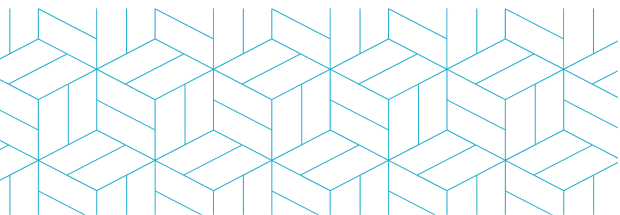


## RBRP11 FII RBR Properties



# RBR Properties

Julho 2022 | Relatório Mensal

## Informações

Data de Início Mar/15	Cotas Emitidas 12.179.187
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 1.000.933.769	Patrimônio/Cota R\$ 82,18

## 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.

Leia nossos Artigos em: [www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/](http://www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/)

## Conheça nossas estratégias de Investimento

### Fundos de Crédito Imobiliário (CRI)

**RBRR11**  
FII RBR Rendimentos High Grade  
[Clique aqui](#)

**RBRY11**  
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado  
[Clique aqui](#)

### Fundos de Renda

**RBRL11**  
FII RBR Logístico  
[Clique aqui](#)

### Fundos de Fundos

**RBRF11**  
FII RBR Alpha  
[Clique aqui](#)

### Fundos de Incorporação\*

Fundo Residencial 1  
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 2  
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 3  
[Clique aqui](#)

Fundo Comercial 1  
[Clique aqui](#)

\* Fundos fechados destinados a investidores profissionais.

Resumo	jul-22	jun-22	mai-22	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	12.179.184	12.179.184	12.179.184	12.179.184	12.179.184
Cota Início Período (R\$)	R\$ 57,30	R\$ 61,90	R\$ 67,99	R\$ 71,23	R\$ 81,60
Cota Final Período (R\$)	R\$ 51,00	R\$ 57,30	R\$ 61,90	R\$ 51,00	R\$ 51,00
Rendimento (R\$/cota)	<b>R\$ 0,45</b>	<b>R\$ 0,45</b>	<b>R\$ 0,45</b>	<b>R\$ 2,72</b>	<b>R\$ 5,44</b>
Dividend Yield (% a.a.)	11,12%	9,84%	9,08%	10,95%	10,67%
Retorno Total Bruto *	-10,11%	-6,65%	-8,23%	-24,58%	-30,83%
Retorno Total Ajustado **	-10,11%	-6,65%	-8,23%	-24,58%	-30,83%
CDI	1,03%	1,02%	1,03%	5,73%	9,43%
% do CDI ***	-977,18%	-654,57%	-795,50%	-428,77%	-327,08%

\* 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

Conforme citamos em diferentes canais ao longo das últimas semanas, gostaríamos de reforçar o quanto a RBR Asset está alinhada com o cotista e insatisfeita com a desvalorização das cotas do RBRP11. Entendemos que o momento atual de preço do fundo a mercado não reflete o valor de seus ativos e que é fruto, em especial, da preocupação dos investidores com a vacância do Ed. River One, que possui grande representatividade no portfólio.

Os sócios e associados da RBR possuem parte relevante de seus patrimônios investidos no fundo conjuntamente com os cotistas e entendem que os fatores conjunturais que levaram a uma maior demora na locação do ativo não anulam ou contrariam os fundamentos da tese. Não obstante, compreendemos os comentários e as críticas e reforçamos nossa postura de manter a máxima transparência e proximidade com os investidores em especial nos momentos mais desafiadores por meio dos diferentes canais de comunicação.

No último relatório, quisemos demonstrar não apenas o valor dos ativos do fundo em relação ao respectivo valor de mercado, mas também transparecer a sensibilidade dos dividendos referente ao impacto do final da RMG do Ed. River One. A renda imobiliária e, por consequência, os resultados deverão ser impactados já em Outubro/22, em linha com o cenário 1 abaixo (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	R\$	0,04
Recorrência	R\$	0,45	R\$	0,45	R\$	0,45	R\$	0,45	R\$	0,45
Distribuição/cota	R\$	0,28	R\$	0,24	R\$	0,34	R\$	0,34	R\$	0,41

Tabela 1: Comparativo cenários River One

Alguns pontos importantes que gostaríamos de reforçar sobre a tese do Edifício River One:

- Concentração de 40% não é o ideal mas entendemos que o portfólio está em construção. Quando adquirimos o ativo, a ideia era fazer novas emissões crescendo o portfólio total e mantendo exposição inferior.
- Região possui fortes fundamentos: 500m do metrô e bairro em expansão com faculdades prédios residenciais; 10 minutos de distância de carro da Av. Brigadeiro Faria Lima.

 Nota do Gestor

- Há grande escassez de 5.000 m<sup>2</sup> de lajes contíguas na principal região corporativa de São Paulo (Av. Brigadeiro Faria Lima). A grande oferta de áreas de tal porte está na região da Chucri Zaidan, bem distante do eixo Faria Lima.
- Prédio de altíssimo padrão: AAA; Certificação LEED GOLD; condomínio com custos menores que a média, tendo em vista a existência da parte residencial para compartilhamento de custos.
- Custo de reposição deste prédio é próximo a R\$ 17.000/m<sup>2</sup> (56% acima do preço de avaliação na cota atual).

Nos próximos meses, iremos apresentar um ativo do fundo por relatório, ilustrando o valor e qualidade do restante do portfólio e retomando as teses de investimentos. Neste relatório, apresentaremos o caso do **Imóvel da Av. João Dias, o SLB Somos**.

O Imóvel foi adquirido pelo fundo em março/2018 com custo de aquisição de R\$ 2.589,73/m<sup>2</sup>. A aquisição foi por meio de uma operação de SLB (Sale & Lease Back) em que o vendedor (Somos Educação) continuaria locando o ativo por um prazo determinado de 10 anos, via um contrato atípico e com um yield estimado no momento de aquisição de 10,5%a.a.

Acreditamos que a aquisição com o contrato atípico seria interessante para nossos cotistas, mas isso não foi o que mais nos chamou a atenção no ativo. Em nossa visão, um terreno de aprox. 15.000m<sup>2</sup> naquela região tinha muito valor, naquele momento já superior ao preço de aquisição.

Importante falar que a RBR Asset tem uma área de incorporação que faz gestão dos fundos de desenvolvimento, atualmente com mais de 40 projetos em desenvolvimento em todas as fases do ciclo (aquisição de terreno, início de vendas, construção e obras finalizadas). Ao nosso ver, a verdadeira vocação daquele terreno seria o desenvolvimento residencial e, ao fazer a análise de investimento, o terreno valeria 50% a mais do que o imóvel foi avaliado. Nesse sentido, a aquisição do imóvel envolvia a garantia de renda aos cotistas até que surgisse uma transação com esse perfil e uma possibilidade de um upside superior a TIR de 15% a. a. mínimos que exigimos para efetuar um investimento.

Em 10/05/2021 soltamos um [Fato Relevante](#) anunciando a venda do ativo que ainda precisa superar algumas cláusulas resolutivas, como, por exemplo, a aprovação de projeto junto à Prefeitura de São Paulo. Concluída a venda, estimamos um retorno de 19,27%, gerando uma renda de R\$ 0,73 (setenta e três centavos) por cota.

Esse valor pode ser ainda maior quando houver a apuração final do resultado no fechamento, conforme os termos do contrato.

Nota do Gestor

**Análise de Desinvestimento: SLB Somos**

**Investimento - Cenário Real\***

**Valor de Aquisição:** R\$ 26,660,260.92

**Valor RBR (50%):** R\$ 13,330,130.46

**Valor / m²:** R\$ 2,589.73

**Lucro - base aquisição** R\$ 17.839.739,08

**Lucro RBR (50%):** R\$ 8,919,869.54

**Valor / m²:** R\$ 1,732.91

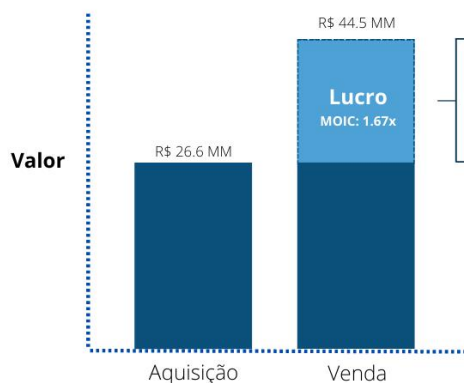
**Valor de Venda:** R\$ 44,500,000.00

**Valor RBR (50%):** R\$ 22,250,000.00

**Valor / m²:** R\$ 4,322.64

\* dados divulgados no fato relevante de 10/05/2021

**Comparação Gráfica**



**Imóvel - Av. João Dias, 1645**



**Área Total:** 10,294.63 m²

**Área RBR (50%):** 5,147.32 m²

**Lucro Total:** R\$ 17.839.739,08

**Lucro RBR (50%):** R\$ 8,919,869.54

**Lucro por Cota:** R\$ 0.73

**Impacto RBRP11**

**Lucro / Cota:** R\$ 0.73

**TIR:** 19.27%

**Investimento - Comparativo a Valor de Avaliação\*\***

**Valor de Avaliação:** R\$ 23,504,000.00

**Valor RBR (50%):** R\$ 11,752,000.00

**Valor / m²:** R\$ 2,283.13

**LUCRO - base avaliação** R\$ 20.996.000,00

**Lucro RBR (50%):** R\$ 10.498.000,00

**Valor / m²:** R\$ 2,039.51

**Valor de Venda:** R\$ 44,500,000.00

**Valor RBR (50%):** R\$ 22,250,000.00

**Valor / m²:** R\$ 4,322.64

**Impacto RBRP11**

**Lucro / Cota:** R\$ 0.86

\* dados de 10/05/2021

Imagem 1: Análise Desinvestimento SLB Somos

 Nota do Gestor

Alguns cotistas nos perguntaram qual a política para soltar Fatos Relevantes na locação de ativos do fundo. Esclarecemos que o RBRP11 e o RBRL11 soltam fatos relevantes quando a entrada ou saída de um inquilino gera impacto superior a R\$ 0,01 (um centavo) por cota nos fundos. Excepcionalmente, diante de outros fatores que a gestão julgue relevantes, poderá ocorrer a divulgação de fatos relevantes em outras situações. Como pontuamos acima, o compromisso da gestão é com a total transparência junto aos cotistas e ao mercado em geral.

## Cenário macroeconômico

No cenário macro, praticamente todos os países do mundo estão enfrentando alta da inflação e dos juros, nos últimos meses. Com o último dado de PIB dos EUA (-0,9%), o país entra em recessão técnica, por ter dois trimestres negativos. Na última reunião do FED, mais um aumento na taxa básica foi feito, em linha com as expectativas de mercado. Assim FED Funds alcança 2,5% ao ano e com previsão de outros aumentos pela frente. Mesmo assim, o presidente do FED, Jerome Powell, acredita que será possível controlar a inflação sem gerar uma recessão generalizada na economia americana. Com sentimento levemente otimista, junto à queda do preço do petróleo, o S&P 500 recuperou mais de 9% no mês, após sucessivas quedas no primeiro semestre. Além disso, no início do mês de agosto, a presidente da câmara dos EUA, Nancy Pelosi, visita Taiwan como forma de apoio político, com isso aumentando a tensão com a China. Mais um ponto de atenção política global.

No Brasil, o impacto do corte do ICMS nos combustíveis já começou a ser visto. A inflação referente ao mês de julho foi de -0,68% e a expectativa para o mês seguinte é de -0,2%. O Ibovespa também respira em julho e sobe 4,7%, impulsionado pelo cenário macro. Na última reunião do COPOM, a taxa Selic subiu para 13,75%, aumento de 50bps, em linha com as expectativas. O discurso do Banco Central teve um tom mais otimista, projetando apenas um último aumento de 25 bps ou já encerrar o ciclo de altas.

Dentre os fundos imobiliários, o setor de FoFs teve o melhor desempenho do mês, com alta de 2,75%. Ao contrário da maioria dos setores, o setor de CRIs recuou -0,5%, porém a maior queda ficou com o setor de Corporativos (-3,05%). Com as altas dos demais setores de tijolo, o IFIX encerrou o mês de julho com alta de 0,66%.

## 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 85,26% do CDI e um dividend yield de 11,12% a.a. (cota base fechamento julho/22) e 6,77% 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 julho com 10 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância de 8%, localizada em ativos pontuais.

- **River One**

O mês de julho teve um aumento das vistas ao River One. Em relação a julho, percebemos um pouco mais de senso de urgência nos visitantes. Além disso, a absorção em regiões próximas continua aumentando, deixando o River One como uma das poucas opções com grandes áreas disponíveis para locação.

No mês de julho, promovemos o evento em parceria com a SiiLA e o GRI Club no Ed. River One com o tema “Como a tecnologia pode auxiliar nas transações de ativos comerciais”, trazendo para uma roda de conversa palestrantes como Giancarlo Nicastro (SiiLA), Caio Castro (RBR), Gustavo Zanotto (Proptalks), Marcella Torres (Vivo) e Roberto Hasil (Mondelez), além de membros associados ao GRI Club.

O intuito foi apresentar o prédio ao mercado e sentir o potencial que o ativo tem para a exploração de eventos. A receptividade foi muito boa, o evento foi um sucesso e marca o início de uma série de eventos que serão realizados no River One. Acreditamos que esse nicho pode ser uma futura fonte de renda para o Edifício e cotistas do fundo.



Imagem 2: 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 impactará o Fundo apenas no mês de agosto. A empresa cumpriu o aviso prévio e efetuará 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.

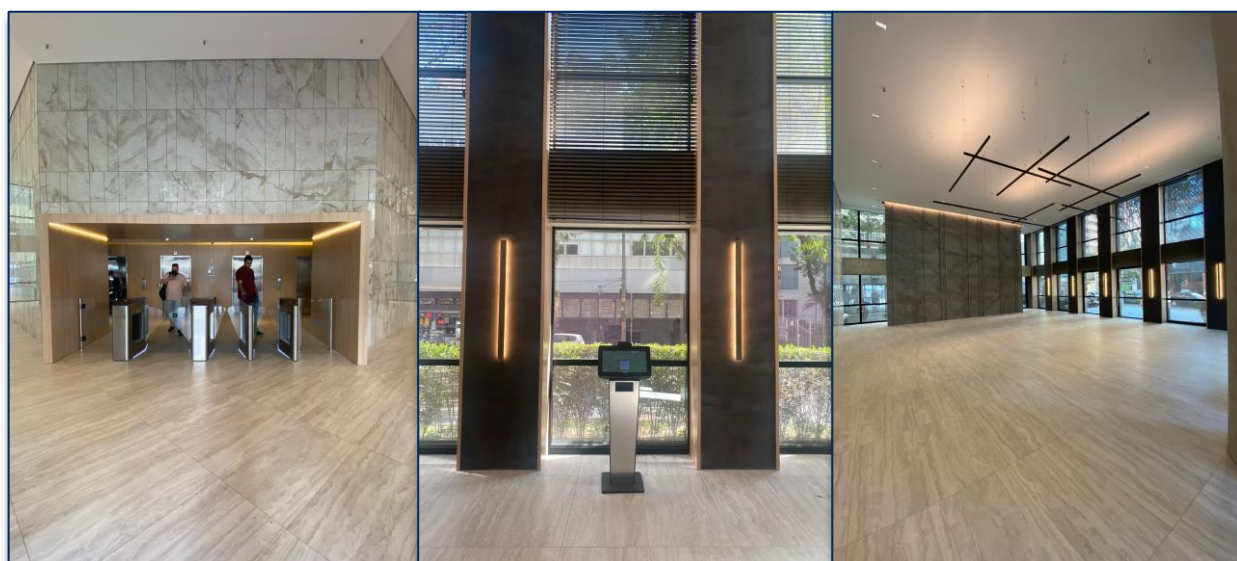


Imagem 3: Retrofit Ed. Delta Plaza

◦ Ed. Mário Garnero (CEMG) – Torre Sul

O Ed. Mario Garnero vem tendo boa procura e o estoque disponível está secando. No mês de julho, fechamos a locação de mais 1 conjunto e acreditamos no fechamento de mais locações nos próximos meses. Dessa maneira, a vacância do ativo foi reduzida para 26,7%.

◦ Ed. Castello Branco

O time de gestão está trabalhando na locação do andar junto às grandes consultorias do Rio de Janeiro. No mês de julho, avançamos nas conversas com uma empresa de co-working interessada na locação.



 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 9,42% a.a. (cota base fechamento julho/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 consequente 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' foi aprovado em Prefeitura e aguardamos pequenos ajustes para dar início às obras. 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.

Seguem as últimas imagens do projeto:

 Nota do Gestor



Imagem 4: 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/m<sup>2</sup>, 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. As aprovações de projeto devem ocorrer em até 12 meses e a obra deve durar 24 meses.

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):**

No final do mês de Julho, a RBR concluiu o processo de seleção das entidades que fazem parte do nosso programa de investimentos sociais, que abrange 2% (dois por cento) do lucro da RBR nesse ano, conforme metas corporativas divulgadas no nosso site

Formalizamos nosso apoio ao Instituto Ambikira e ao Programa Adote Um Aluno.

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 transformar partes dos desequilíbrios estruturais do nosso país. São três principais pilares de atuação que possuem 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. Acreditamos que o Instituto, por meio de sua atuação profissional e sistematizada, agrega muito mais que o apoio financeiro, contribuindo para fortalecer a gestão e a eficiência das entidades, e também na inserção da entidade em uma importante rede de parceiros e relacionamentos.

Além do Instituto Ambikira, em Julho, a RBR também formalizou seu apoio ao programa Adote Um Aluno. O Programa, da Faculdade de Direito da USP, oferece bolsas auxílio mensais aos estudantes do Largo de São Francisco, visando suportar ingressantes com potencial grau de vulnerabilidade. O programa foi criado diante das mudanças do perfil socioeconômico dos alunos e alunas e, atualmente, apoia cerca de 130 estudantes. Quando o programa foi iniciado, há cinco anos, eram 10 alunos apoiados apenas.

Além disso, no início do mês, representantes do Colégio Mão Amiga estiveram no escritório da RBR com nossos sócios e associados, apresentando em detalhes a atuação desta instituição que passou a fazer parte do programa de investimentos sociais da RBR no começo de 2022.



Imagem 5: Palestras da equipe RBR com instituições parceiras

Distribuição de Resultados

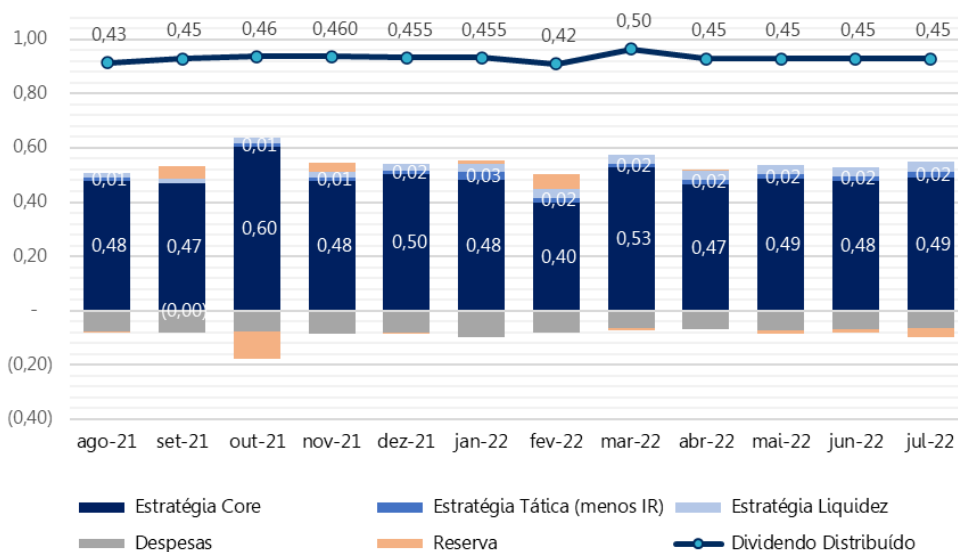
Julho 2022 | Relatório Mensal

Resultado	jul-22	jun-22	mai-22	Acum 12m
<b>Receitas</b>				
Receita de Locação	4.610.932	4.560.795	4.518.530	53.387.731
Receita Venda de Imóveis	14.177	14.177	141.773	1.707.833
Rendimento FII RBR LOG *	1.339.164	1.250.656	1.250.656	16.052.564
Rendimento FIs	377.070	369.685	359.598	4.227.248
Liquidez **	159.720	177.689	188.894	1.620.910
CRI	130.996	75.668	74.893	506.371
Ganho de Capital Bruto	62.173	1.926	-	41.193
Outras Receitas	1.901	-	1.515	241.719
<b>Total Receitas</b>	<b>6.696.132</b>	<b>6.450.596</b>	<b>6.535.859</b>	<b>77.785.569</b>
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(593.523)	(647.489)	(600.808)	(8.445.066)
(-) Despesa de Vacância	(110.728)	(128.553)	(150.556)	(1.432.359)
(-) Despesa com Comissão	(17.242)	-	-	(476.790)
(-) Outras Despesas	(70.433)	(43.228)	(140.922)	(811.147)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(71)
<b>Resultado</b>	<b>5.904.206</b>	<b>5.631.326</b>	<b>5.643.573</b>	<b>66.620.137</b>
(-) Reservas	(423.571)	(150.692)	(162.939)	(365.359)
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>5.480.635</b>	<b>5.480.634</b>	<b>5.480.634</b>	<b>66.254.777</b>

\* O Properties detém 29% no RBRL11

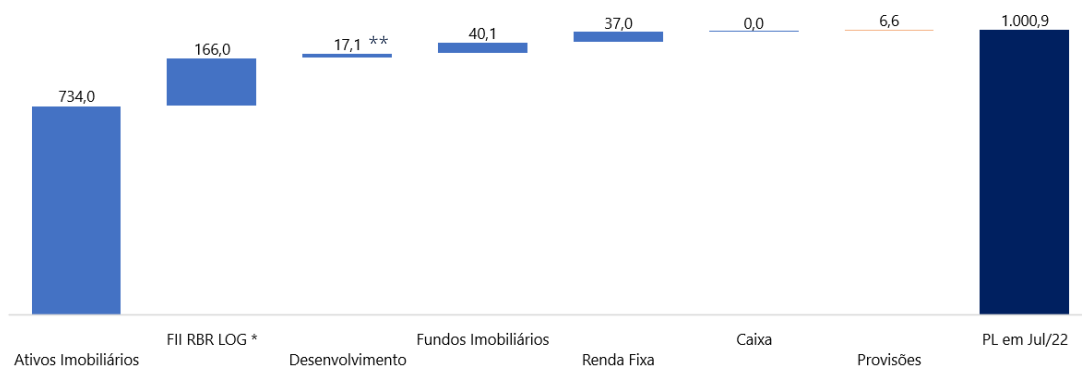
\*\* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



\* O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

\*\*Provisão Futuro Desenvolvimento

## Investimentos

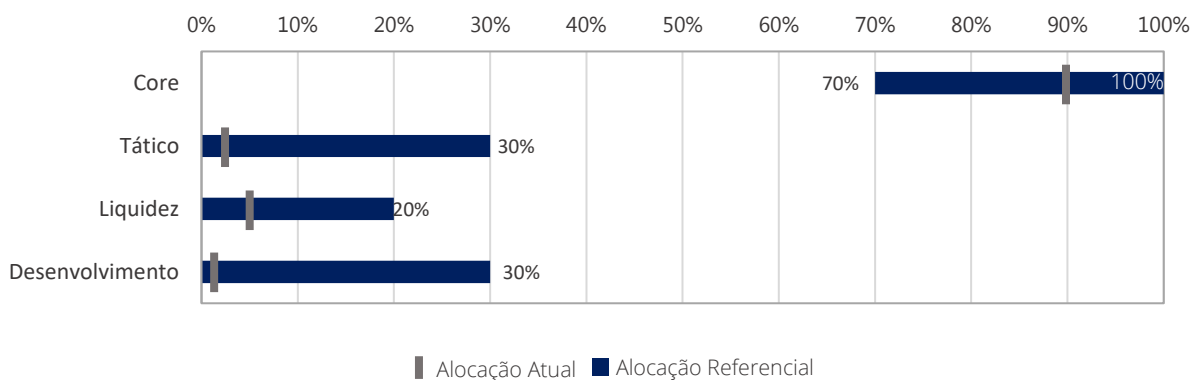
Julho 2022 | Relatório Mensal

### Estratégia de Investimentos

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>LIQUIDEZ</b>	Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o "carrego" do fundo.
<b>DESENVOLVIMENTO/ RETROFT</b>	Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

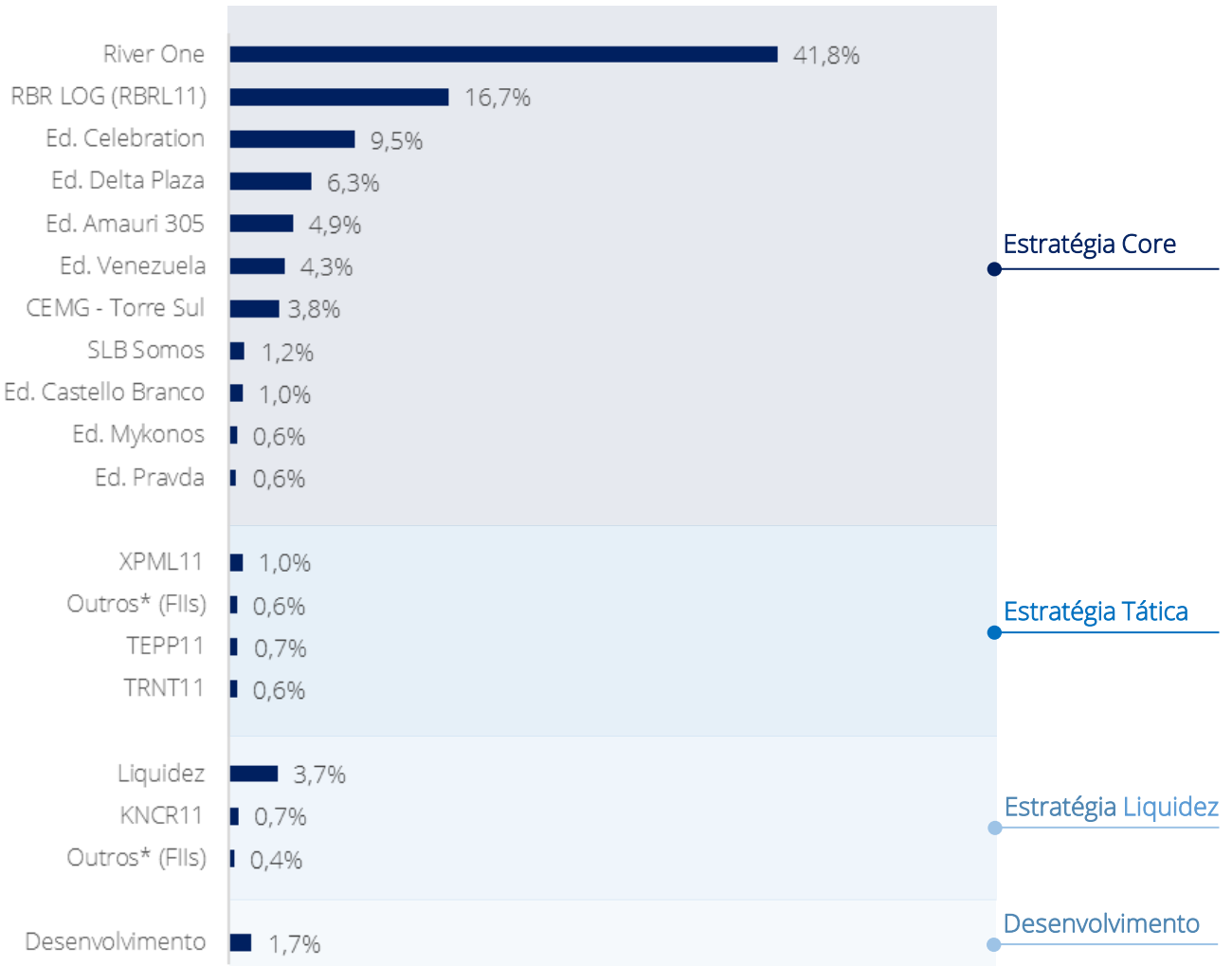
### Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – julho 2022



## Alocação Estratégias (% Investimento)

Julho 2022 | Relatório Mensal

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

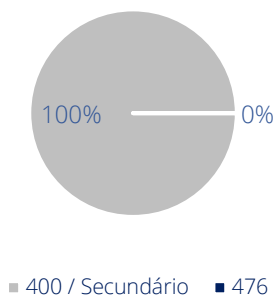


\*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

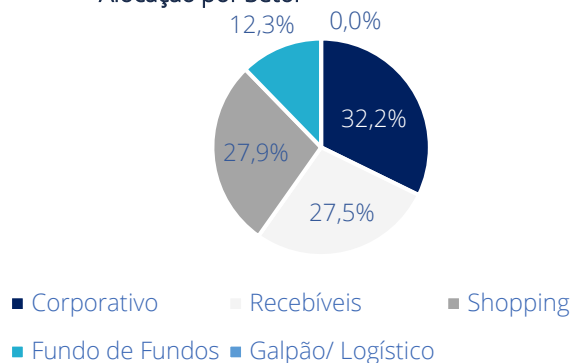
## Investimento - FIIs

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

Julho 2022 | Relatório Mensal

Ed. Castelo Branco (Porto - RJ)



Localização: Av. República do Chile, 230

Aquisição: Julho/15

ABL RBRP11: 1.065 m<sup>2</sup>

Participação no Ed.: 3,7%

Vacância: 100%

Valor de Avaliação: R\$ 9.847.000,00



Ed. Mykonos (Vila Olímpia - SP)



Localização: Rua Gomes de Carvalho, 1356

Aquisição: Maio/17

ABL RBRP11: 572 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Participação no Ed.: 50%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 11.752.000,00



Ed. Celebration (Vila Olímpia - SP)



Localização: Rua Casa do Ator, 1155

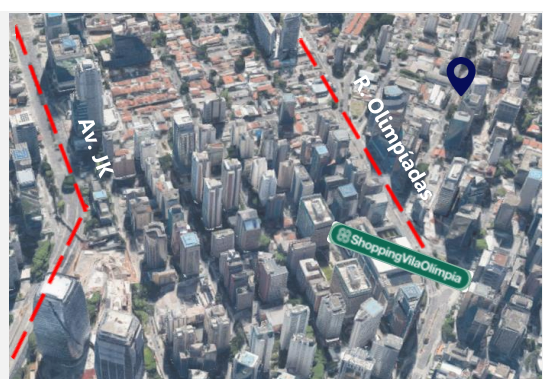
Aquisição: Abril/18

ABL RBRP11: 6.458 m<sup>2</sup>

Participação no Ed.: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 94.151.000,00



Investimentos CORE - Corporativo

Julho 2022 | Relatório Mensal

Ed. Amauri 305 (Itaim Bibi - SP)



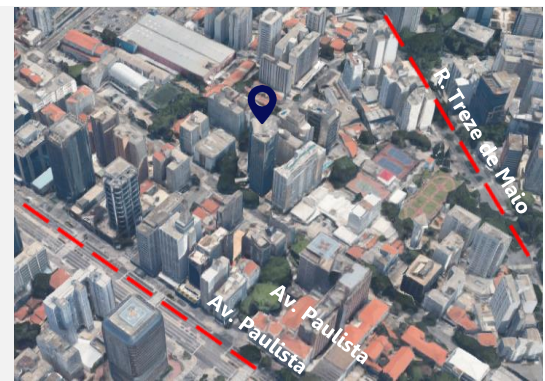
**Localização:** Rua Amauri, 305  
**Aquisição:** Abril/19  
**ABL RBRP11:** 2.545 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 86,3%  
**Vacância:** 0%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 40.760.000,00



Ed. Delta Plaza (Bela Vista - SP)



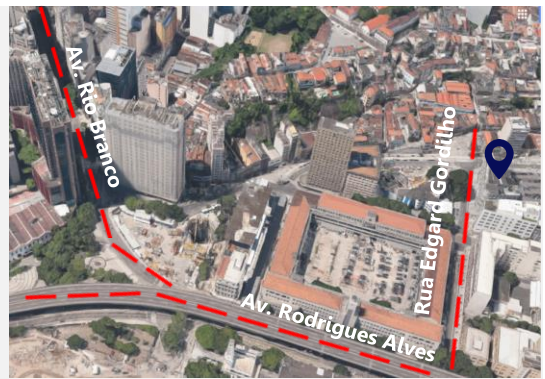
**Localização:** Rua Cincinato Braga, 340  
**Aquisição:** Dezembro/19  
**ABL RBRP11:** 4.059 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 51,1%  
**Vacância:** 10,3%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 60.330.999,95



Ed. Venezuela (Porto - RJ)



**Localização:** Av. Venezuela, 43  
**Aquisição:** Dezembro/19  
**ABL RBRP11:** 4.488 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 100%  
**Vacância:** 0%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 41.734.000,00



Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Sul (Pinheiros - SP)



**Localização:** Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461  
**Aquisição:** Abr/20 – Out/21  
**ABL RBRP11:** 2.722,35 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 19,8%  
**Vacância:** 26,7%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 33.064.000,00



Imagem Ilustrativa



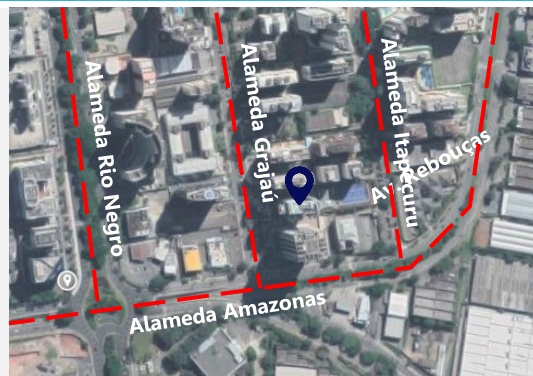
## Investimentos CORE - Corporativo

Julho 2022 | Relatório Mensal

### Pravda Alphaville (Alphaville - SP)



**Localização:** Alameda Grajaú, 98  
**Aquisição:** Maio/20  
**ABL RBRP11:** 502 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 5,6%  
**Vacância:** 0%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 5.485.000,00



### River One (Marginal Pinheiros - SP)



**Localização:** Rua Gerivatiba, 207  
**Aquisição:** Dez/20  
**ABL RBRP11:** 23.625,14 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 100%  
**Vacância:** 93,8%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 420.082.500,00



## Investimentos CORE – Logístico RBR LOG – RBRL11

O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

Julho 2022 | Relatório Mensal

### Galpão WT RBR Log I (SP)



**Localização:** Rod. Presidente Tancredo Neves, km45

**Aquisição:** Abr/21

**ABL Total:** 122.356,27m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Participação:** 90%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 42.041.000,00



## Investimentos CORE – Logístico RBR LOG – RBRL11

Julho 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 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 107.350.000,00

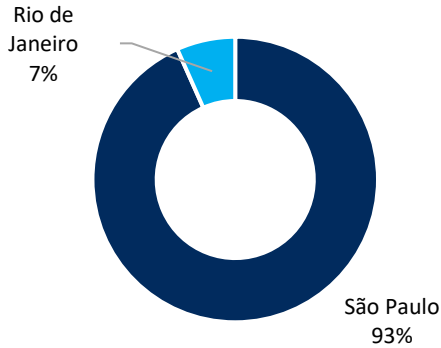


## Investimentos CORE - via Tijolo

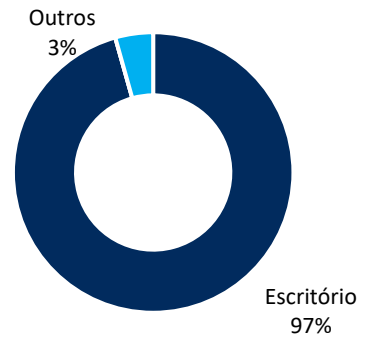
Julho 2022 | Relatório Mensal

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:

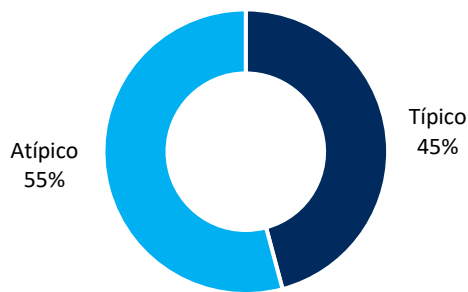
Receita por Estado



Receita por Tipologia



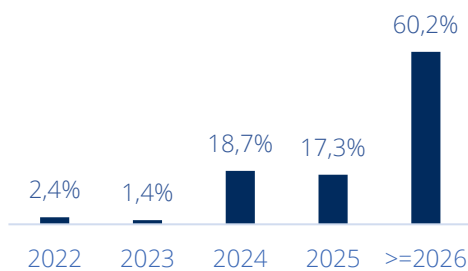
Receita por Tipo de Contrato



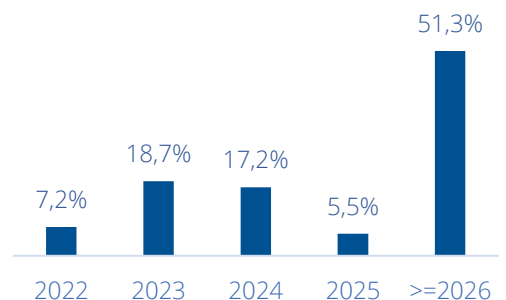
Índice de Reajuste



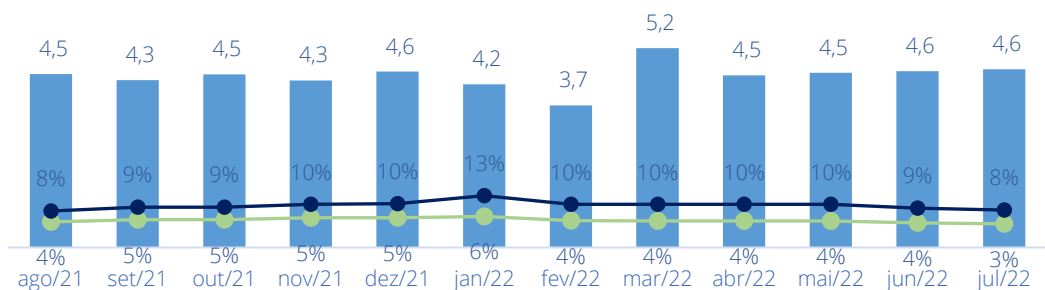
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



\*Apenas receita imobiliária.

Receita Caixa\* (R\$ MM)

Vacância Financeira\*\*

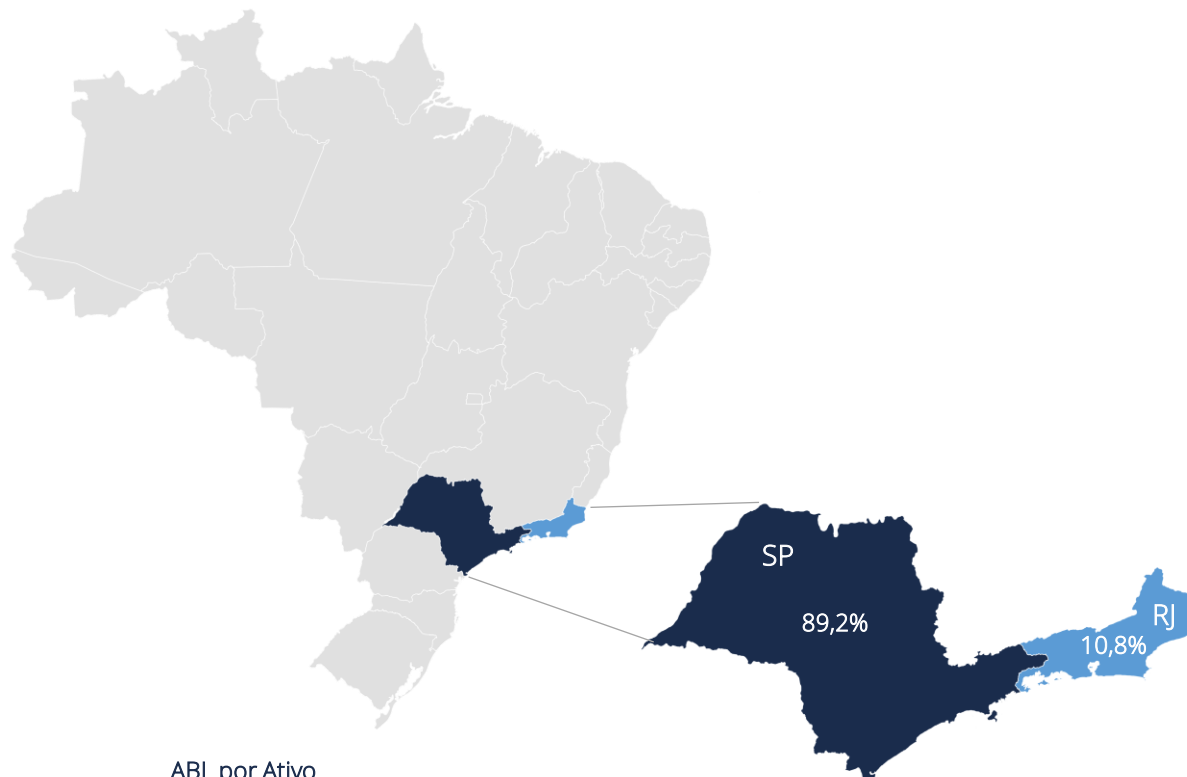
Vacância Física\*\*

\*\*Não considera a vacância do River One

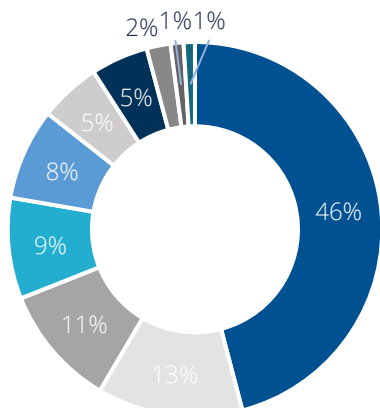
## Investimentos CORE - via Tijolo

Julho 2022 | Relatório Mensal

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

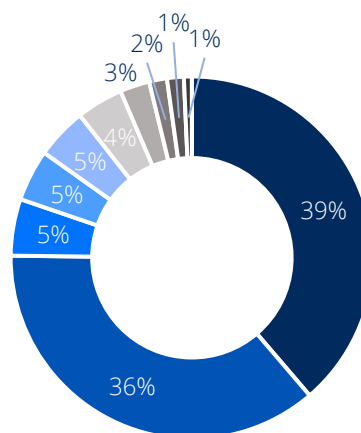


ABL por Ativo



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

ABL por Setor



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

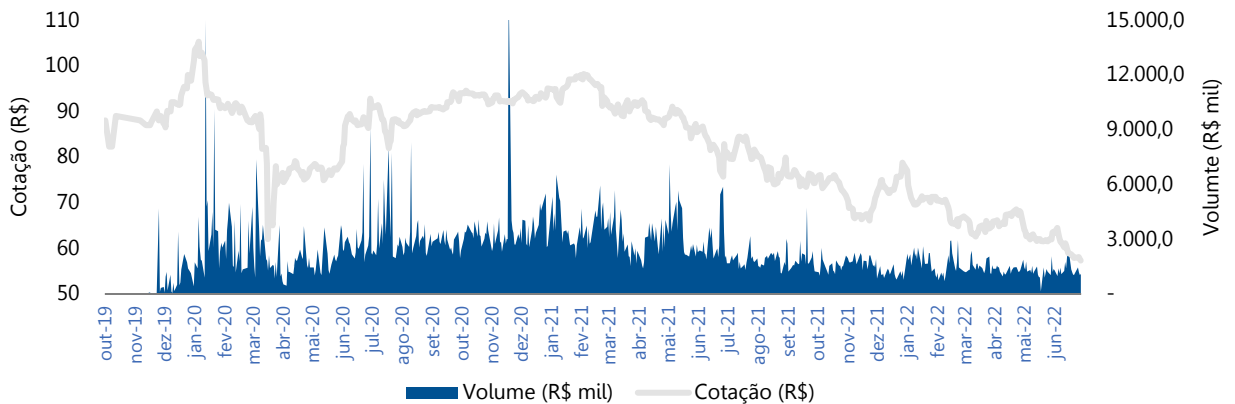
## Mercado Secundário

Julho 2022 | Relatório Mensal

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

Negociação	jul-22	jun-22	mai-22	Acum 2022	Acum 12m
Número de Cotistas	91.873	91.390	90.862	91.873	91.873
Cotas Negociadas	562.705	454.820	458.255	3.356.978	5.700.473
Cotação Fechamento	R\$ 51,00	R\$ 57,30	R\$ 61,90	R\$ 51,00	R\$ 51,00
Volume Total (R\$'000)	R\$ 30.372	R\$ 27.406	R\$ 27.602	R\$ 213.007	R\$ 385.754
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.446,3	R\$ 1.305,1	R\$ 1.254,6	R\$ 1.469,0	R\$ 1.549,2

## 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

<b>Objetivo:</b> Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários.	<b>Taxas sob PL</b> Gestão: 1% a.a. Adm.: 0,18% a.a. Perf.: 20% > Benchmark
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b> Semestral, com antecipação mensal	<b>Benchmark</b> IPCA + Yield IMA-B 5*
<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado	

\*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