

## RBR Properties

## Março 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\$ 919.993.901

**Cota PL**  
R\$ 75,54

**Cota Mercado**  
R\$ 44,74

**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\$ 0,40

**Yield Mês Mercado e VP<sup>1</sup>**  
11,27% | 6,54% (a.a.)

**Yield 12M Mercado e VP<sup>1</sup>**  
14,39% | 8,53%

**Vacância Física e Financeira<sup>2</sup>**  
4,27% | 8,19%

**Liquidez média Diária (mês)**  
R\$ 1.664.951

**Quantidade de Ativos<sup>2</sup>**  
13

**ABL Total<sup>2</sup>**  
103.577 m<sup>2</sup>

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

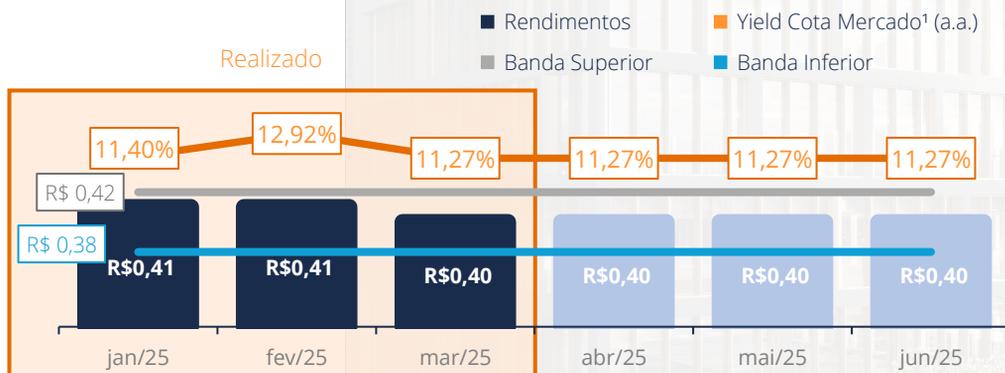
**Cotas de RBRL11**  
1.924.086 (29% do total)

### RBRP11 | Comentário Mensal

Em março, conforme Fato Relevante publicado em 27 de março de 2025 ([link](#)), o Fundo rescindiu antecipadamente a locação com a Experience, no River One, por força do não pagamento do aluguel referente à competência de fevereiro de 2025 e de outras despesas atreladas à locação e ao imóvel. Nos termos do contrato, a locatária deverá, além de desocupar imediatamente o imóvel, efetuar o pagamento no valor de R\$6.547.343,17 (seis milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, trezentos e quarenta e três reais e dezessete centavos), correspondente a aproximadamente R\$0,54/cota, como valores devidos por devolução antecipada. Caso a Experience não efetue o pagamento dos valores devidos e/ou não efetue a devolução imediata do imóvel, serão adotadas as medidas judiciais cabíveis.

Referente à distribuição, o **cenário base atual**, mesmo com o impacto da atividade comercial no River One mencionada acima, para o 1º semestre de 2025, é um **patamar de dividendos entre R\$0,38/cota e R\$0,42/cota**<sup>3</sup>. 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 Distribuição<sup>3</sup>



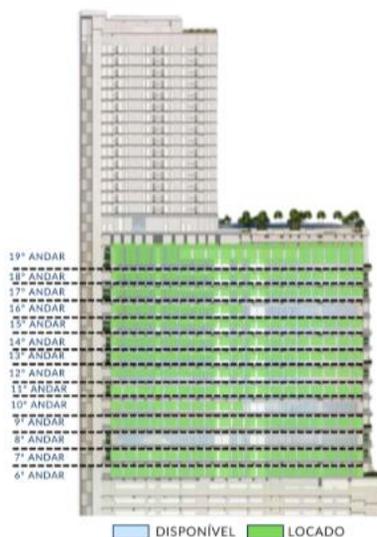
1 - Dividend Yields calculados sobre cotas a Mercado e PL do último fechamento de mês disponível, exceto para meses já realizados, no gráfico de Guidance de Distribuição, em que é calculado sobre a cota do mês de referência.

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 março com **82% de ocupação no ativo River One**, onde há atualmente apenas 1 laje inteira e 2 metades vagas. Ressaltamos a continuidade desse indicador com relação ao mês anterior por conta da manutenção da ocupação física da Experience no fechamento do mês. Caso a desocupação seja efetivada, a ocupação do ativo passará a 76%.

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

Ainda no mês, assinamos a locação do último conjunto do **Edifício Mário Garnero** que estava vago do portfólio, com área BOMA de 181,49m<sup>2</sup>.

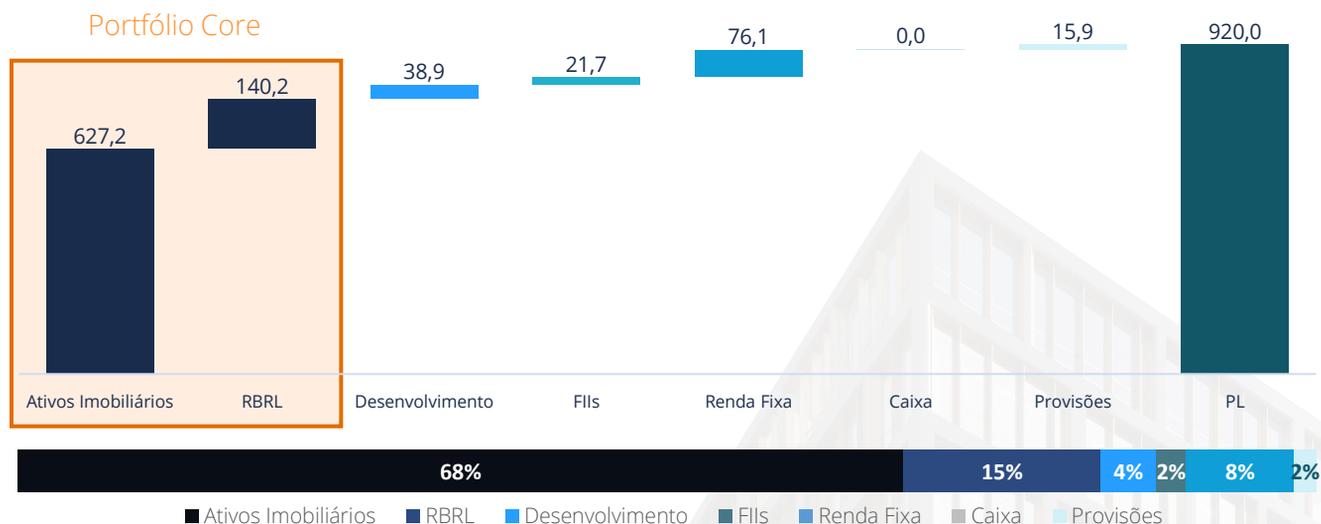
Em complemento aos Fatos Relevantes publicado em 31 de janeiro de 2025 ([link](#)) e em 20 de março de 2025 ([link](#)), após tratativas comerciais entre o Fundo, a Vulcabras, então locatária somente dos Módulos 3 e 4 do Galpão C do Galpão Extrema II, passou a ocupar também os Módulos 1 e 2 do mesmo ativo, até então ocupados pela Belmicro. Em razão deste rearranjo comercial, os módulos permanecerão ocupados, de modo que **o Fundo não sofrerá qualquer impacto em seu fluxo financeiro ordinário**, sem ter que arcar com custos de vacância e comercialização. Diante desse contexto, ficou acertado entre o Fundo e a Belmicro o não pagamento da multa rescisória indicada no Fato Relevante acima mencionado.

A Vulcabras assumiu a locação de uma área adicional de 10.327,85 m<sup>2</sup> (dez mil, trezentos e vinte e sete vírgula oitenta e cinco metros quadrados), passando a ser locatária dos módulos C1, C2, C3 e C4 do Imóvel, com área de total de 21.670,11 m<sup>2</sup> (vinte e um mil, seiscentos e setenta vírgula onze metros quadrados), todos com prazo de locação até 30 de outubro de 2030.

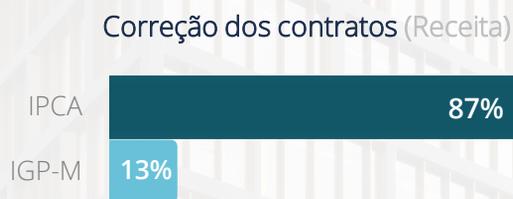
Conforme comentado na seção de Fato Subsequente, a Vulcabras assumiu imediatamente a área devolvida pela Belmicro, no Galpão Extrema II, de forma que o fundo permanecerá com sua área 100% ocupada e gerando renda aos cotistas. Esse movimento de reposição imediata **ratifica a aquecida demanda pelo ativo detido pelo Fundo e o caráter estratégico da praça de Extrema para os locatários**, seguindo muito atrativo para os inquilinos.



## Portfólio | Composição do Patrimônio Líquido



## Portfólio Core | Informações em relação à Receita



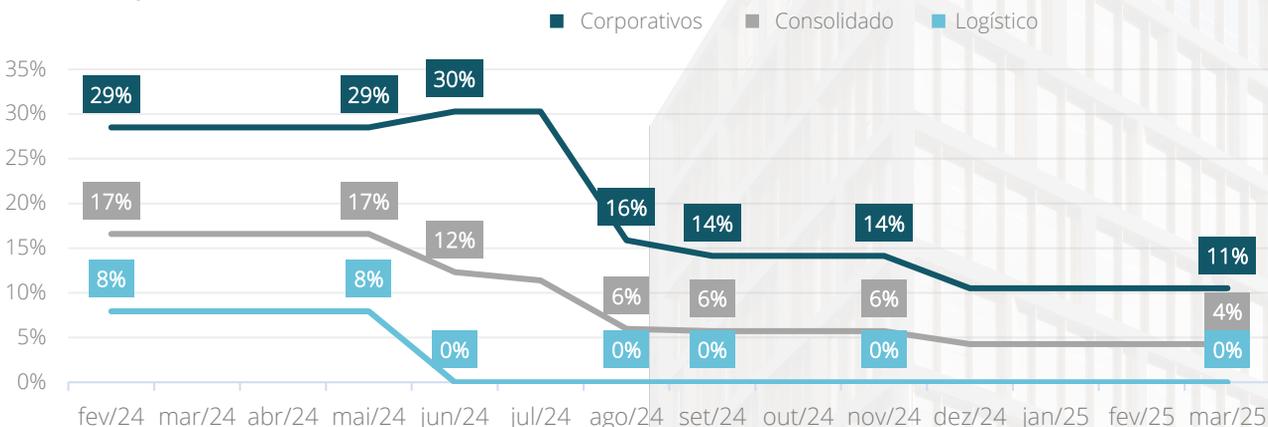
Ativo	Localização	% PL Fundo	# Locatários	ABL Total (m2)	ABL Fundo (m2)	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>	% Da receita <sup>4</sup>
River One	SP	44%	9	23.625	23.625	18,11%	18,02%	22,34%
Ed. Celebration	SP	11%	1	6.196	6.196	0,00%	0,00%	7,49%
Ed. Delta Plaza	SP	7%	5	7.943	4.059	0,00%	0,00%	5,29%
Ed. Venezuela	RJ	3%	1	4.488	4.488	0,00%	0,00%	2,11%
Ed. Mario Garnero - Torre Sul	SP	2%	5	13.745	1.270	0,00%	0,00%	1,40%
Ed. Castello Branco	RJ	1%	1	28.784	1.065	0,00%	0,00%	0,27%
Galpão Extrema II	MG	6%	8	77.106	22.186	0,00%	0,00%	7,07%
Galpão Extrema I	MG	3%	1	75.200	10.819	0,00%	0,00%	3,48%
Galpão WT RBR Log	SP	2%	2	122.240	9.672	0,00%	0,00%	2,38%
Galpão Hortolândia II	SP	2%	1	43.123	12.408	0,00%	0,00%	2,20%
Galpão Hortolândia I	SP	1%	1	17.055	4.417	0,00%	0,00%	0,98%
Desenvolvimento JC589	SP	5%		4.776	2.866			
Desenvolvimento SBC	SP	0%		62.457	507			
<b>Total</b>	-	<b>87%</b>	<b>35</b>	<b>486.738</b>	<b>103.577</b>	<b>4,27%</b>	<b>8,19%</b>	<b>55,01%</b>

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. Referente a receita mensal. Consulte a DRE do fundo na página 5.

## 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 40,77% relação ao valor de avaliação do portfólio.



Por conta do duplo desconto, o investidor que adquire o RBRP no secundário adquire o RBRL com 59,39% de desconto



## Resultados | DRE

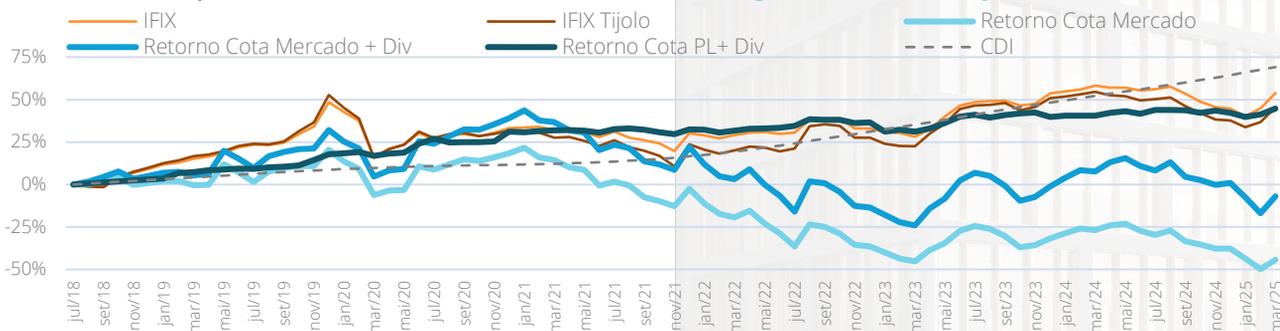
	mar/25		fev/25		Acum 12M		Acum 24M	
<b>Receita de Locação</b>	2.651.076	0,22	2.482.378	0,20	28.810.910	2,37	57.016.717	4,68
<b>Receita de Venda de Imóveis</b>	595.957	0,05	842.276	0,07	39.390.522	3,23	48.081.075	3,95
<b>Receita RBRL11</b>	1.443.065	0,12	1.366.101	0,11	16.373.972	1,34	31.997.651	2,63
<b>Receita Fiis</b>	10.1585	0,01	10.1585	0,01	1.218.107	0,10	3.368.690	0,28
<b>Líquidez</b>	58.939	0,00	44.405	0,00	1.772.486	0,15	3.110.036	0,26
<b>CRI/LCI</b>	3.310.741	0,27	1.639.639	0,13	7.387.364	0,61	9.590.798	0,79
<b>Ganho de Capital</b>	0	0,00	0	0,00	-187.747	-0,02	-1.124.444	-0,09
<b>Outras Receitas</b>	0	0,00	0	0,00	272.460	0,02	392.576	0,03
<b>Total Receitas</b>	<b>8.161.362</b>	<b>0,67</b>	<b>6.476.384</b>	<b>0,53</b>	<b>95.038.074</b>	<b>7,80</b>	<b>152.433.100</b>	<b>12,52</b>
<b>Taxa de Adm/Gestão</b>	-381.543	-0,03	-498.863	-0,04	-6.270.724	-0,51	-10.437.430	-0,86
<b>Vacância</b>	-267.684	-0,02	-473.511	-0,04	-4.876.598	-0,40	-10.708.890	-0,88
<b>Comissão</b>	0	0,00	-105.867	-0,01	-2.564.186	-0,21	-4.842.911	-0,40
<b>Despesas</b>	-198.636	-0,02	-104.750	-0,01	-1.734.680	-0,14	-3.174.011	-0,26
<b>IR Sobre Ganho de Capital</b>	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
<b>Total Despesas</b>	<b>-847.863</b>	<b>-0,07</b>	<b>-1.182.991</b>	<b>-0,10</b>	<b>-15.446.188</b>	<b>-1,27</b>	<b>-29.163.242</b>	<b>-2,39</b>
<b>Reservas</b>	2.441.824	0,20	299.926	0,02	1.157.922	0,10	2.817.699	0,23
<b>Reserva Acumulada</b>	3.810.410	0,31	1.368.586	0,11	3.810.410	0,31	3.810.410	0,31
<b>Resultado</b>	<b>7.313.499</b>	<b>0,60</b>	<b>5.293.393</b>	<b>0,43</b>	<b>79.591.886</b>	<b>6,54</b>		
<b>Distribuído</b>	<b>4.871.675</b>	<b>0,40</b>	<b>4.993.467</b>	<b>0,41</b>	<b>78.433.964</b>	<b>6,44</b>		

\*"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)



	mar/25	fev/25	jan/25	YTD	12M	Desde jul/18
<b>Dividendos (R\$/Cota)</b>	0,40	0,41	0,41	1,22	6,44	34,57
<b>Dividend Yield Mercado (a.a.)</b>	11,27%	12,92%	11,40%	30,87%	14,39%	8,97%
<b>Dividend Yield Patrimonial (a.a.)</b>	6,54%	6,84%	6,88%	17,38%	8,53%	5,82%
<b>Retorno Patrimonial</b>	1,85%	0,60%	-2,26%	0,14%	-5,31%	-5,16%
<b>Retorno Patrimonial + Dividendos</b>	2,38%	1,16%	-1,71%	1,79%	2,92%	44,72%
<b>Retorno Mercado</b>	11,04%	-11,22%	-9,15%	-10,43%	-23,77%	-44,28%
<b>Retorno Mercado + Dividendos</b>	11,94%	-10,20%	-8,25%	-7,77%	-13,68%	-6,99%
<b>IFIX</b>	6,14%	3,34%	-3,07%	6,32%	-2,79%	53,78%
<b>IFIX Tijolo</b>	6,22%	2,22%	-2,78%	5,56%	-5,97%	45,32%
<b>CDI</b>	0,96%	0,94%	1,01%	2,94%	11,22%	69,14%

# ANEXOS RBRP11



## Anexos | Desenvolvimento JC589

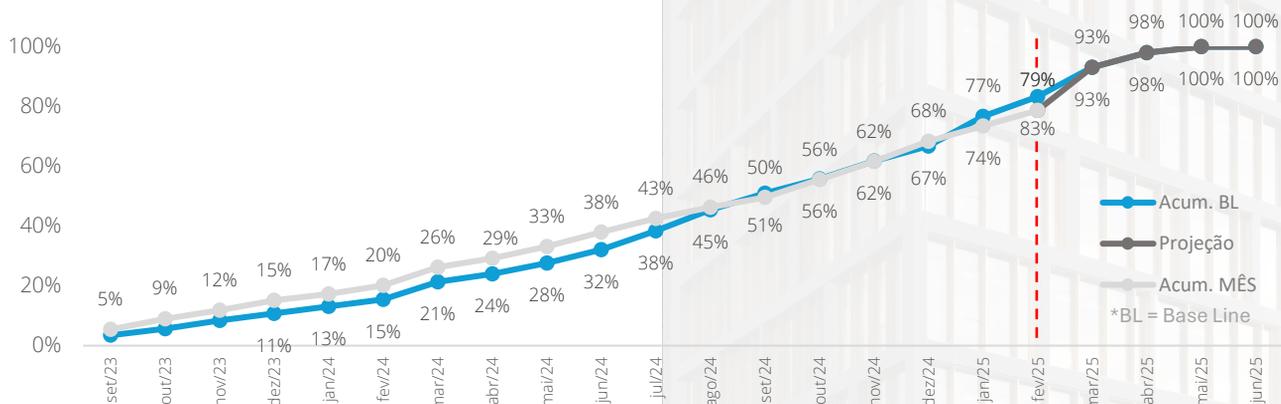


O terreno é localizado a 350m da Faria Lima, região cujo valor de locação busca o nível superior a R\$200/m<sup>2</sup>, tendo em vista a baixa oferta de ativos.

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/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>.

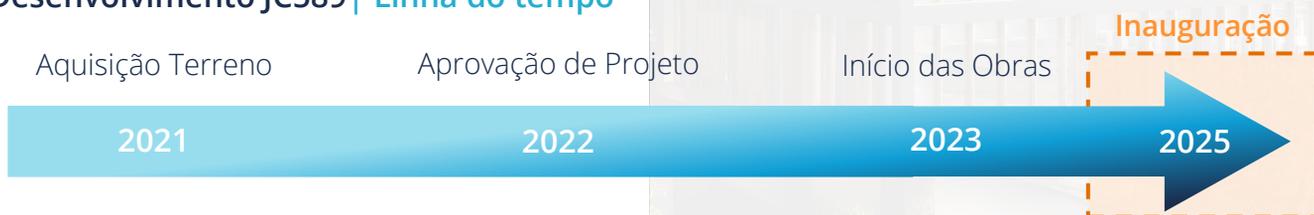
### Desenvolvimento JC589 | Avanço Financeiro Acumulado e Previsão de Aportes



### 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 8400m<sup>2</sup> no River One

2024

- Desinvestimento parcial do CEMG e total do Ed Pravda e Mykonos
- Desinvestimento do Ed Amauri 305
- Locação de 19.345m<sup>2</sup> no River One – fev, ago, set e dez



## Anexos | Portfólio Corporativo

7 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



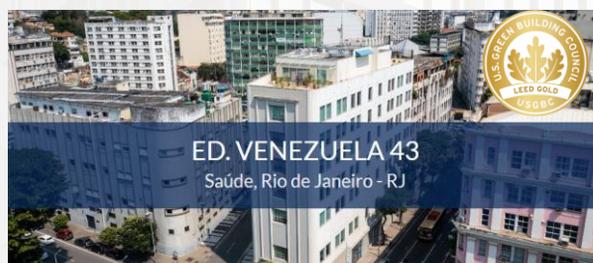
**CE MÁRIO GARNERO - TORRE SUL**  
Pinheiros, São Paulo - SP

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

6 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

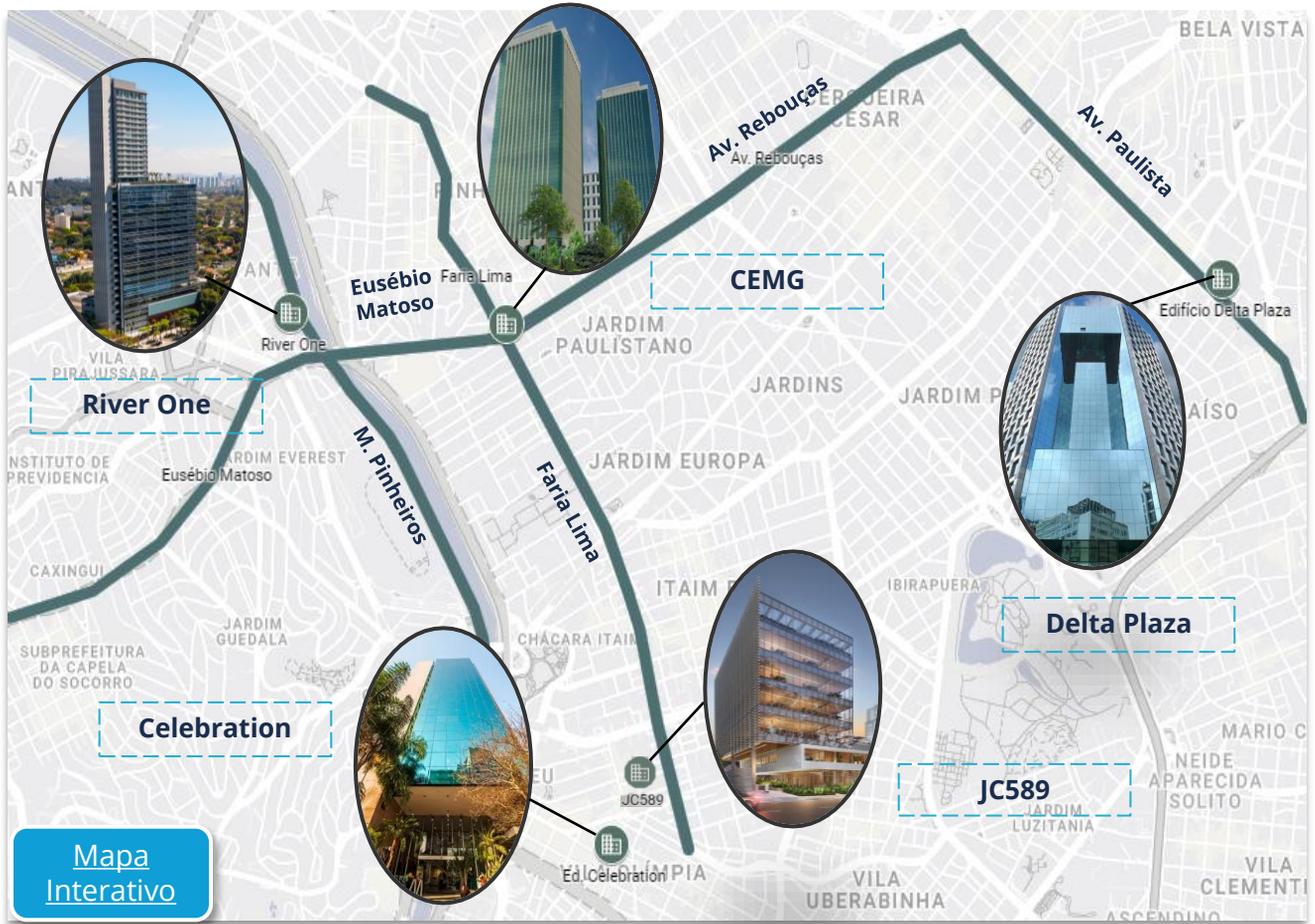


**CL IMIGRANTES**  
São Bernardo do Campo - SP

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



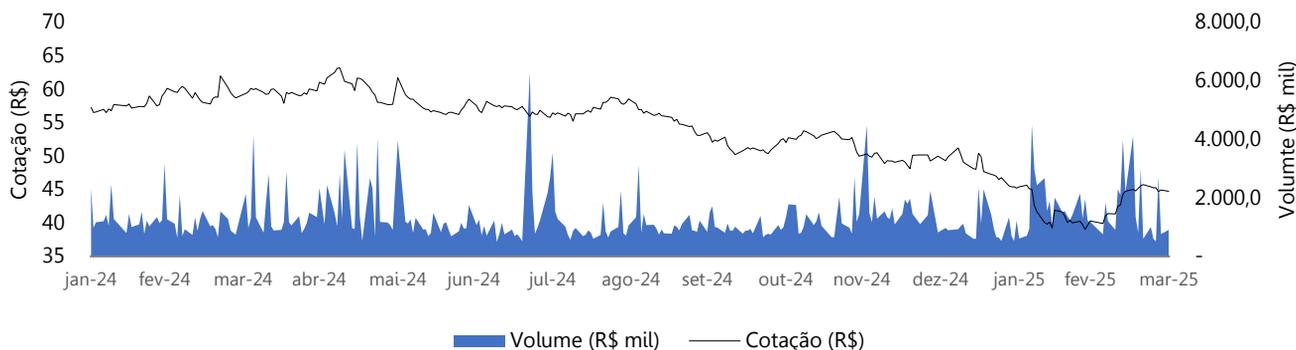
## Anexos | Localizações ativos Corporativos - Rio de Janeiro



## 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

Gestão: 1% a.a.  
Adm.: 0,18% a.a.  
Perf.: 20% >  
Benchmark (IPCA + Yield IMA-B 5)

### Datas Dividendos

Data-Base: 5º dia útil  
Pagamento: 10º dia útil

## Anexos | Informações Complementares dos ativos Logísticos

Ativo	Aquisição	Docas	Pé direito Livre	Carga do Piso	Inquilino	Valor de Avaliação (R\$ MM)	Classificação
Galpão WT RBR Log	abr/21	Cross-Docking	12 Metros	6 t/m <sup>2</sup>	Multi Inquilino	R\$ 106,34	AAA
Galpão Extrema I	ago/20	Cross-Docking	12 Metros	6 t/m <sup>2</sup>	Mono	R\$ 131,49	AAA
Galpão Extrema II	dez/20	Single-Docking	12 Metros	6 t/m <sup>2</sup>	Multi Inquilino	R\$ 269,91	AAA
Galpão Hortolândia I	fev/20	Single-Docking	10 Metros	6 t/m <sup>2</sup>	Mono	R\$ 41,22	B
Galpão Hortolândia II	fev/20	Single-Docking	10 Metros	6 t/m <sup>2</sup>	Mono	R\$ 101,16	B
CL Imigrantes	mai/22	Single-Docking	12 Metros	5 t/m <sup>2</sup>	N/A (em construção)	R\$ 7,54	AAA

## Anexos | Informações Complementares dos ativos Corporativos

Ativo	Aquisição	Valor de Avaliação (R\$ MM)	Inquilino	Classificação
Ed. Castelo 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. Mario Garnero - Torre Sul	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
Ed. JC589	ago/21	R\$ 43,91	N/A (em construção)	

## 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 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](http://www.rbrasset.com.br)