

### Informações

<b>Nome:</b>	Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties
<b>Código de Negociação:</b>	RBRP11
<b>Gestor:</b>	RBR Asset Management
<b>Objetivo:</b>	Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários.
<b>Início Atividades:</b>	26 de março de 2015
<b>Taxa de Gestão:</b>	1,0% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo
<b>Taxa de Administração:</b>	0,15% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo, com mínimo de R\$ 15.000,00
<b>Taxa de Performance:</b>	20% sobre o que exceder o CDI
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b>	Semestral, com antecipação mensal
<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Administrador:</b>	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>ABL (m²):</b>	16.032,45 m²
<b>Patrimônio Líquido:</b>	R\$ 229.058.206,34
<b>Cotas Emitidas:</b>	2.838.425,93804
<b>Patrimônio Líquido por Cota:</b>	R\$ 80,70
<b>Número de Cotistas:</b>	183

### NOTA DO GESTOR

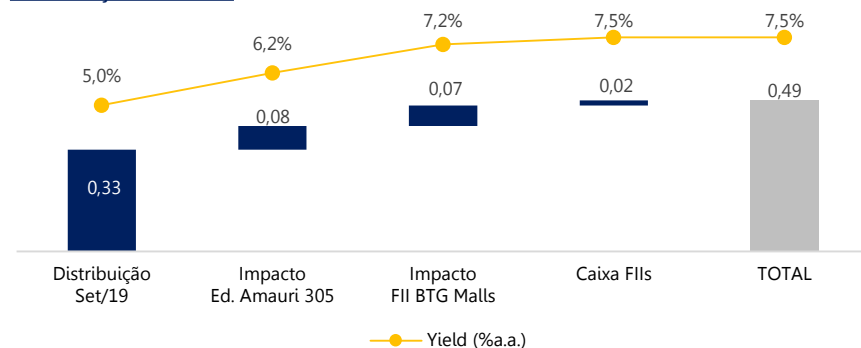
#### Desempenho do Fundo

Em 18 de setembro de 2019, o Administrador do Fundo aprovou uma emissão de até R\$ 400.000.020,00 (quatrocentos milhões e vinte reais), a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400 e cujo coordenador líder será a XP Investimentos. Os termos e condições estão detalhados no Ato do Administrador e Fato Relevante que pode ser acessados nos seguintes endereços: [Ato do Administrador](#) e [Fato Relevante](#).

No mês de Outubro/2019, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$932 mil, equivalente a R\$ 0,33/cota. Esse valor equivale a 99,97% da Taxa DI e a um dividend yield de 5,00% a.a. (base fechamento: setembro/19). Acreditamos em um incremento de rendimentos ao longo dos próximos meses, tendo em vista a perspectiva de início de recebimento de rendimentos de dois ativos que não geraram resultados nos últimos meses: o início dos pagamentos de rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings e a conclusão do retrofit do Amauri 305 (expectativa de conclusão: Abr/20).

O gráfico abaixo contém um estudo conservador dos resultados projetados pelo Fundo para os próximos meses com a materialização dos eventos acima listados:

#### Distribuição Potencial



#### Estratégia de Investimento

Em linha com nossas estratégias de investimentos, conforme explicado no último relatório, estamos avançando em todas as frentes:

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

O portfólio atual possui 5 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE. A única vacância do fundo está no Amauri 305, e as obras de retrofit foram iniciadas com conclusão prevista para abril/2020. Com a conclusão da revitalização, acreditamos em um reposicionamento do prédio no mercado. Com o início das obras, a procura pelo ativo tem crescido de forma significativa e estamos otimistas com o crescimento da ocupação. Quando inteiro locado, o ativo representará um acréscimo na distribuição do fundo de R\$0,08/cota. Dado a baixíssima vacância da região e a excelente localização, não prevemos dificuldade na locação integral desse ativo renovado.

Resumo	set-19	ago-19	jul-19	Acum 6m	Acum 12m
# Cotas Emitidas	2.838.426	2.838.426	1.937.073	2.838.426	2.838.426
Cota Início Período (R\$)	R\$ 80,56	R\$ 80,34	R\$ 80,88	R\$ 80,62	R\$ 78,75
Cota Final Período (R\$)	R\$ 80,70	R\$ 80,56	R\$ 80,34	R\$ 80,70	R\$ 80,70
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 0,33</b>	<b>R\$ 0,28</b>	<b>R\$ 0,39</b>	<b>R\$ 2,36</b>	<b>R\$ 5,11</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>5,00%</b>	<b>4,22%</b>	<b>5,99%</b>	<b>5,94%</b>	<b>6,33%</b>
<b>Retorno Total Bruto *</b>	<b>0,58%</b>	<b>0,62%</b>	<b>-0,17%</b>	<b>3,03%</b>	<b>8,95%</b>
<b>Retorno Total Ajustado **</b>	<b>0,64%</b>	<b>0,66%</b>	<b>-0,20%</b>	<b>3,54%</b>	<b>9,95%</b>
CDI	0,48%	0,50%	0,57%	3,12%	6,29%
% do CDI	133,39%	132,38%	-36,04%	113,65%	158,30%

\* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

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

### Estratégia TÁTICA: via FIIs listados, buscando arbitragens.

Na estratégia TÁTICA, investimos em 3 novos fundos: RBVA11, XPLG11 e HSML11, sendo que os dois primeiros por meio de ofertas públicas. Acreditamos que os 3 ativos têm um carregamento interessante (com yield acima de 7% a.a., em linha com a rentabilidade buscada pelo gestor) e com bom potencial de ganho de capital a médio prazo.

Em relação ao Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings, o veículo ainda não distribuiu rendimentos, pois está consolidando o portfólio de shoppings, fato que prejudicou o rendimento do ativo nesse mês. Temos expectativa que o fundo distribua rendimentos em torno de 9% a.a. (em linha com as informações da transação entre o fundo e BR Malls e divulgada ao mercado) e, conseqüentemente, isso representará um acréscimo na distribuição do fundo estimado de R\$0,07/cota.

### Estratégia Caixa: Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o “carregamento” do fundo.

Com a queda da taxa de juros, o investimento eficiente do caixa é bastante importante, por isso uma gestão ativa e preferencialmente em ativos imobiliários líquidos é fundamental. Dessa forma, vamos reduzindo a exposição em títulos públicos (sujeitos à tributação e alocando em FIIs ou CRIs). A liquidez dos ativos caixa nessa estratégia é primordial, pois os recursos serão direcionados para aquisição de novos ativos da estratégia CORE.

### Estratégia Desenvolvimento: Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Como um veículo com prazo indeterminado, o fundo tem que estar pronto para “surfar” os ciclos imobiliários. Atualmente o mercado imobiliário corporativo de São Paulo apresenta redução de vacância e aumento de preços, especialmente nas melhores regiões de escritórios, o que torna atrativo um olhar estratégico para produzir novos ativos.

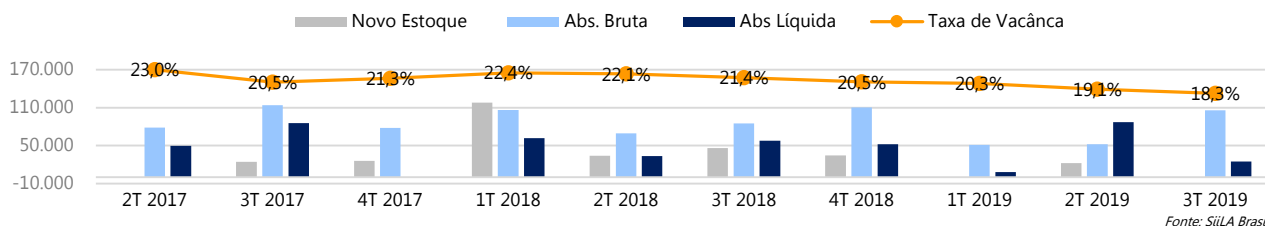
Em outras palavras, quando a vacância se torna baixa, os prédios prontos são negociados bem acima do seus respectivos custos de reposição. Em nosso papel de gestor, temos como premissa não comprar ativos caros para nossos veículos e, por conseqüência, para nossos investidores.

Nesse momento, no mercado corporativo paulistano “Prime Location”, visualizamos que a oportunidade de participar de desenvolvimentos contribuirá para construção de um portfólio bem localizado e resiliente, que permitirá ao Fundo entregar resultados consistentes no longo prazo. Vale ressaltar que esse tipo de investimento nunca será preponderante no Fundo, tendo o gestor estabelecido, neste momento, o limite máximo de 10% do patrimônio do fundo.

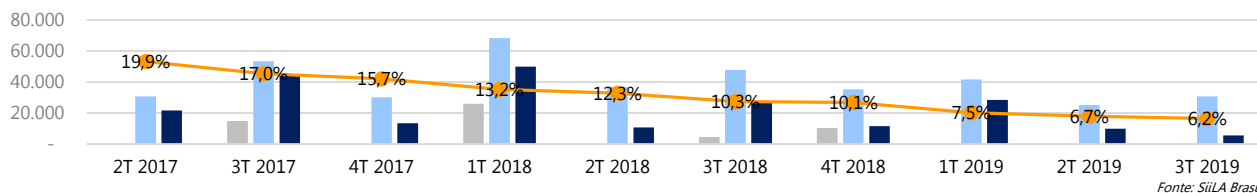
## Atualizações sobre o Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário em São Paulo vem se recuperando de forma gradativa, principalmente nas “Prime Locations”, principal foco de atuação do fundo. Os gráficos abaixo retratam a evolução do Mercado de imóveis corporativos em São Paulo/SP, sendo que o primeiro todas as regiões da cidade e o segundo somente as “Prime Locations” e imóveis A e B:

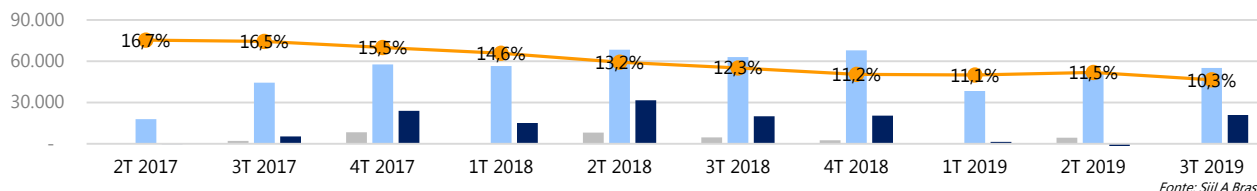
### Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Mercado em Geral – Classe A+ e A)



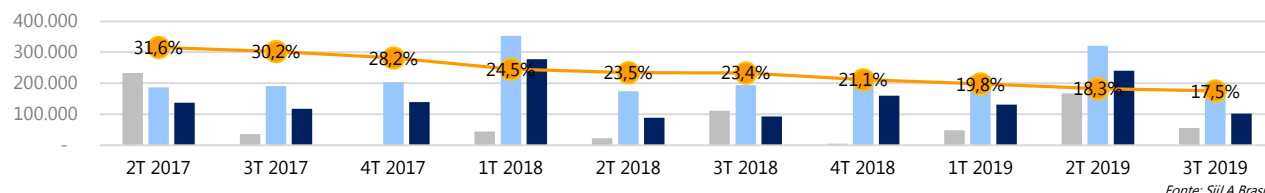
### Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Prime Location – Classe A+ e A)



### Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Prime Location – Classe B)



### Logístico SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Mercado em Geral – Classe A+ e A)



**Prime Location:** Considera regiões da Faria Lima, Itaim, JK, Pinheiros e Vila Olímpia.

### Apuração de Resultado (Setembro/19)

(+) Receita de Aluguel	792.493
(+) Receita Financeira	242.779
(+) Receita FIs	51.479
(-) Despesa de Tx. Adm/Gestão	-187.072
(-) Despesa de Vacância	-65.130
(-) Outras Despesas	-5.117
<b>Resultado em Setembro/19</b>	<b>829.431</b>

<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b>931.997</b>
------------------------------------	----------------

### Patrimônio Líquido (Setembro/2019)

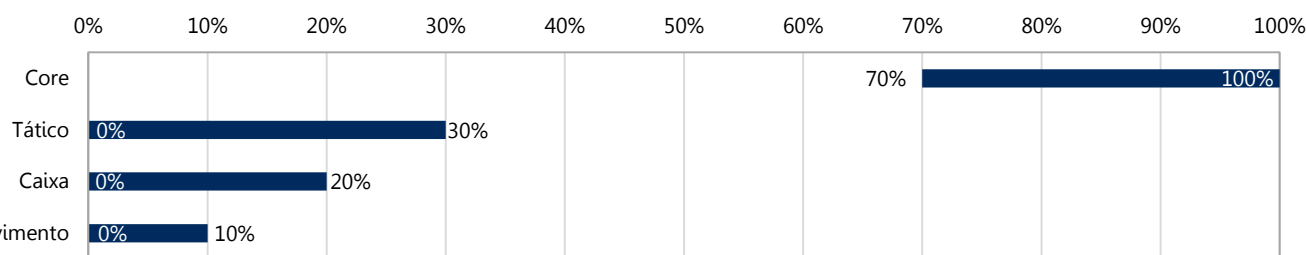
Ao final de Setembro/19, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:

<b>PL em Setembro/19</b>	<b>229.058.206</b>
Ativos Imobiliários	124.925.464
Fundos Imobiliários	40.960.172
Renda Fixa	63.082.328
Caixa	1.451
Provisões	88.791

### Estratégia de Investimento e de Alocação

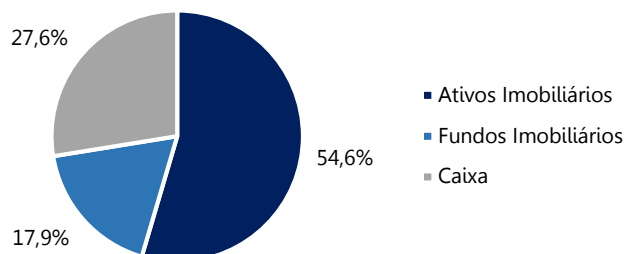
O RBRP11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias

<b>Core</b>	Investimento “Tijolo” diretamente ou FII exclusivo.
<b>Tática</b>	Via FIIs listados, buscando “arbitragens”
<b>Caixa</b>	Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o “carrego” do fundo.
<b>Desenvolvimento /Retrofit</b>	Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

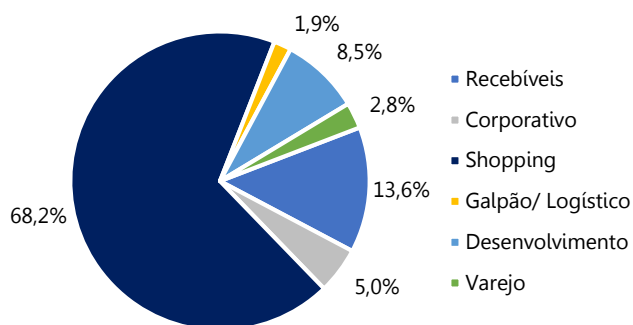


■ Alocação Referencial

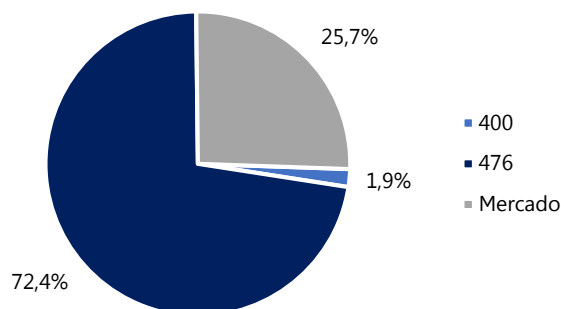
### Composição da Carteira



### FIs - Alocação por Setor



### FIs - Tipo de Oferta



### Investimentos Core

#### Ed. Castello Branco (RJ)



**Localização:** Av. República do Chile, 230

**Aquisição:** Julho/15

**ABL:** 1.065 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 9.100.000

#### Ed. Mykonos (SP)



**Localização:** Rua Gomes de Carvalho, 1356

**Aquisição:** Maio/17

**ABL:** 1.427 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 13.025.000

#### SLB Somos (SP)



**Localização:** Av. João Dias, 1645

**Aquisição:** Março/18

**ABL:** 5.405 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 12.778.000

#### Ed. Celebration (SP)



**Localização:** Rua Casa do Ator, 1155

**Aquisição:** Abril/18

**ABL:** 5.590 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 61.780.000

#### Ed. Amauri 305 (SP)



**Localização:** Rua Amauri, 305

**Aquisição:** Abril/19

**ABL:** 2.545 m<sup>2</sup>

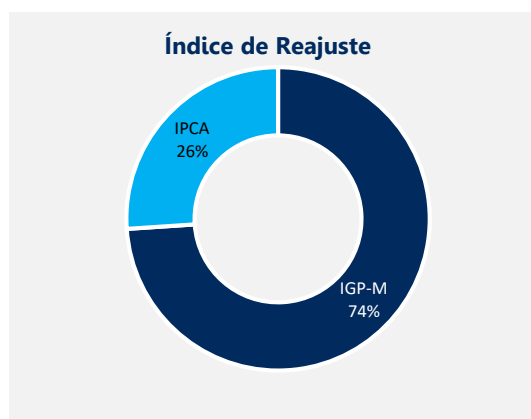
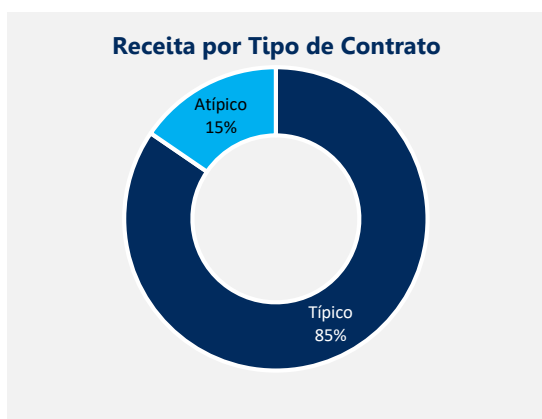
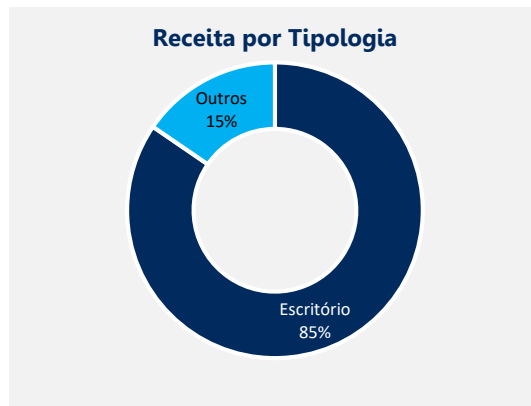
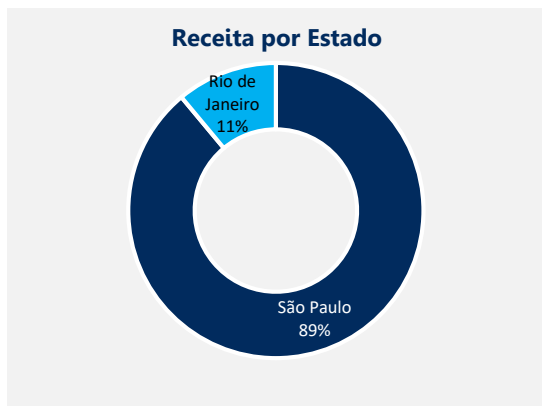
**Vacância:** 68%

**Valor de Avaliação:** R\$ 26.290.800

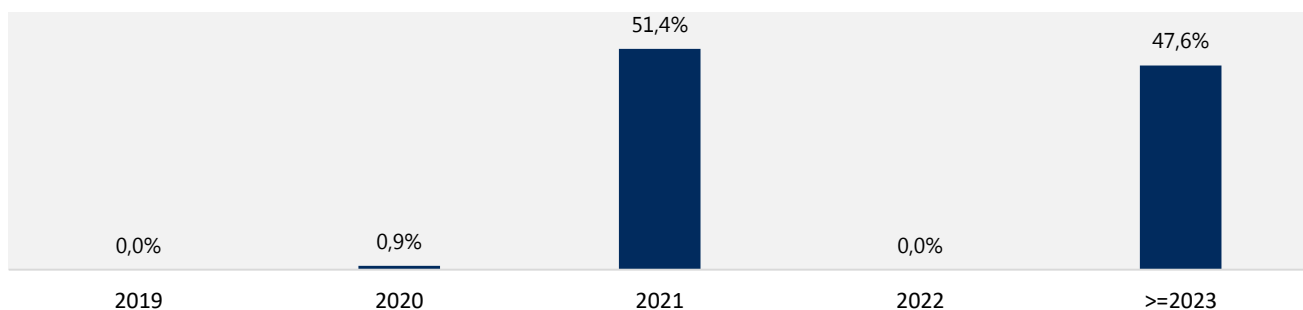
**Investimentos CORE - via Tijolo**

Relatório Gerencial – Setembro 2019

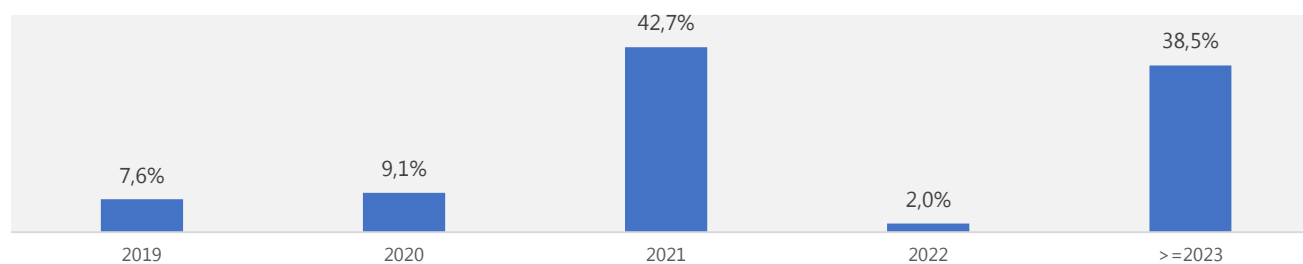
O investimento Core via tijolo é composto por 5 ativos imobiliário, sendo 4 edifícios comerciais e 1 instituição de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



**Cronograma de Vencimentos dos Contratos**

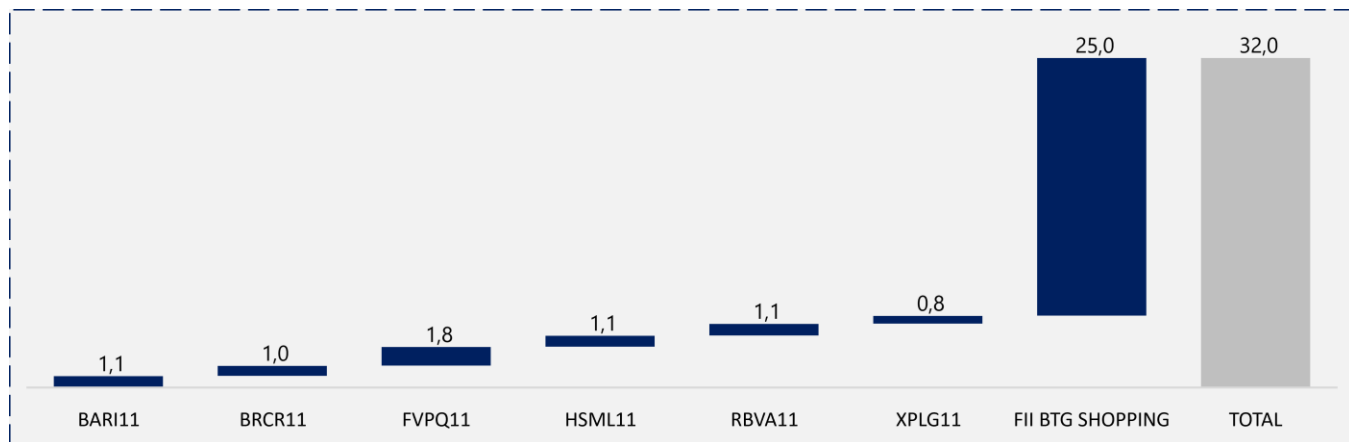


**Cronograma Revisional dos Contratos**



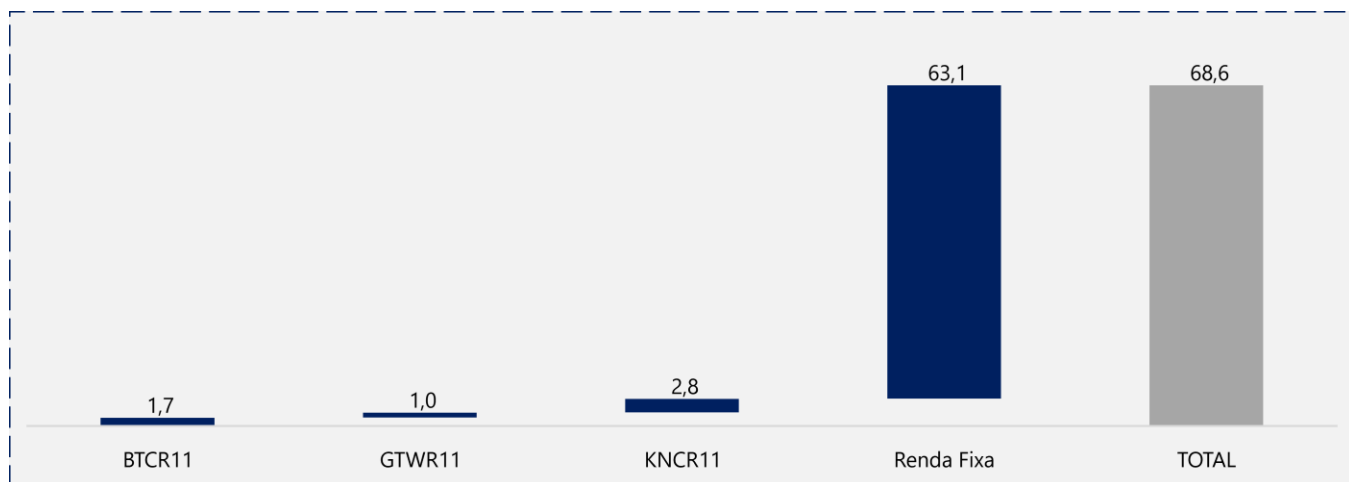
Investimentos TÁTICOS – Estratégia RBR Alpha

Relatório Gerencial – Setembro 2019



Valores em R\$ MM

Caixa



Valores em R\$ MM