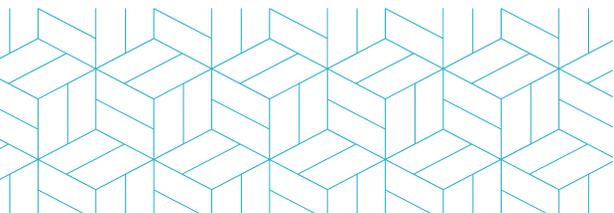


RBRP11

FII RBR Properties



RBR Properties

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Informações

| | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Data de Início Mar/15 | Cotas Emitidas 12.179.187 |
| Administrador BRL Trust | Gestora RBR Asset Management |
| Patrimônio R\$ 1.024.403.847 | Patrimônio/Cota R\$ 84,11 |

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite nosso site



Dividendo médio 2022



Cotistas



ABL



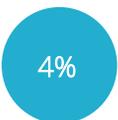
Ativos



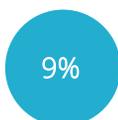
Liquidez média (30 dias)



Participação no RBRL11



Vacância Financeira*



Vacância Física*

*Não considerando o River One devido à renda mínima garantida.

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 7.2 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

RBR REITS US FIA

Fundo de Ações

RBRX11

FII RBR Plus

RBRF11

FII RBR Alpha Multiestratégia

Crédito

RBRR11

FII RBR Rendimentos High Grade

RPRI11

FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

RBRY11

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

Infraestrutura

| Resumo | ago-22 | jul-22 | jun-22 | Acum. 6m | Acum. 12m |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| # Cotas Emitidas | 12.179.183 | 12.179.184 | 12.179.184 | 12.179.184 | 12.179.184 |
| Cota Início Período (R\$) | R\$ 51,00 | R\$ 57,30 | R\$ 61,90 | R\$ 66,36 | R\$ 79,86 |
| Cota Final Período (R\$) | R\$ 61,50 | R\$ 51,00 | R\$ 57,30 | R\$ 61,50 | R\$ 61,50 |
| Rendimento (R\$/cota) | R\$ 0,45 | R\$ 0,45 | R\$ 0,45 | R\$ 2,75 | R\$ 5,46 |
| Dividend Yield (% a.a.) | 9,14% | 11,12% | 9,84% | 9,14% | 8,88% |
| Retorno Total Bruto * | 21,32% | -10,11% | -6,65% | -3,18% | -16,15% |
| Retorno Total Ajustado ** | 20,24% | -10,11% | -6,65% | -3,18% | -16,15% |
| CDI | 1,17% | 1,03% | 1,02% | 6,17% | 10,23% |
| % do CDI *** | 1730,68% | -977,18% | -654,57% | -51,55% | -157,83% |

* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

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

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

 Nota do Gestor

Resumo Mensal

O mês de agosto foi marcado por uma performance forte dos fundos imobiliários, em especial para os FII's de tijolo. O segmento corporativo apresentou um retorno de 16% no mês, após sequenciais períodos de queda. Apesar de uma amostra limitada e, por vezes não perfeita da realidade do universo imobiliário privado, ilustra a antecipação do mercado considerando um eventual fim do ciclo de aperto monetário, o que é benéfico para a classe de ativos.

Em relação aos ativos do fundo, agosto foi um bom período de visitas em todo portfólio. Além de conversas bastante avançadas nos ativos Ed. Mario Garnero, Ed. Castello Branco e Ed. Delta Plaza, vimos uma evolução considerável no porte e qualidade das empresas que visitaram o Ed. River One, sendo o último nossa principal prioridade.

Entre outros fatores, entendemos que tanto a evolução da quantidade quanto da qualidade das visitas e negociações refletem a baixa vacância de lajes nas principais regiões somadas ao aumento dos aluguéis como um todo.

O segundo semestre costuma ser o mais ativo do ano e isso tem sido percebido em todos os imóveis do fundo.

Apesar do leve movimento de valorização das cotas no mercado secundário do RBR Properties, reforçamos a transparência com os investidores que tanto prezamos, ao compartilhar novamente a sensibilidade considerando o final da Renda Mínima Garantida do Ed. River One que se aproxima do período de conclusão e, por consequência, os resultados do fundo deverão ser impactados já em outubro/22 (ver Tabela 1).

| Cenários | Cenário 1 | | Cenário 2 | | Cenário 3 | | Cenário 4 | |
|-------------------|---|------|--|------|----------------------------------|------|-----------|------|
| | Fim da RMG proporcional em outubro/2022 | | Fim total da RMG a partir de novembro/2022 | | Simulação de cenários de locação | | | |
| Vacância | 78% | | 94% | | 50% | | 20% | |
| Impacto/cota | R\$ | 0,17 | R\$ | 0,21 | R\$ | 0,11 | R\$ | 0,04 |
| Recorrência | R\$ | 0,45 | R\$ | 0,45 | R\$ | 0,45 | R\$ | 0,45 |
| Distribuição/cota | R\$ | 0,28 | R\$ | 0,24 | R\$ | 0,34 | R\$ | 0,41 |

Tabela 1: Comparativo cenários River One

Reforçamos também que o preço do fundo a mercado não reflete o valor de seus ativos e segue sendo negociado com bastante desconto frente o seu valor patrimonial e níveis de transações recentes que precificaram os ativos corporativos de qualidade no mercado privado.

 Nota do Gestor

Como falamos no último relatório, iremos explorar em detalhes um ativo do fundo por mês, ilustrando o valor e qualidade do portfólio como um todo e retomando as teses de investimento. Neste relatório, apresentaremos o caso do Imóvel da Rua Amauri, o **Ed. Amauri 305**.

O imóvel foi adquirido pelo fundo em abril/19 por aproximadamente R\$ 26.500.000,00, ou o equivalente a 10.500/m². Na época da aquisição, o imóvel estava 81% vazio, sendo que os 19% ocupados geravam em torno de R\$50/m² de aluguel.

Costumamos falar que imóveis são “seres vivos”: precisam de manutenção constante, atualizações conforme tendências de mercado e gestão profissional. O Amauri 305 era um ativo bastante subaproveitado, com diversos proprietários que disputavam os inquilinos e não conseguiam coordenar investimentos no condomínio, naquele momento muito necessários.

Enxergávamos que, considerando a localização ímpar do ativo em uma das ruas mais charmosas adjacentes à Faria Lima, uma repaginação da fachada, reforma completa do hall de entrada e dos andares, somados à adaptação à legislação de acessibilidade e atualização do sistema elétrico, aumentariam substancialmente não só a competitividade do ativo como o preço médio do aluguel.

A RBR tem uma área de incorporação que detém e coordena quase 50 SPEs residenciais e corporativas em São Paulo capital, além de um time interno de asset management, o que traz fundamento e profundidade na estimativa de custo e prazo de reformas. Na primeira análise, estimamos que com um investimento para o retrofit do ativo em torno de 15% do valor pago pelo imóvel poderíamos dobrar o valor do aluguel.

Por outro lado, comprar um ativo com aproximadamente 80% de vacância com grandes chances de chegar a 100% iria onerar bastante o “carrego” do fundo, mas seria um grande gerador de valor no longo prazo. Sempre analisamos os investimentos com foco em TIR e o Ed. Amauri era um ativo que passava em todas as métricas, mesmo ficando 18 meses vazio, o que seria nosso pior cenário.

5 meses após a aquisição, realizamos a reforma do ativo por aproximadamente 11% do valor da aquisição e locamos 100% do prédio. Atualmente o valor do aluguel superou os R\$115/m², e acreditamos que o aluguel possa chegar nos próximos meses a um valor superior a R\$150/m².

Se considerarmos o valor do aluguel a R\$150/m² e um cap rate de 7,5%a.a., o valor do imóvel chegaria a R\$24.000/m², mais que dobrando o valor investido e provando a assertividade na tese que iniciamos em 2019.

Nota do Gestor

Case: Ed. Amauri 305



Investimento - Cenário Real

Data Base

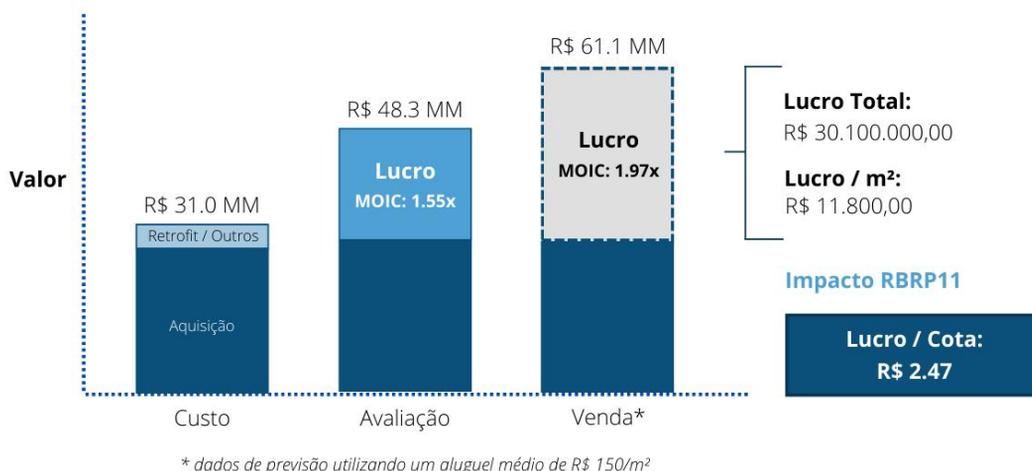
| | | |
|------------------------------|-------------------|------|
| Valor de Aquisição: | R\$ 26.500.000,00 | 2019 |
| Valor de Retrofit: | R\$ 3.000.000,00 | 2020 |
| Outros Investimentos: | R\$ 1.500.000,00 | 2021 |
| Total: | R\$ 31.000.000,00 | |
| Valor / m²: | R\$ 12.200,00 | |
| Valor de Avaliação: | R\$ 48.300.000,00 | 2021 |
| Valor / m²: | R\$ 19.000,00 | |

| | |
|--------------------|-------------------|
| Lucro: | R\$ 17.300.000,00 |
| Lucro / m²: | R\$ 6.800,00 |

Linha do Tempo



Comparação Gráfica



 Nota do Gestor

Cenário macroeconômico

No cenário macro, as incertezas econômicas e conflitos geopolíticos continuam sendo o centro das atenções. Recentemente, a Rússia interrompeu o fornecimento de gás para a Europa devido às sanções impostas pelos países do Ocidente e, com isso, a preocupação com a crise energética fica cada vez mais latente. Nos EUA, por mais que os dados de produção e consumo tenham vindo abaixo das expectativas, apontando para uma desaceleração econômica, os fortes dados do mercado de trabalho apontam para uma direção contrária, apontando para um período ainda prolongado de inflação elevada. Por fim, os dados de atividade econômica divulgados até o momento levaram ao aumento da taxa de juros de 75 bps.

No Brasil, o impacto do corte do ICMS nos combustíveis segue refletindo nos dados de inflação mensal. O IPCA referente ao mês de julho foi de -0,68% e em ago/22 foi de -0,36%. Diferentemente dos EUA e da Europa, o Brasil está posicionado mais próximo do fim do ciclo de aperto monetário com a taxa Selic atingindo um possível teto. Além disso, dados econômicos como de produção, consumo e trabalho seguem positivos. Neste ambiente mais alentador e sem grandes novidades no panorama eleitoral, o Ibovespa recuperou 6,2% no mês e o IFIX, 5,8%.

Dentre os fundos imobiliários, os setores de Tijolo tiveram a melhor performance do ano, com média acima de 10% em ago/22. Dentre eles, o setor corporativo se destacou com uma recuperação de 16%. Por outro lado, os fundos de crédito indexados ao IPCA sofreram no mercado secundário com a deflação mensal e com isso a classe de FIIs de CRIs recuou -0,86% no mês.

Nota do Gestor

Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 5,48MM, equivalente a R\$ 0,45/cota. Esse valor equivale a 62,57% do CDI e um dividend yield de 9,14% a.a. (cota base fechamento agosto/22) e 6,61% a.a. sobre a cota PL

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 FILs**

O portfólio fechou o mês de agosto com 10 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância de 9%, localizada em ativos pontuais.

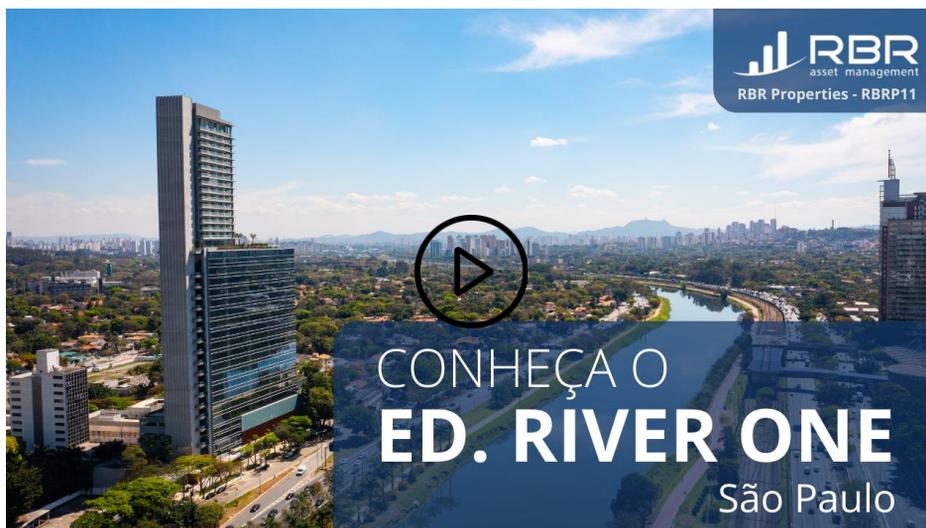
- **River One**

O mês de agosto foi marcado por visitas em busca de locação de grande porte. Acreditamos que isso é uma boa sinalização e pode ser o início do efeito “transbordo” que explicamos nos últimos relatórios. Também tivemos visitas para as áreas de restaurante, varejo e teatro. Especificamente para o teatro estamos estudando uma parceria de receita compartilhada, sendo que no business plan inicial não prevíamos receitas oriunda do teatro, apenas como um benefício a mais para os inquilinos.

O time tem trabalhado em campanhas de marketing e divulgação do ativo, aliados a promoção de eventos no prédio. Compreendemos e somos sensíveis à ansiedade dos cotistas para anúncios mais detalhados das conversas com potenciais inquilinos, mas temos que ser bastante cuidadosos para que isso não prejudique nossa estratégia comercial.

Segue abaixo vídeo institucional do Ed. River One, criado com o intuito de demonstrar as principais virtudes e características diferenciadas do ativo:

Conheça o Ed. River One | RBR Properties (RBRP11)



Vídeo 1: Ed. River One

 Nota do Gestor

◦ Ed. Delta Plaza

O retrofit no Ed. Delta Plaza teve início em dezembro/2021 e visa valorizar o ativo e torná-lo mais bonito e moderno. A obra foi entregue, conforme ilustrada pelas fotos a seguir, e ajuda a aumentar a demanda por locação do ativo.

No final do mês de julho, tivemos a devolução do 17º andar, que impactou o Fundo apenas no mês de agosto. A empresa cumpriu o aviso prévio e efetuou o pagamento de multas. O andar devolvido está em ótimo estado e com toda a infraestrutura pronta (piso, forro, iluminação, layout etc.). A demanda por ativos com essas características tem sido boa e acreditamos na locação dessa unidade ainda no ano de 2022.

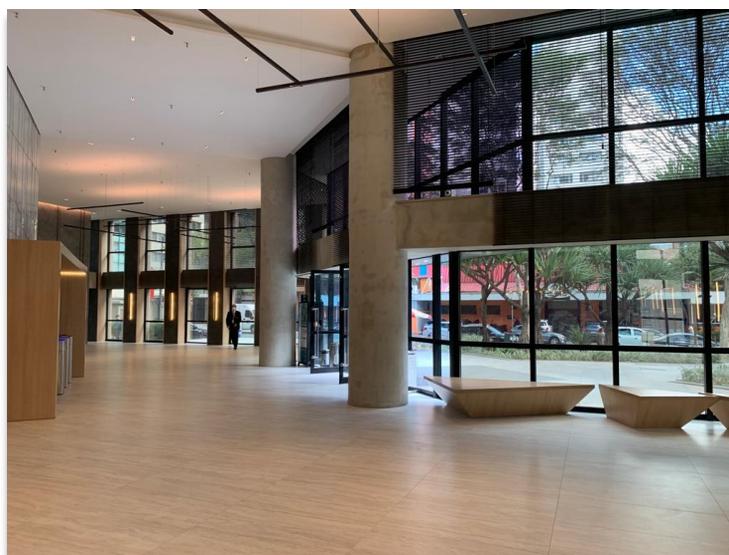


Imagem 1: Retrofit Ed. Delta Plaza

◦ Ed. Mário Garnero (CEMG) – Torre Sul

O Ed. Mario Garnero vem tendo boa procura e o estoque disponível está secando. No mês de agosto, as negociações de conjuntos avançaram e acreditamos no fechamento de mais locações nos próximos meses.

◦ Ed. Castello Branco

No mês de agosto, começamos a discussão da minuta de contrato com uma empresa de co-working interessada no conjunto do Ed. Castello Branco e acreditamos que a locação seja concluída nas próximas semanas.

 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\$ 0,65/cota, com um dividend yield equivalente a 8,37% a.a. (cota base fechamento agosto/22). Estamos confortáveis com a exposição atual e otimistas quanto ao desempenho dos ativos e aumento dos aluguéis nos próximos anos.

Considerando a posição relevante do RBRP11 e de outros fundos da RBR no veículo (superior a 1/3 do RBRL11), o RBRP11 concede de forma discricionária, um desconto proporcional a tal posição na taxa de gestão do RBRP em relação ao capital alocado no RBRL11. Dessa forma não há cobrança de taxa sobre taxa na alocação do P11 no L11

• **Estratégia Tática: via FIs listados, buscando arbitragens**

Com maior alocação em tijolo direto, teremos uma posição menor no book tático, mas sempre com um olhar atento a oportunidades.

Realizamos uma alocação pontual em CRIs, em complemento aos FIs, para otimizar a gestão do caixa e conseqüente melhora marginal nos dividendos.

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

O desenvolvimento do projeto de um 'corporate boutique' segue em aprovação em Prefeitura e estamos atendendo a pequenos ajustes solicitados. Com isso, o prazo para início das obras foi atualizado e esperamos que ocorra em janeiro/2023. Acreditamos que o ativo pode ser pré-locado durante as obras por ter características de monousuário.

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

Abaixo as últimas imagens do projeto:

 Nota do Gestor



Imagem 2: Projeto Jesuíno Cardoso – imagem ilustrativa

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% aa 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.

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\$ 1,1 bilhão investidos e comprometidos em desenvolvimentos residenciais 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.

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Em 8 de agosto, a RBR esteve presente no evento do Instituto Ambikira representada pelos sócios Ricardo Almendra e Ricardo Mahlmann, CEO e COO, respectivamente, e membros do comitê ESG da RBR. Entidade que passou a ser apoiada pelo programa de Investimentos Sociais da RBR, o Instituto Ambikira possui quase 20 anos de história e se dedica a identificar, apoiar e potencializar diferentes iniciativas que possuam capacidade e propósito de corrigir e transformar parte dos desequilíbrios estruturais do nosso país. São três principais pilares de atuação que possuem grande sinergia com os objetivos da RBR no que tange ao investimento social: Educação, Assistência Social e Capacitação/Gestão. Desde sua fundação, em 2003, o Instituto já apoiou mais de 200 organizações, beneficiando mais de 700 mil pessoas. Atualmente, cerca de 20 gestoras apoiam o Instituto e o evento possuía o objetivo de divulgar a nova fase do Instituto e convidar novas empresas a apoiarem este grande trabalho.

Já no final do mês, os sócios e associados da RBR fizeram uma visita ao Colégio Mão Amiga. O Colégio Mão Amiga é uma Organização da Sociedade Civil (OSC) que gere uma escola filantrópica (com a Certificação das Entidades Benéficas de Assistência Social - CEBAS/Educação) e que garante um ensino formal de qualidade a 660 crianças e adolescentes de baixa renda, desde a educação infantil até o ensino médio. A escola está localizada no bairro Jardim Santa Júlia, periferia da cidade de Itapeverica da Serra, a 1 Km da divisa com o município de São Paulo, região de grande vulnerabilidade social, com pouca oferta de serviços públicos. Além de oferecer ensino formal de qualidade, o Colégio Mão Amiga também funciona como centro de apoio nos contraturnos e aos finais de semana para as famílias e a comunidade, oferecendo atividades extracurriculares e de cunho socioemocional diversas. Compartilhamos abaixo algumas fotos da visita!



Imagem 4: Visita ao Instituto Ambikira



Imagem 5: Visita ao Colégio Mão Amiga

Distribuição de Resultados

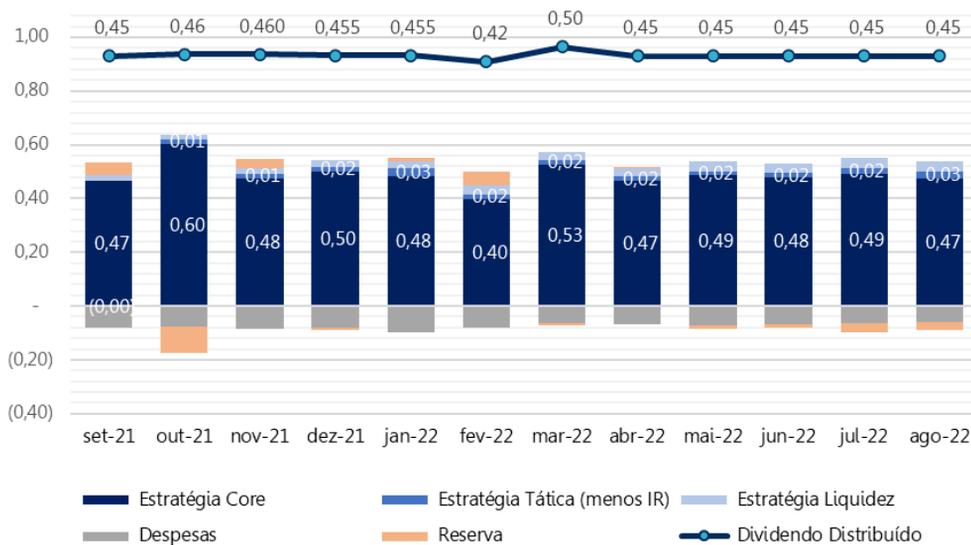
Agosto 2022 | Relatório Mensal

| Resultado | ago-22 | jul-22 | jun-22 | Acum 12m |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Receitas | | | | |
| Receita de Locação | 4.402.715 | 4.610.932 | 4.560.795 | 53.297.938 |
| Receita Venda de Imóveis | 14.177 | 14.177 | 14.177 | 1.707.833 |
| Rendimento FII RBR LOG * | 1.250.656 | 1.339.164 | 1.250.656 | 16.016.092 |
| Rendimento Fils | 313.123 | 377.070 | 369.685 | 4.224.869 |
| Liquidez ** | 212.213 | 159.720 | 177.689 | 1.764.041 |
| CRI | 132.712 | 130.996 | 75.668 | 639.083 |
| Ganho de Capital Bruto | 175.558 | 62.173 | 1.926 | 216.398 |
| Outras Receitas | 102.349 | 1.901 | - | 299.310 |
| Total Receitas | 6.603.504 | 6.696.132 | 6.450.596 | 78.165.564 |
| (-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão | (523.031) | (593.523) | (647.489) | (8.108.974) |
| (-) Despesa de Vacância | (127.491) | (110.728) | (128.553) | (1.499.267) |
| (-) Despesa com Comissão | (16.488) | (17.242) | - | (493.279) |
| (-) Outras Despesas | (66.222) | (70.433) | (43.228) | (857.086) |
| (-) IR sobre Ganho de Capital | (35.112) | - | - | (35.112) |
| Resultado | 5.835.160 | 5.904.206 | 5.631.326 | 67.171.846 |
| (-) Reservas | (354.526) | (423.572) | (150.692) | (673.486) |
| Rendimento Distribuído | 5.480.634 | 5.480.634 | 5.480.634 | 66.498.361 |

* O Properties detém 29% no RBRL11

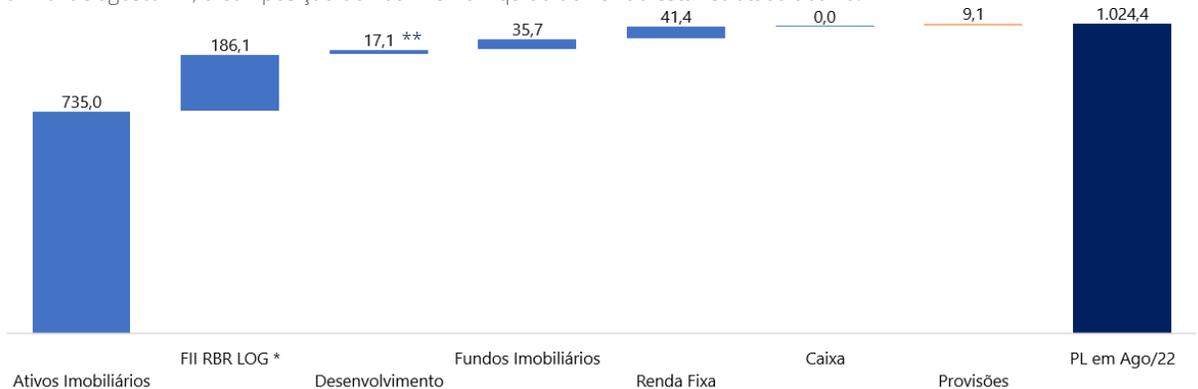
** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota)



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de agosto/22, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



* O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

**Provisão Futuro Desenvolvimento

Investimentos

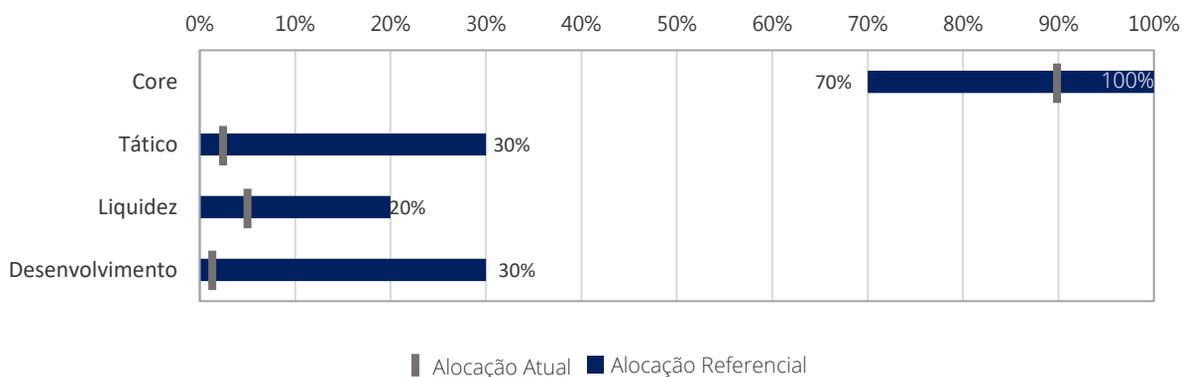
Agosto 2022 | Relatório Mensal

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. |

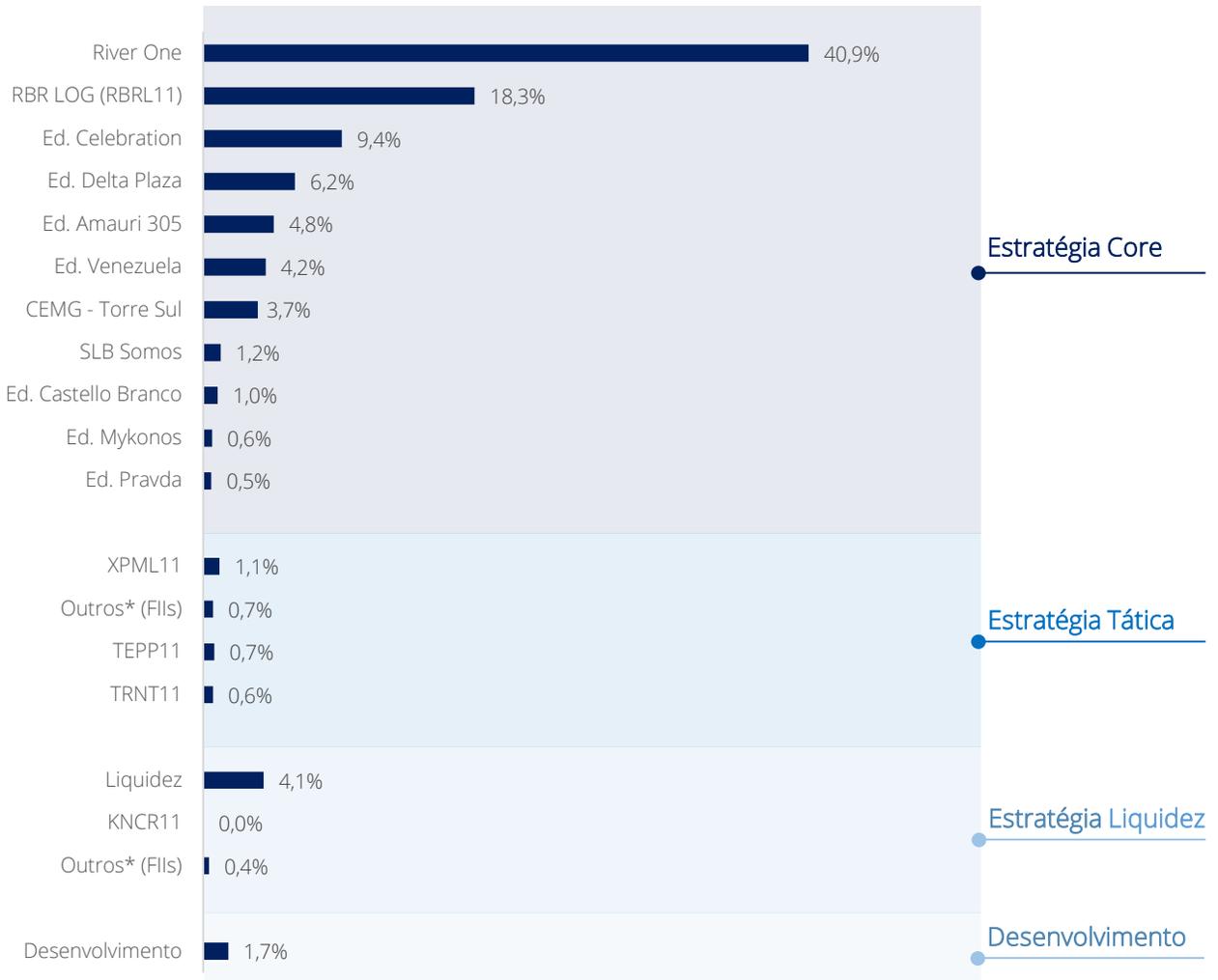
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – agosto 2022



Alocação Estratégias (% Investimento)

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento Ago/22:

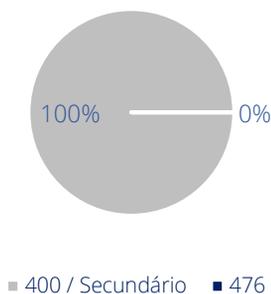


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

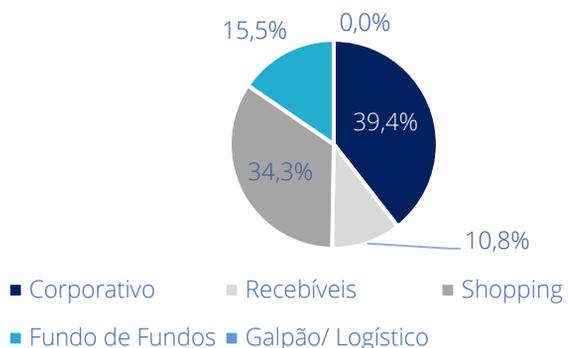
Investimento - FIIs

Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo (informações abaixo não consideram o investimento em RBRL11).

Tipo de Oferta



Alocação por Setor



Investimentos CORE - Corporativo

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Ed. Castello Branco (Porto - RJ)



Localização: Av. República do Chile, 230

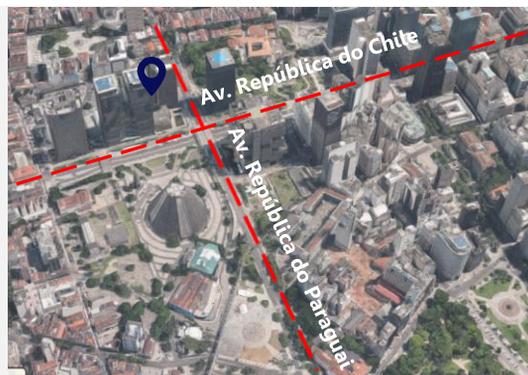
Aquisição: Julho/15

ABL RBRP11: 1.065 m²

Participação no Ed.: 3,7%

Vacância: 100%

Valor de Avaliação: R\$ 9.901.000,00



Ed. Mykonos (Vila Olímpia - SP)



Localização: Rua Gomes de Carvalho, 1356

Aquisição: Maio/17

ABL RBRP11: 572 m²

Participação no Ed.: 6,6%

Vacância: 0 %

Valor de Avaliação: R\$ 5.550.000,00



SLB Somos (Santo Amaro - SP)



Localização: Av. João Dias, 1645

Aquisição: Março/18

ABL RBRP11: 5.405 m²

Participação no Ed.: 50%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 11.807.000,00



Ed. Celebration (Vila Olímpia - SP)



Localização: Rua Casa do Ator, 1155

Aquisição: Abril/18

ABL RBRP11: 6.458 m²

Participação no Ed.: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 94.828.000,00



Investimentos CORE - Corporativo

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Ed. Amauri 305 (Itaim Bibi - SP)



Localização: Rua Amauri, 305
Aquisição: Abril/19
ABL RBRP11: 2.545 m²
Participação no Ed.: 86,3%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 48.134.000,00



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: 21,2%
Valor de Avaliação: R\$ 61.955.000,00



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.: 19,8%
Vacância: 26,7%
Valor de Avaliação: R\$ 37.095.000,00



Imagem Ilustrativa

Investimentos CORE - Corporativo

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Pravda Alphaville (Alphaville - SP)



Localização: Alameda Grajaú, 98
Aquisição: Maio/20
ABL RBRP11: 502 m²
Participação no Ed.: 5,6%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 5.503.000,00



River One (Marginal Pinheiros - SP)



Localização: Rua Gerivatiba, 207
Aquisição: Dez/20
ABL RBRP11: 23.625,14 m²
Participação no Ed.: 100%
Vacância: 93,8%
Valor de Avaliação: R\$ 415.358.000,00



Investimentos CORE – Logístico RBR LOG – RBRL11

O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Galpão WT RBR Log I (SP)



Localização: Rod. Presidente Tancredo Neves, km45

Aquisição: Abr/21

ABL Total: 122.356,27m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Aquisição: R\$ 164.695.591,90



Galpão Extrema I (MG)



Localização: Est. Mun. Vargem do João Pinto nº 450

Aquisição: Agosto/20

ABL Total: 75.200 m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 106.045.000,00



Galpão Extrema II (MG)



Localização: Estrada Mun. Luiz Lopes Neto, nº 21

Aquisição: Dez/20

ABL Total: 77.106,32 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 280.791.000,00



Galpão Hortolândia I (SP)



Localização: Rod. J. F. Aguirre Proença, km 09

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total : 17.055 m²

Participação: 90%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 42.041.000,00



Investimentos CORE – Logístico RBR LOG – RBRL11

Agosto 2022 | Relatório Mensal

O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

Galpão Hortolândia II (SP)



Localização: [Est. C. R. Pratavieira, nº 650](#)

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total: 43.123 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 107.350.000,00

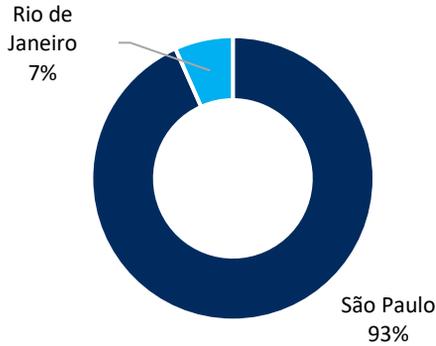


Investimentos CORE - via Tijolo

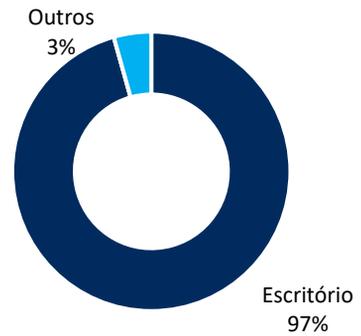
Agosto 2022 | Relatório Mensal

O investimento Core via tijolo é composto por 10 ativos imobiliários, sendo 9 edifícios comerciais e 1 instituição de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

Receita por Estado



Receita por Tipologia



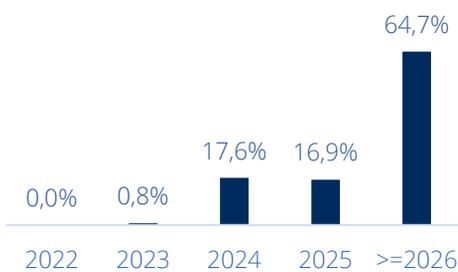
Receita por Tipo de Contrato



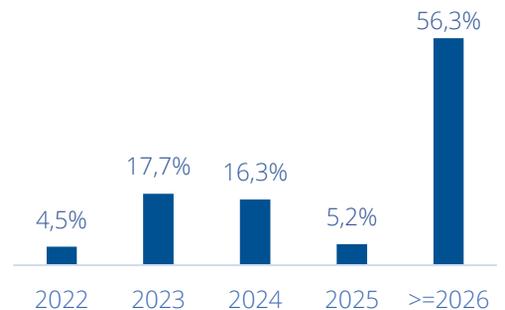
Índice de Reajuste



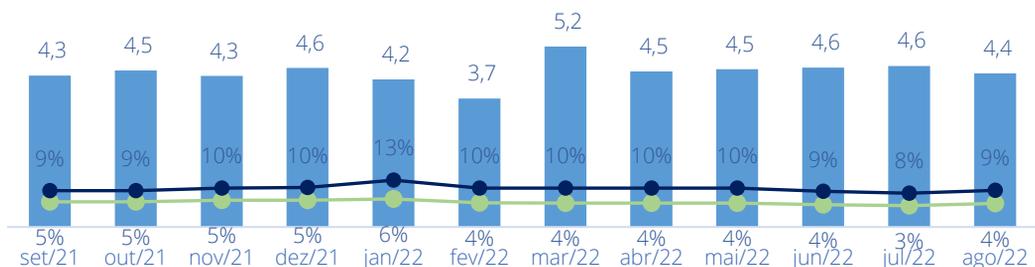
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



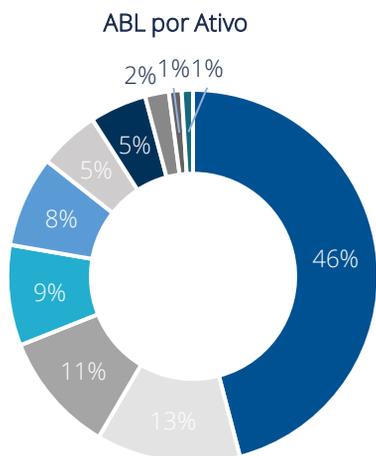
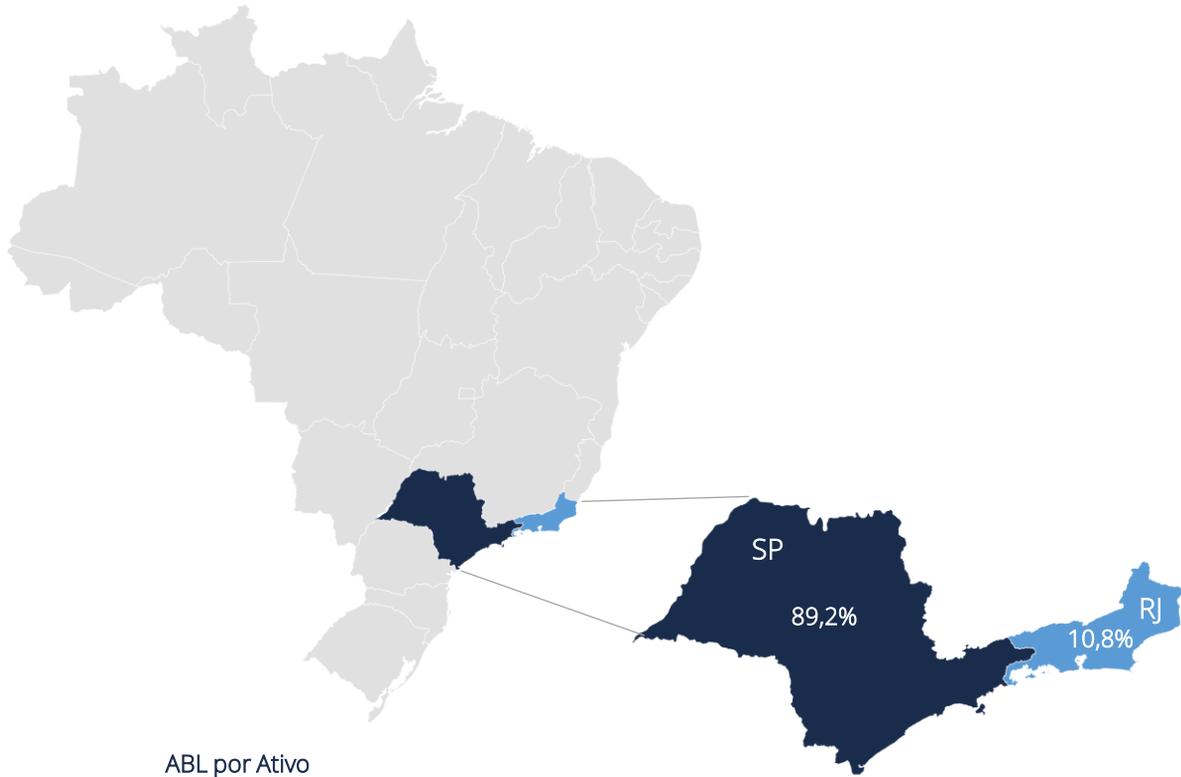
*Apenas receita imobiliária.

** Não considera a vacância do River One

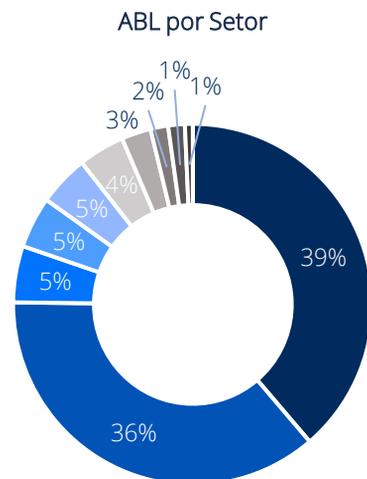
Investimentos CORE - via Tijolo

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Abaixo informações sobre a ABL dos investimentos core via tijolo por estado, ativo e setor.



- River One
- Ed. Celebration
- SLB Somos
- Ed. Venezuela
- Ed. Delta Plaza
- Ed. Mario Garnero - Torre Sul
- Ed. Amauri 305
- Ed. Castello Branco
- Ed. Mykonos



- Educação
- Saúde
- Administração e serviços Públicos
- Financeiro
- Energia Elétrica
- Profissionais liberais
- Seguros
- Alimentos, Bebidas e Fumo
- Consultoria

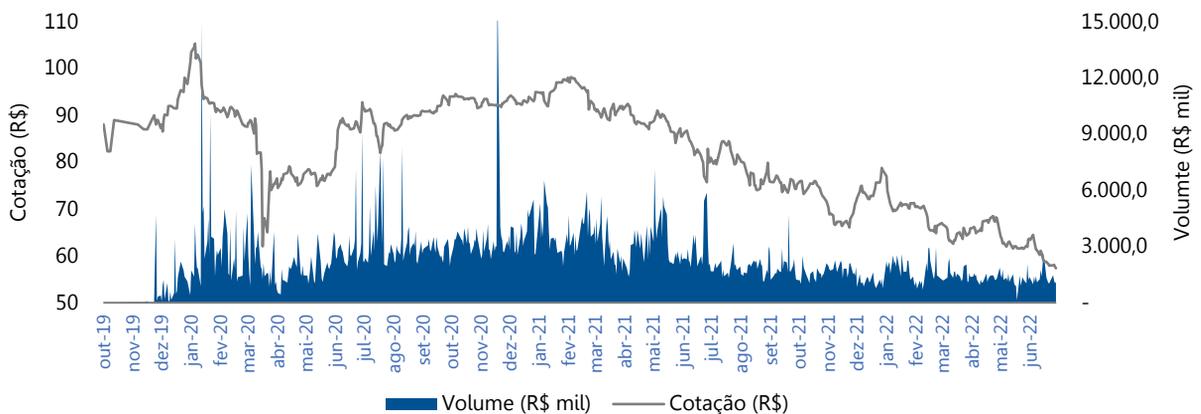
Mercado Secundário

Agosto 2022 | Relatório Mensal

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

| Negociação | ago-22 | | jul-22 | | jun-22 | | Acum 2022 | | Acum 12m | |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| Número de Cotistas | 93.602 | | 91.873 | | 91.390 | | 93.602 | | 93.602 | |
| Cotas Negociadas | 678.105 | | 562.705 | | 454.820 | | 4.035.083 | | 5.858.547 | |
| Cotação Fechamento | R\$ | 61,50 | R\$ | 51,00 | R\$ | 57,30 | R\$ | 61,50 | R\$ | 61,50 |
| Volume Total (R\$'000) | R\$ | 40.024 | R\$ | 30.372 | R\$ | 27.406 | R\$ | 253.032 | R\$ | 385.740 |
| Volume Diário Médio (R\$'000) | R\$ | 1.740,2 | R\$ | 1.446,3 | R\$ | 1.305,1 | R\$ | 1.506,1 | R\$ | 1.543,0 |

Cotação Histórica e Volume Negociado



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