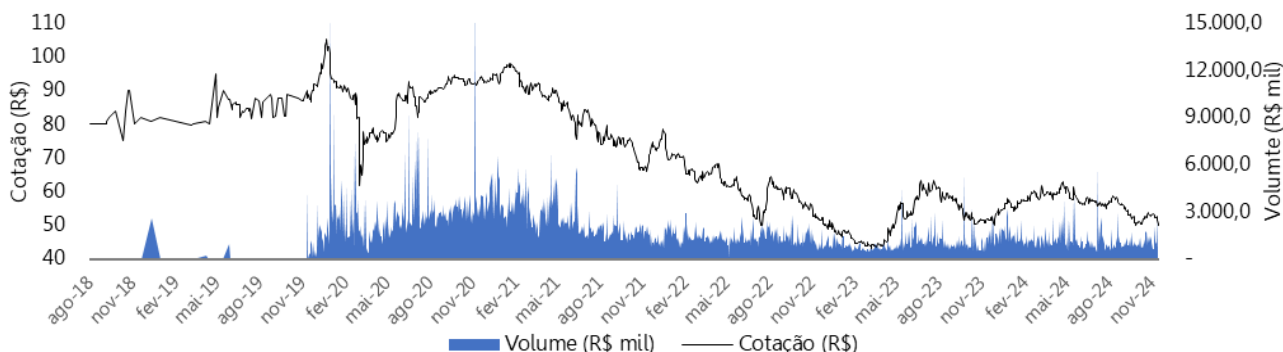


Mercado Secundário

Novembro 2024 | Relatório Mensal

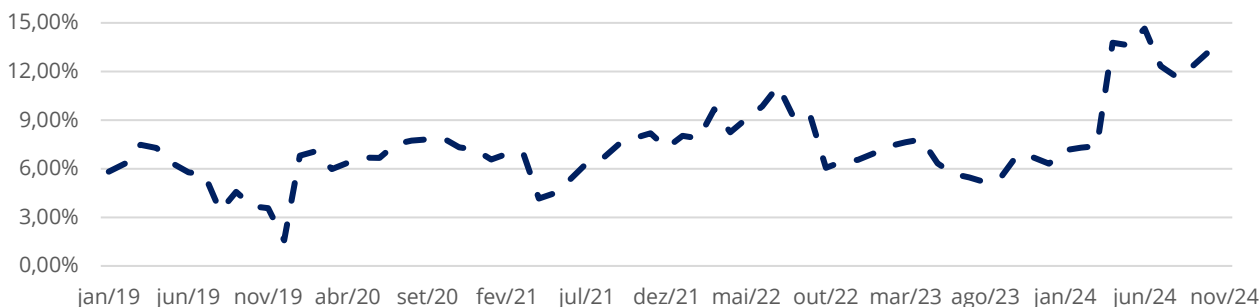
Cotação Histórica e Volume Negociado

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

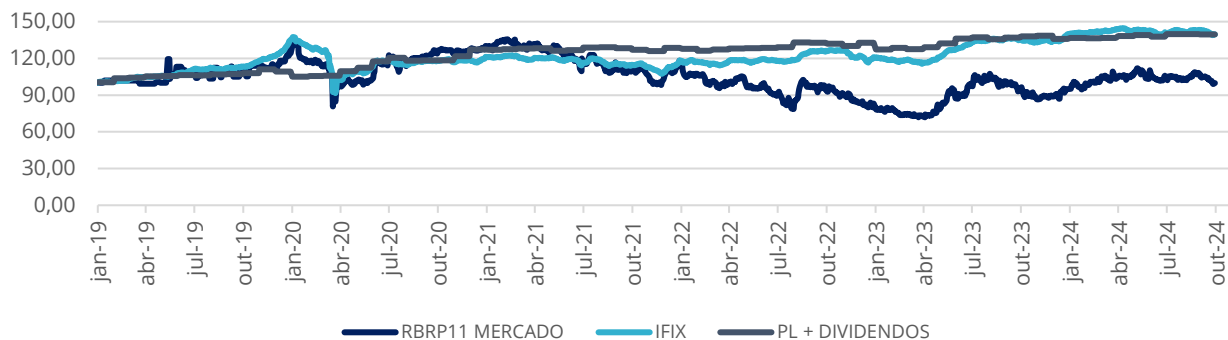


Negociação	nov-24	out-24	set-24	ago-24	Acum 2024	Acum 12m
Número de Cotistas	77.359	81.185	82.244	82.604	81.185	81.185
Cotas Negociadas	455.992	441.155	417.281	374.447	5.287.655	5.709.308
Cotação Fechamento	R\$ 49,99	R\$ 52,00	R\$ 53,50	R\$ 58,52	R\$ 49,99	R\$ 49,99
Volume Total (R\$'000)	R\$ 23.950	R\$ 22.757	R\$ 23.198	R\$ 21.389	R\$ 300.689	R\$ 322.795
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.260,5	R\$ 989,4	R\$ 1.104,7	R\$ 972,2	R\$ 1.296,1	R\$ 1.280,9

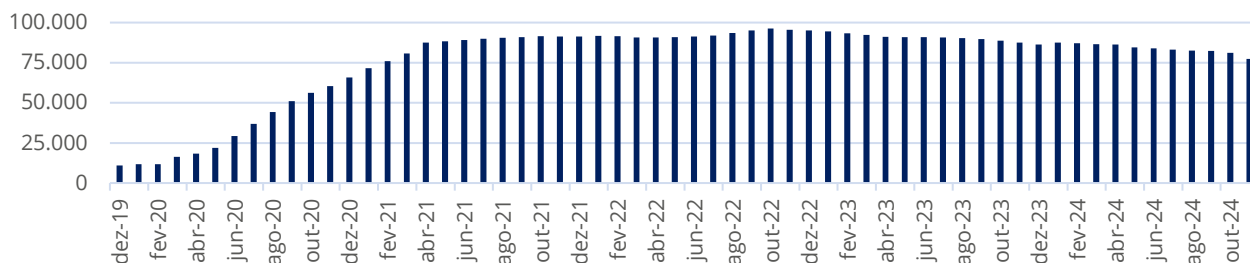
Dividend Yield (% a.a.)



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](#)

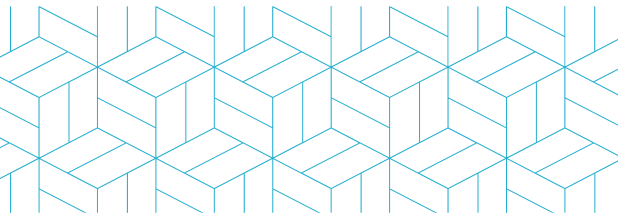
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

Novembro 2024 | Relatório Mensal

Portfólio Performado

Ed. Delta Plaza (Bela Vista - SP)



Localização: Rua Cincinato Braga, 340

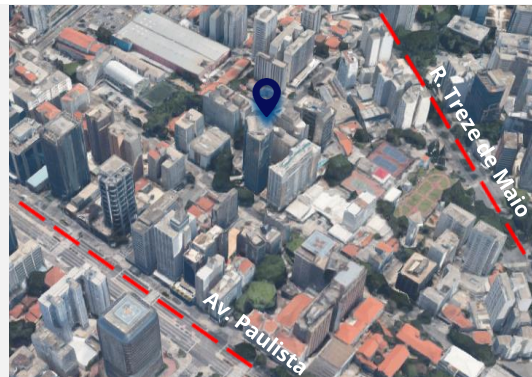
Aquisição: Dezembro/19

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

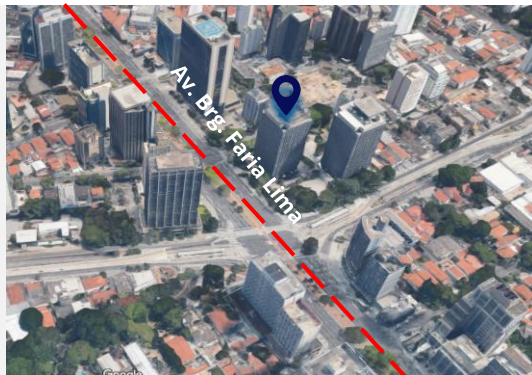
Aquisição: Abr/20 – Out/21

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

Novembro 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: 24,34%

Valor de Avaliação: R\$ 398.703.507,28


Portfólio Desenvolvimento

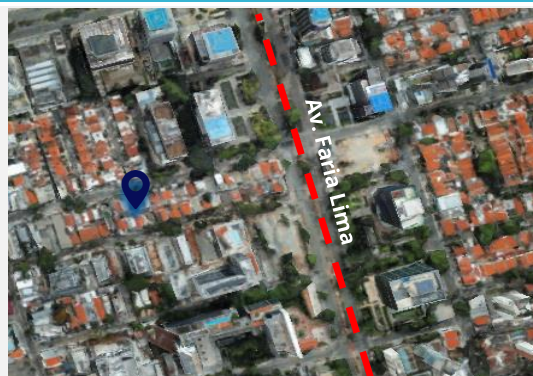
JC 589 (Vila Olímpia- SP)


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

Novembro 2024 | Relatório Mensal

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

Novembro 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

