

RBR Properties

Janeiro 2025 | Relatório Gerencial

RBRP11 | Objetivo do Fundo

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

Informações Fundo

Gestora
RBR Asset Management

Administradora
BRL Trust

Início
Mar/2015

Patrimônio Líquido
R\$ 897.887.112

Cota PL
R\$ 73,72

Cota Mercado
R\$ 45,38

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

CNPJ
21.408.063/0001-51

Cotas
12.179.187

Informações Portfólio

Rendimento Mês
R\$ 0,41

Yield Mês Mercado e VP¹
11,40% | 6,88% (a.a.)

Yield 12M Mercado e VP¹
13,95% | 8,59%

Vacância Física e Financeira²
4,27% | 8,22%

Liquidez média Diária (mês)
R\$ 1.002.285

Quantidade de Ativos²
13

ABL Total²
103.577 m²

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

Cotas de RBRL11
1.924.086 (29% do total)

RBRP11 | Comentário Mensal

Iniciamos 2025 com uma temperatura do mercado corporativo e logístico muito parecida com o bom momento do fim de 2024. Mesmo janeiro sendo um período historicamente mais lento em termos de negócios. O ano de 2024 foi o segundo melhor ano em termos de absorção líquida do mercado de lajes corporativas em São Paulo (fonte: CBRE, dez/24), atrás apenas de 2019, e com o menor nível histórico nacional de vacância no setor de galpões logísticos. Tais indicadores contrastam com o mau humor generalizado refletido no preço dos fundos imobiliários.

Os FIs negociam hoje com descontos superiores ao pior momento da pandemia e próximos ao que ocorreu em 2016, durante o segundo mandato Dilma. Acreditamos, porém, estarmos em uma situação bastante diferente em termos de fundamentos do que nesses cenários. Nesse sentido, publicamos recentemente um artigo ([link](#)) destacando a oportunidade de alocação que enxergamos atualmente no mercado de FIs.

Em relação à distribuição, após um semestre (2S24) de dividendos distribuídos com relevante contribuição de ganhos de capital, devido à venda de ativos, como Ed. Amauri, o cenário base atual para o 2025 é um patamar de dividendos de R\$0,40/cota³. É importante ressaltar que a intensa atividade comercial realizada no ano não reflete de imediato no caixa do RBRP11 devido a concessões comerciais comuns para este tipo de negociação. Em 2025, haverá finalização de carência para alguns contratos do portfólio, o que contribuirá para a receita recorrente do fundo, refletido nos Guidances.

RBRP11 | Guidance de Distribuição³



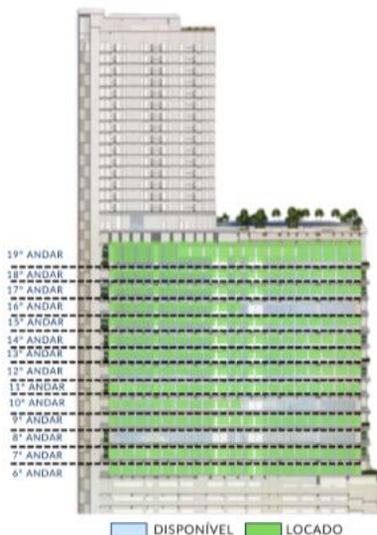
1 - Dividend Yields calculados sobre cotas a Mercado e PL do último fechamento de mês disponível.

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

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

Portfólio | Gestão Comercial – Corporativo e Logístico

River One



Encerramos o mês de janeiro com **82% de ocupação no ativo River One**, onde há atualmente apenas 1 laje inteira e 2 metades vagas.

Estamos em negociações comerciais para todas as lajes disponíveis no edifício e esperamos anunciar novas locações em breve.

No que se refere à saída de inquilinos, houve em 2025 a **notificação de não renovação da locatária CVM** ([link](#)) no Ed. Delta Plaza. Como fato subsequente à notificação de saída no Ed. Delta Plaza, a locatária CVM emitiu um novo aviso, em fevereiro de 2025 ([link](#)), **estendendo pelo prazo máximo de 6 meses** a saída do edifício, que antes estava programada para junho/2025.

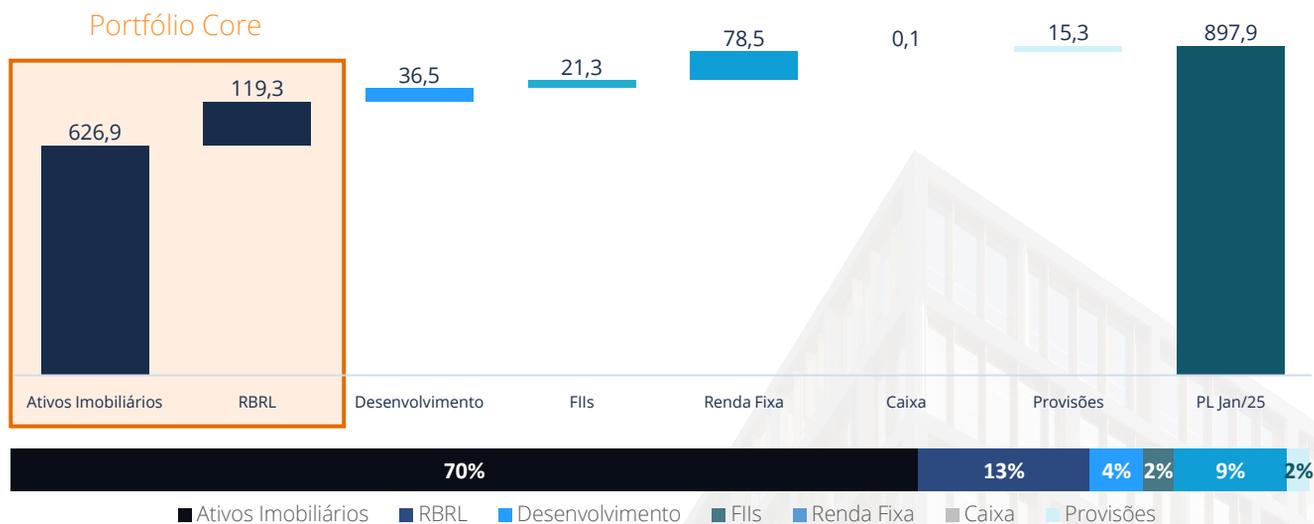
Além desse fato, houve o aviso de **saída antecipada da Belmicro** ([link](#)) no **galpão Extrema II**. O prazo de aviso prévio na hipótese de devolução antecipada do Contrato após o término do 1º ano de vigência é de, no mínimo, 1 (um) mês a contar da notificação. O Contrato prevê o pagamento de multa rescisória de R\$ 1.566.197,49 equivalente a R\$ 0,23 por cota do Fundo.

Tanto a saída do Ed. Delta Plaza quanto do galpão Extrema II ocorreram em ativos que **hoje estão 100% locados** e que contam com **grande demanda comercial**.

Desta forma, estamos trabalhando na **relocação dos espaços** o mais rápido possível de forma a minimizar eventuais impactos financeiros negativos.



Portfólio | Composição do Patrimônio Líquido



Portfólio Core | Informações em relação à Receita

Tipicidade dos Contratos (Receita)



Correção dos contratos (Receita)



Exposição por Estado (Receita)



Exposição por segmento (Receita)



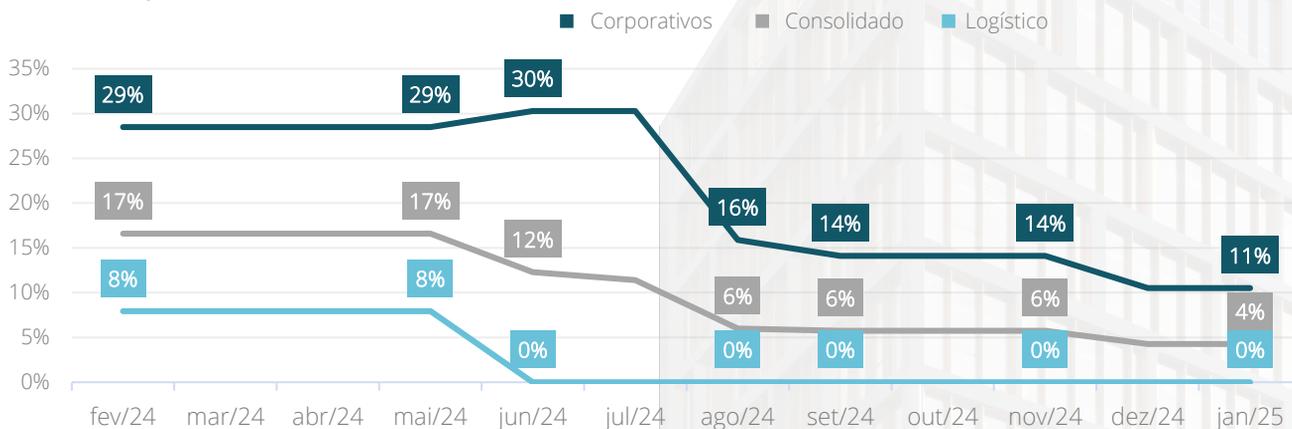
Ativo	Localização	% PL Fundo	# Locatários	ABL Total (m2)	ABL Fundo (m2)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²	% Da receita ⁴
River One	SP	47%	9	23.625	23.625	18,11%	18,05%	34,35%
Ed. Celebration	SP	11%	1	6.196	6.196	0,00%	0,00%	11,04%
Ed. Delta Plaza	SP	8%	5	7.943	4.059	0,00%	0,00%	8,09%
Ed. Venezuela	RJ	3%	1	4.488	4.488	0,00%	0,00%	3,25%
Ed. Mario Garnero - Torre Sul	SP	2%	5	13.745	1.270	0,00%	0,00%	2,16%
Ed. Castello Branco	RJ	1%	1	28.784	1.065	0,00%	0,00%	0,91%
Galpão Extrema II	MG	3%	8	77.106	22.186	0,00%	0,00%	10,65%
Galpão Extrema I	MG	5%	1	75.200	10.819	0,00%	0,00%	5,36%
Galpão WT RBR Log	SP	1%	2	122.240	9.672	0,00%	0,00%	3,59%
Galpão Hortolândia II	SP	2%	1	43.123	12.408	0,00%	0,00%	3,38%
Galpão Hortolândia I	SP	2%	1	17.055	4.417	0,00%	0,00%	1,51%
Desenvolvimento JC589	SP	4%	-	4.776	2.866	-	-	-
Desenvolvimento SBC	SP	0%	-	62.457	507	-	-	-
Total	-	88%	35	486.738	103.577	4,27%	8,22%	84,30%

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

Portfólio | Cronograma de Vencimentos e Revisionais



Portfólio | Vacância Física



Portfólio | Exposição por Inquilino e Segmento

ABL por Inquilino - Portfólio Corporativo (%)

ABL por Inquilino - Portfólio Logístico (%)



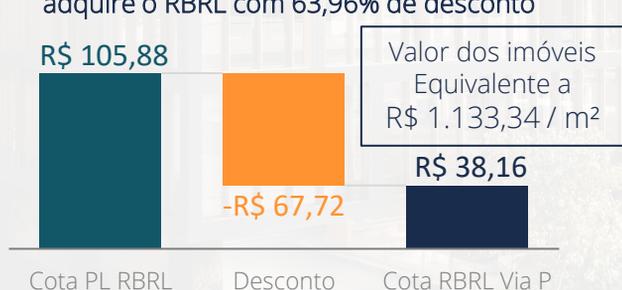
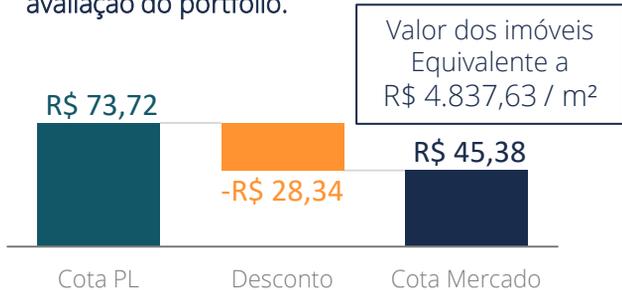
Exposição por Segmento - (% Receita)



Portfólio | Desconto RBRP11 No Mercado & Desconto RBRL via RBRP11

O portfólio do RBRP11 apresenta um desconto de 38,45% relação ao valor de avaliação do portfólio.

Por conta do duplo desconto, o investidor que adquire o RBRP no secundário adquire o RBRL com 63,96% de desconto



Resultados | DRE

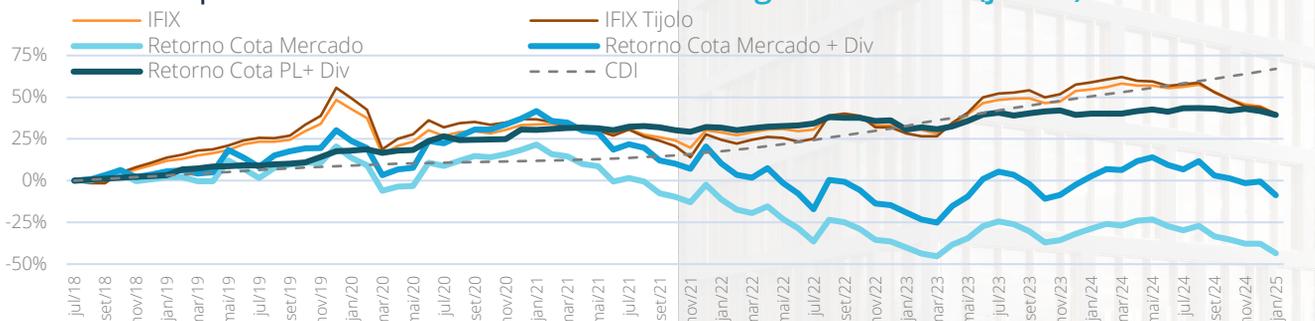
	Jan-25		Dez-24		Acum 12M		Acum 24M	
Receita de Locação	2.582.224	0,21	2.229.659	0,18	28.522.471	2,34	57.145.262	4,69
Receita de Venda de Imóveis	622.774	0,05	598.814	0,05	42.730.314	3,51	46.671.197	3,83
Receita RBRL11	1.481.546	0,12	1.481.546	0,12	16.066.118	1,32	31.555.112	2,59
Receita Fiis	103.180	0,01	100.337	0,01	1.227.337	0,10	3.659.602	0,30
Liquidez	41.692	0,00	168.369	0,01	1.929.365	0,16	3.314.052	0,27
CRI/LCI	109.603	0,01	660.788	0,05	2.756.121	0,23	4.999.287	0,41
Ganho de Capital	0	0,00	0	0,00	-542.044	-0,04	-1.124.444	-0,09
Outras Receitas	0	0,00	18	0,00	273.825	0,02	392.576	0,03
Total Receitas	4.941.020	0,41	5.239.531	0,43	92.963.507	7,63	4.831.535	0,40
Taxa de Adm/Gestão	-493.627	-0,04	-470.706	-0,04	-6.112.045	-0,50	-10.140.304	-0,83
Vacância	-270.421	-0,02	-279.829	-0,02	-5.012.400	-0,41	-11.230.728	-0,92
Comissão	-51.987	0,00	-148.415	-0,01	-3.786.862	-0,31	-5.132.069	-0,42
Despesas	-195.129	-0,02	-84.193	-0,01	-1.850.477	-0,15	-3.165.758	-0,26
IR Sobre Ganho de Capital	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Total Despesas	-1.011.163	-0,08	-983.142	-0,08	-16.761.784	-1,38	4.831.535	0,40
Reservas	-1.063.609	-0,09	-2.320.372	-0,19	-892.530	-0,07	-219.994	-0,02
Reserva Acumulada	1.068.660	0,09	2.132.269	0,18	1.068.660	0,09	1.068.660	0,09
Resultado	3.929.857	0,32	4.256.389	0,35	76.201.723	6,26		
Distribuído	4.993.467	0,41	6.576.761	0,54	76.119.918	6,25		

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

Resultados | Distribuição de Dividendos



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



	jan/25	dez/24	nov/24	YTD	12M	Desde jul/18
Dividendos (R\$/Cota)	0,41	0,54	0,54	0,41	6,33	32,65
Dividend Yield Mercado (a.a.)	11,40%	13,77%	13,76%	11,40%	13,95%	8,70%
Retorno Patrimonial	-2,26%	-1,64%	0,15%	-2,26%	-8,37%	-6,38%
Retorno Patrimonial + Dividendos	-1,71%	-0,93%	0,85%	-1,71%	-0,60%	39,36%
Retorno Mercado	-9,15%	-0,08%	-3,87%	-9,15%	-20,75%	-43,49%
Retorno Mercado + Dividendos	-8,25%	1,00%	-2,79%	-8,25%	-10,95%	-8,73%
IFIX	-3,07%	-0,67%	-2,11%	-3,07%	-9,39%	40,20%
IFIX Tijolo	-2,76%	-0,51%	-2,72%	-2,76%	-11,97%	39,94%
CDI	1,01%	0,93%	0,79%	1,01%	10,93%	67,02%

ANEXOS RBRP11



Anexos | Desenvolvimento JC589

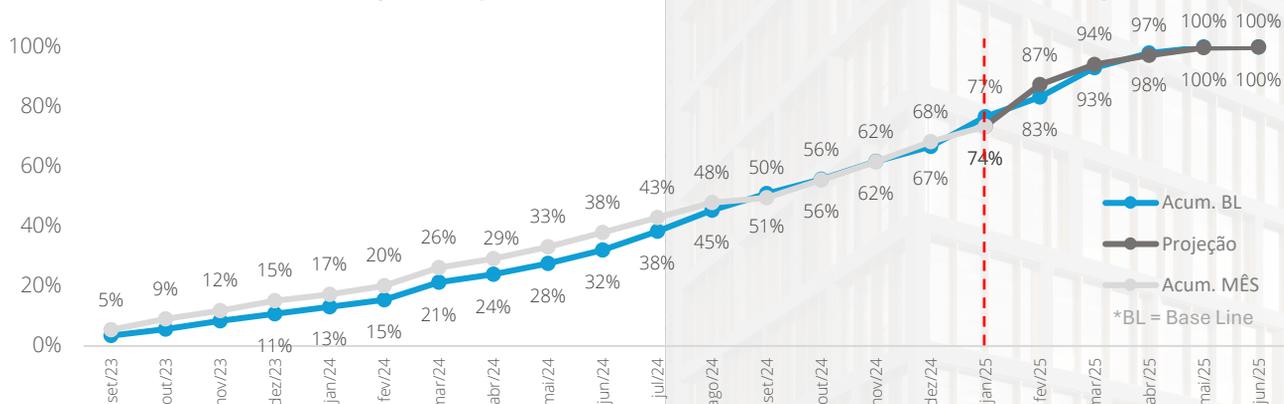


O terreno é localizado a 350m da Faria Lima, região cujo valor de locação busca o nível superior a R\$200/m², tendo em vista a baixa oferta de ativos.

Em nosso cenário base, esse ativo pode gerar um Yield on Cost estimado superior a 13% a.a. em um período de 5 anos e uma renda mensal de aproximadamente 10% a.a. sobre o capital investido.

Vale ressaltar a diferença entre o custo de desenvolvimento do projeto, próximo a R\$17.000/m², e o preço de mercado de um ativo com essas características nesta região. Apenas como referência, o Edifício The One, localizado na mesma rua e a poucos metros do JC589, foi em Setembro/23 transacionado a R\$32.841/m².

Desenvolvimento JC589 | Avanço Financeiro Acumulado e Previsão de Aportes



Desenvolvimento JC589 | Fotos da Obra



Desenvolvimento JC589 | Linha do tempo



Anexos | Linha do Tempo RBRP11

2018

- Listagem fundo FII RBRP11
- Aquisição Ed. Celebration

2020

- Aquisição Ed. River One

2022

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

2019

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

2021

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

2023

- Locação de 8400m² no River One

2024

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



Anexos | Portfólio Corporativo

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



ED. RIVER ONE
Marginal Pinheiros, São Paulo - SP

Rua Gerivatiba 207
São Paulo - SP



ED. CASTELLO BRANCO
Porto, Rio de Janeiro - RJ

Av. República do Chile 230
Rio de Janeiro - RJ



ED. DELTA PLAZA
Bela Vista, São Paulo - SP

Rua Cincinato Braga 340
São Paulo - SP



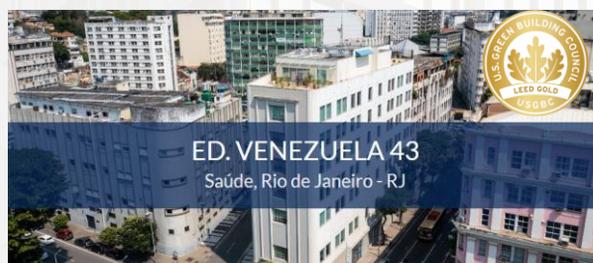
CE MÁRIO GARNERO - TORRE SUL
Pinheiros, São Paulo - SP

Av. Brigadeiro Faria Lima 1461
São Paulo - SP



ED. CELEBRATION
Vila Olímpia, São Paulo - SP

Rua Casa do Ator 1155
São Paulo - SP



ED. VENEZUELA 43
Saúde, Rio de Janeiro - RJ

Av. Venezuela 43
Rio de Janeiro - RJ



ED. JC589
Vila Olímpia, São Paulo - SP

Rua Min. Jesuíno Cardoso 589
São Paulo - SP

Anexos | Portfólio Logístico

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



WT RBR LOG
Franco da Rocha - SP

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



GALPÃO EXTREMA I
Extrema - MG

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



GALPÃO EXTREMA II
Extrema - MG

Estrada Mun. Luiz Lopes Neto 21
Extrema - MG



GALPÃO HORTOLÂNDIA I
Hortolândia - SP

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



GALPÃO HORTOLÂNDIA II
Hortolândia - SP

Est. C. R. Pratavieira 650
Hortolândia - SP

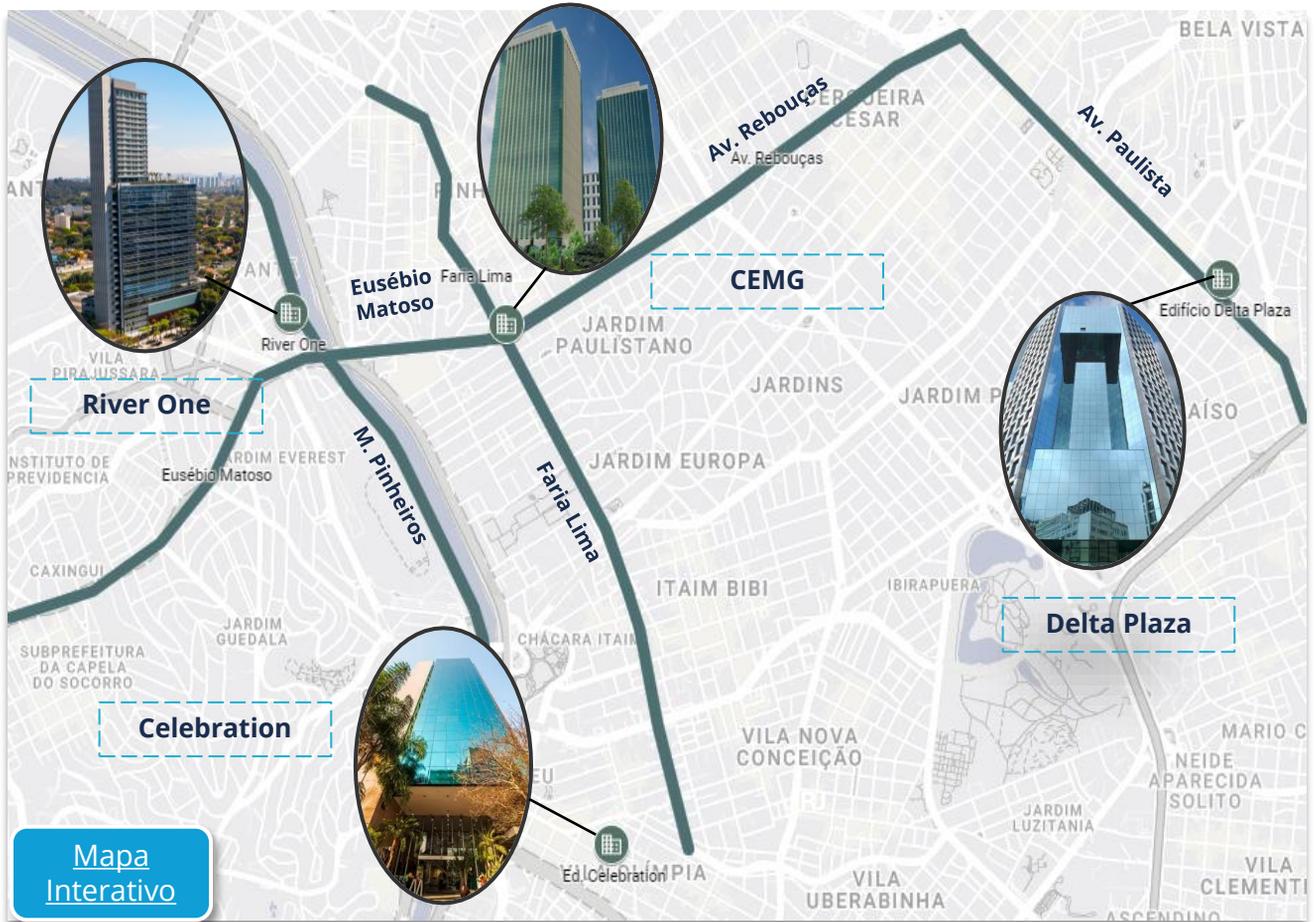


CL IMIGRANTES
São Bernardo do Campo - SP

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

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

Anexos | Localizações ativos Corporativos São Paulo



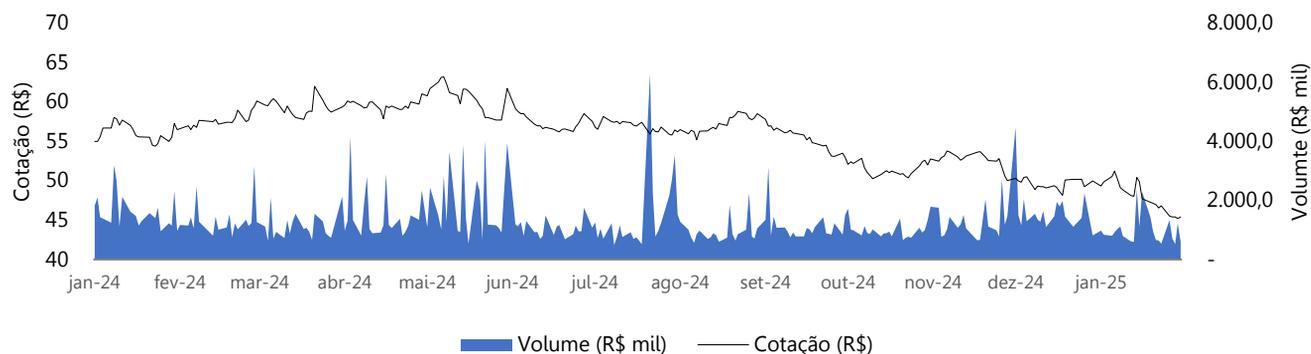
Anexos | Localizações ativos Corporativos - Rio de Janeiro



Anexos | Localizações ativos Logísticos



Anexos | Negociações no Secundário



Anexos | Informações Complementares

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

CNPJ:

21.408.063/0001-51

Início:

Mar/2015

Periodicidade dos Rendimentos:

Semestral, com antecipação mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Taxas sob PL

Gestão: 1% a.a.
Adm.: 0,18% a.a.
Perf.: 20% > Benchmark

Benchmark

IPCA + Yield IMA-B 5

Anexos | Informações Complementares dos ativos Logísticos

Ativo	Aquisição	Docas	Pé direito Livre	Carga do Piso	Inquilino	Valor de Avaliação (R\$ MM)	Classificação
WT RBR Log	abr/21	Cross-Docking	12 Metros	6 t/m ²	Multi Inquilino	R\$ 106,34	AAA
Extrema I	ago/20	Cross-Docking	12 Metros	6 t/m ²	Mono	R\$ 131,49	AAA
Extrema II	dez/20	Single-Docking	12 Metros	6 t/m ²	Multi Inquilino	R\$ 269,91	AAA
Hortolândia I	fev/20	Single-Docking	10 Metros	6 t/m ²	Mono	R\$ 41,22	B
Hortolândia II	fev/20	Single-Docking	10 Metros	6 t/m ²	Mono	R\$ 101,16	B

Anexos | Informações Complementares dos ativos Corporativos

Ativo	Aquisição	Valor de Avaliação (R\$ MM)	Inquilino	Classificação
Ed. Castello Branco	jul/15	R\$ 6,55	Multi Inquilino	B
Ed. Celebration	abr/18	R\$ 96,83	Mono	B
Ed. Delta Plaza	dez/19	R\$ 66,53	Multi Inquilino	B
Ed. Mário Garnero	abr/20	R\$ 19,91	Multi Inquilino	B
River One	dez/20	R\$ 407,55	Multi inquilino	AAA
Ed. Venezuela	dez/19	R\$ 28,74	Mono	B

Anexos | Disclaimers

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

Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e

independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou 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