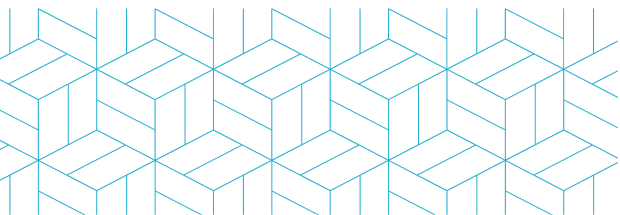


RBRP11 FII RBR Properties



RBR Properties

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Mar/15	Cotas Emitidas 12.179.187
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 1.016.626.172	Patrimônio/Cota R\$ 83,47

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

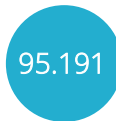
Fale com o RI

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

Video institucional RBRP11

[RBRP11](#)

FII RBR Properties

[RBRL11](#)

FII RBR Log

Video institucional RBRL11

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

[RBRV11](#)

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

Infraestrutura

Resumo	set-22	ago-22	jul-22	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	12.179.182	12.179.183	12.179.184	12.179.184	12.179.184
Cota Início Período (R\$)	R\$ 61,50	R\$ 51,00	R\$ 57,30	R\$ 64,78	R\$ 74,26
Cota Final Período (R\$)	R\$ 60,30	R\$ 61,50	R\$ 51,00	R\$ 60,30	R\$ 60,30
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,45	R\$ 0,45	R\$ 0,45	R\$ 2,70	R\$ 5,46
Dividend Yield (% a.a.)	9,33%	9,14%	11,12%	9,16%	9,05%
Retorno Total Bruto *	-1,20%	21,32%	-10,11%	-2,75%	-11,45%
Retorno Total Ajustado **	-1,20%	20,24%	-10,11%	-2,75%	-11,45%
CDI	1,07%	1,17%	1,03%	6,32%	10,93%
% do CDI ***	-112,40%	1730,68%	-977,18%	-43,47%	-104,76%

* 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

RBRP11 - FII RBR Properties | Fatos Relevantes

4 Fatos Relevantes divulgados em outubro/22

FR - Faculdade Estácio Ed. Venezuela 43



FR - Desinvestimento SLB Somos Av. João Dias



FR - Prevent Senior Ed. Venezuela 43



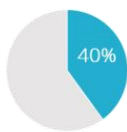
FR - Redução da Taxa de Gestão



Redução Condicional da Taxa de Gestão

Condicional à vacância do Ed. River One e rendimentos do fundo

Abriremos mão da parcela da taxa de gestão do fundo referente ao Ed. River One (40%) seguindo:



Parcela Ed. River One no PL do RBRP11



Ocupação 0-50%
Não será cobrada taxa de gestão referente à parcela do Ed. River One no portfólio



Ocupação 50-80%
Não será cobrada metade da taxa de gestão referente à parcela do Ed. River One no portfólio



Ocupação 80-100%
É resumida a cobrança de taxa de gestão referente à parcela do Ed. River One no portfólio

Caso o dividendo fique abaixo de R\$ 0,25/cota, o RBRP11 abrirá mão de até 100% da taxa de gestão para a manutenção dos rendimentos em R\$ 0,25/cota.

Vídeos explicativos



O mês de setembro foi bastante ativo: assinamos a locação de 3 conjuntos no Edifício Mário Garnero e 1 andar no Edifício Castello Branco. Conforme citamos no mês passado, o perfil das empresas que têm visitado o Ed. River One nas últimas semanas se mostrou superior em relação não somente à qualidade, mas também em relação à quantidade. Além de demandas maiores que ocorreram nos últimos meses, houve aumento na procura por andares únicos, demanda de empresas menores.

Dados recentes da Cushman comprovaram nosso sentimento dos últimos meses sobre a melhora no mercado de escritórios. O terceiro trimestre teve absorção líquida positiva novamente e acreditamos que essa tendência deve continuar nos próximos meses. Temos trabalhado incessantemente a locação e gestão do portfólio, em especial no Ed. River One, ativo representativo do fundo e que segue com percentual de vacância muito aquém do que gostaríamos e planejávamos.

Nos últimos relatórios, divulgamos uma tabela com intuito de transparecer a sensibilidade dos dividendos referente ao impacto do final da RMG do Ed. River One e acreditamos ser importante reforçar a questão (segue tabela 1 na próxima página).

Nota do Gestor

Resumo Mensal

Somado ao final da renda mínima garantida, a redução da taxa de gestão proporcional à ocupação do Ed. River One, conforme divulgado em [Fato Relevante](#) em 13/10/2022, deve garantir a manutenção dos rendimentos em R\$ 0,25/cota atualizando o “Cenário 2” anteriormente divulgado. A renda imobiliária e, por consequência, os resultados deverão ser impactados já em outubro/22. Reforçamos também nosso alinhamento com o cotista neste período com a divulgação do [Fato Relevante](#) abrindo mão da taxa de gestão proporcionalmente à exposição e percentual de vacância deste ativo.

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
Redução Taxa Gestão			R\$	0,01	R\$	0,01	R\$	-
Recorrência	R\$	0,45	R\$	0,45	R\$	0,45	R\$	0,45
Distribuição/cota	R\$	0,28	R\$	0,26	R\$	0,35	R\$	0,41

Tabela 1: Comparativo cenários River One

Dando continuidade à apresentação de um ativo do Fundo por relatório e aproveitando para esclarecer sobre o Fato Relevante subsequente divulgado em 10/10/2022 referente à renegociação do Preço de Venda do Imóvel SLB Somos, apresentamos nesse mês uma atualização sobre o caso do Imóvel da Av. João Dias, o SLB Somos. Acesse aqui o [relatório gerencial de julho/2022](#) com as informações previamente divulgadas.

Em 06/10/2022, o Fundo assinou o 2º Aditivo ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e renegociou o valor de venda do Imóvel. Uma vez superadas determinadas condições suspensivas, os vendedores (O Fundo e outros coproprietários) se comprometeram a vender o Imóvel pelo preço total de R\$ 55 milhões, que será pago pelo comprador em 36 parcelas, contados a partir da data da outorga da escritura de venda e compra do Imóvel. O Preço será ainda reajustado mensalmente pelo IPCA/IBGE (caso positivo) a partir da outorga da escritura.

Considerando o percentual de 50% detido pelo Fundo no Imóvel, o Preço a ser recebido será de R\$ 27MM, a qual resultará numa Taxa Interna de Retorno equivalente a 23,52% a.a. e um ganho de capital estimado em R\$ 1,17/cota ao longo do período de recebimento e um lucro contábil de R\$ 14,2 MM*.

*considerando uma correção média projetada de 4% a.a. a partir da outorga da escritura.

Nota do Gestor

Resumo Mensal

A nova forma de pagamento do Preço trará maior previsibilidade de fluxo financeiro para o Fundo e, conseqüentemente, para os seus cotistas, uma vez que anteriormente o valor seria recebido em forma de permuta financeira, suscetível a variações na curva de venda do futuro empreendimento a ser desenvolvido no terreno.

A conclusão da operação é prevista para o 2º trimestre de 2023 e o fluxo de aluguéis atualmente recebido pelo locatário SOMOS SISTEMAS DE ENSINO S.A. seguirá inalterado até a superação das condições suspensivas da Transação. Isso quer dizer que a Somos continuará pagando aluguel ao Fundo e arcando com custos de ocupação, como IPTU, até que a Transação seja concluída.

Análise de Desinvestimento: SLB Somos

Imóvel - Av. João Dias, 1645



Área Total: 10.294,63 m²
Área RBR (50%): 5.147,32 m²

Investimento - cenário atualizado*

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\$ 28.339.739,08
Lucro RBR (50%): R\$ 14.169.869,54
Valor / m²: R\$ 2.752,86

Valor de Venda: R\$ 55.000.000,00
Valor RBR (50%): R\$ 27.500.000,00
Valor / m²: R\$ 5.342,59

* dados divulgados no fato relevante de 06/10/2022

Impacto RBRP11

Lucro / Cota: R\$ 1,17
TIR: 23,52%

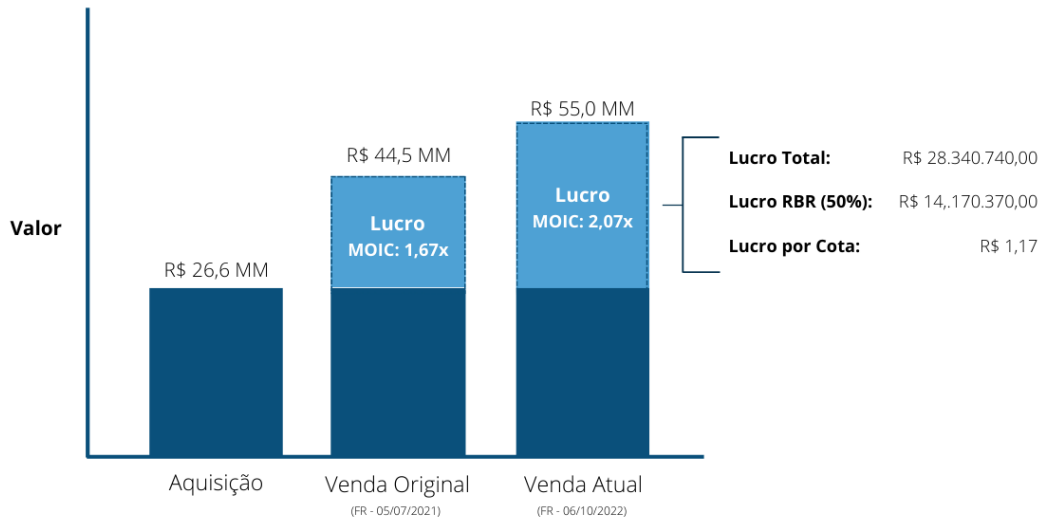
Tabela Comparativa - (valores em R\$)

	Venda Original (FR - 05/07/2021)	Venda Atualizada (FR - 06/10/2022)	Impacto (Δ)
Aquisição	26.660.260,00	26.660.260,00	-
Valor de Venda	44.500.000,00	55.000.000,00	+ 10.500.000,00
Lucro	17.840.740,00	28.340.740,00	+ 10.500.000,00
Lucro / m ²	1.732,00	2.752,00	+1.019,88

Nota do Gestor

Resumo Mensal

Comparação Gráfica



Cenário Macroeconômico

No cenário macro, as incertezas econômicas e conflitos geopolíticos continuam sendo o centro das atenções. 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, indicando um período ainda prolongado de inflação elevada. O tesouro americano de 10 anos, referência para o mercado de capitais, atingiu nível próximo de 4,0% - maior patamar desde a crise imobiliária americana de 2008.

No Brasil, o primeiro turno das eleições surpreendeu com a proximidade dos votos aos candidatos Lula e Bolsonaro, que irão para o segundo turno no dia 30/out em uma disputa acirrada. Sobre os dados econômicos do mês, o impacto do corte do ICMS nos combustíveis somado à queda do preço do petróleo continuam refletindo um cenário deflacionário de curto prazo. O IPCA referente ao mês de julho foi de -0,68%, em ago/22 foi de -0,36% e em set/22 foi de -0,29%. 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.

Dentre os fundos imobiliários, os setores de Tijolo tiveram uma performance positiva, com média de 1,0% em set/22. Por outro lado, os fundos de crédito indexados ao IPCA sofreram no mercado secundário com a deflação mensal e com isso a classe de FIs de CRIs recuou -0,17% 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 69,62% do CDI e um dividend yield de 9,33% a.a. (cota base fechamento setembro/22) e 6,66% 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 FIIs

O portfólio fechou o mês de setembro com 10 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância de 4%, localizada em ativos pontuais.

RIVER ONE

O mês de setembro teve uma maior variedade de visitas, desde inquilinos para um único andar quanto locações de grande porte. Acreditamos ser uma boa sinalização e pode ser o início do efeito transbordo que explicamos nos últimos relatórios. Avançamos nas discussões de locação das áreas de restaurante e teatro. Estamos estudando uma parceria de receita compartilhada, sendo que no business plan não prevíamos receitas oriunda do teatro, apenas como um benefício a mais para os inquilinos.

O time tem trabalhado em campanhas de marketing, divulgação e eventos no prédio, e possivelmente teremos o primeiro evento remunerado até o final de ano. [Assista aqui o vídeo institucional do ativo.](#)

ED. DELTA PLAZA

O 17º andar foi devolvido no mês de julho, 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. Dado a experiência recente de liquidez do prédio, faremos obras de regularização dos conjuntos disponíveis para locação no 1º andar, os quais devem ficar prontos até o final do ano.

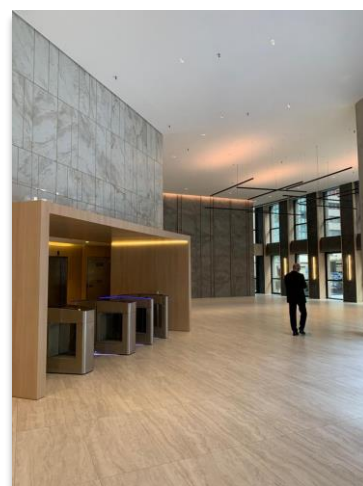
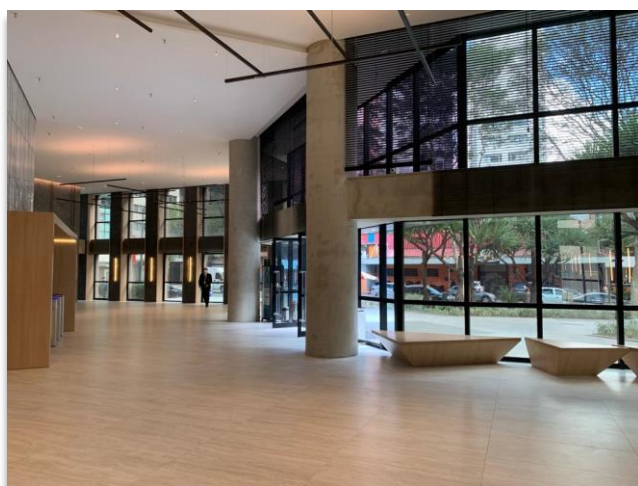


Imagem 1: Retrofit Ed. Delta Plaza

 Nota do Gestor**CEMG – TORRE SUL**

O Ed. Mario Garnero vem tendo boa procura e o estoque disponível está secando. No mês de setembro, realizamos a locação de 3 unidades e com essa absorção a vacância do ativo caiu de 26,7% para 6,7%, restando apenas um conjunto vago. Acreditamos ser possível zerar a vacância do ativo até o final do ano.

ED. CASTELLO BRANCO

No mês de setembro assinamos a minuta de contrato com uma empresa de co-working. Fizemos um modelo de receita compartilhada e acreditamos ser uma boa alternativa para o mercado do Rio de Janeiro. As obras de adaptação já começaram e as operações do co-working devem começar em 90 dias.

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 8,65% a.a. (cota base fechamento setembro/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 FIIs 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 FIIs, para otimizar a gestão do caixa e consequente melhora marginal nos dividendos.

 Nota do Gestor

Estratégia Desenvolvimento: Direto ou via FIIs, 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:



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):



Logo no início do mês de setembro a RBR teve acesso ao relatório preliminar de resultados da submissão do RBR Properties ao GRESB. Conforme mencionamos anteriormente, o processo de submissão ao GRESB foi bastante trabalhoso, porém trouxe diversos aprendizados e evoluções para a gestão do fundo com base em referências importantes sobre padrões ESG globais, em especial ao segmento imobiliário. Apesar de ainda contar com poucos participantes no Brasil, o GRESB referência ativos e portfólios internacionais, classificando-os com métricas que evoluem a cada ano. A partir do dia 17 de outubro poderemos publicar em nosso site e redes sociais os resultados da avaliação referente ao ano de 2021 (prazo de embargo oficial do GRESB 2021/2022). Iniciamos para o ano corrente de 2022 o processo de avaliação e submissão também do nosso fundo de logística, o RBRL11, além da nova submissão do RBRP11.

Além disso, em setembro liquidamos uma operação de crédito verde originada e investida na totalidade pela RBR. O CRI Leroy recebeu a avaliação externa por parte da Resultante, empresa especialista em análise, consultoria para as práticas empresariais de ESG, atuante desde 2013, com foco no mercado financeiro, e foi classificado como ‘Título Verde’ e passa a compor o portfólio de um dos nossos FII de crédito imobiliário, o RBR High Grade (RBRR11). A operação consiste numa dívida (CRI) que possui como garantia o ativo logístico ‘CD Leroy’, detido 100% pelo fundo XP Log (XPLG11). Segundo documento publicado pela Resultante “O ativo lastro da operação possui certificação AQUA no nível ‘Excellent’, acima dos critérios mínimos analisados que garantem adicionalidades socioambientais positivas”. O galpão recebeu ótimas avaliações de sua gestão de resíduos, recursos hídricos, energia e qualidade da água. Além de estar em dia com as suas obrigações ambientais, está inserido na Área de Proteção Ambiental de Cajamar.

Há poucas emissões de crédito temáticas no setor, tanto no Brasil quanto na América Latina. A RBR se orgulha de fomentar o mercado de crédito sustentável junto ao fundo XP Log (XPLG11), proprietário do ativo. Verifique o relatório de parecer da Resultante sobre a operação em [nossa página](#).



Distribuição de Resultados

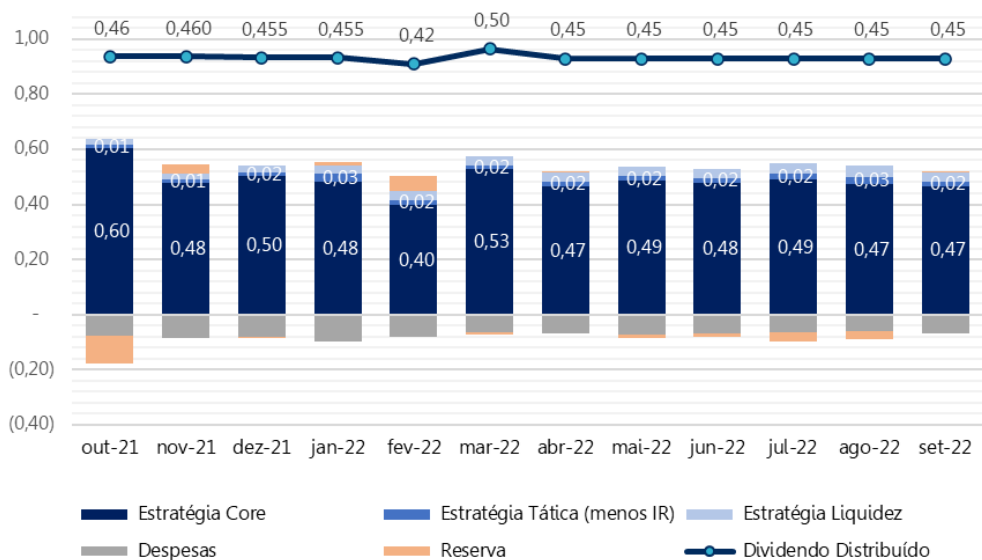
Setembro 2022 | Relatório Mensal

Resultado	set-22	ago-22	jul-22	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	4.395.178	4.402.715	4.610.932	53.360.128
Receita Venda de Imóveis	14.177	14.177	14.177	1.707.833
Rendimento FII RBR LOG *	1.250.656	1.250.656	1.339.164	15.919.888
Rendimento FIs	228.003	313.123	377.070	4.116.013
Liquidez **	249.280	212.213	159.720	1.955.571
CRI	121.125	132.712	130.996	760.208
Ganho de Capital Bruto	-	175.558	62.173	423.614
Outras Receitas	16.140	102.349	1.901	315.450
Total Receitas	6.274.559	6.603.504	6.696.132	78.558.704
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(618.340)	(523.031)	(593.523)	(7.925.618)
(-) Despesa de Vacância	(191.116)	(127.491)	(110.728)	(1.543.223)
(-) Despesa com Comissão	-	(16.488)	(17.242)	(493.279)
(-) Outras Despesas	(45.416)	(66.222)	(70.433)	(873.672)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	(35.112)	-	(35.112)
Resultado	5.419.686	5.835.160	5.904.206	67.687.800
(-) Reservas	60.948	(354.526)	(423.572)	(1.189.440)
Rendimento Distribuído	5.480.634	5.480.634	5.480.634	66.498.361

* O Properties detém 29% no RBRL11

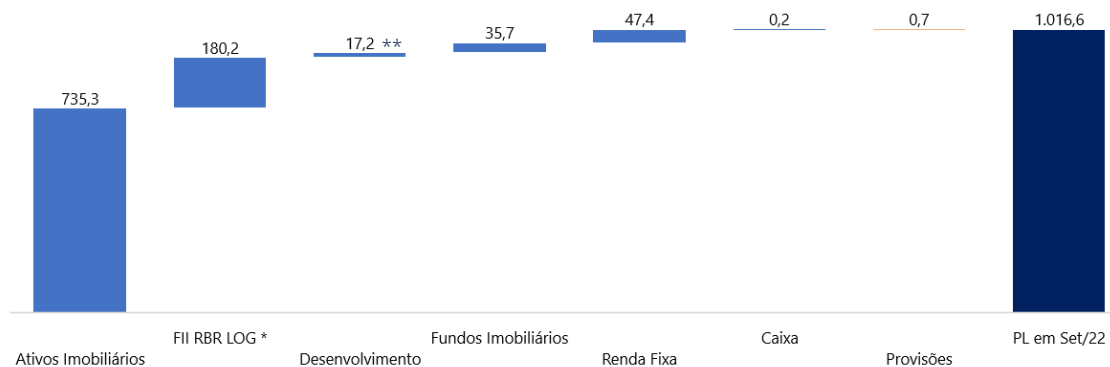
** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



* O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

**Provisão Futuro Desenvolvimento

Investimentos

Setembro 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".

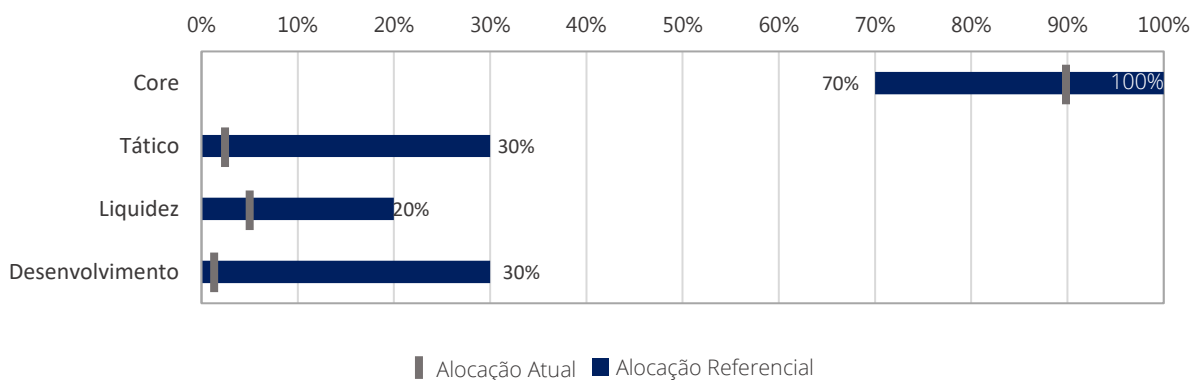
LIQUIDEZ

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.

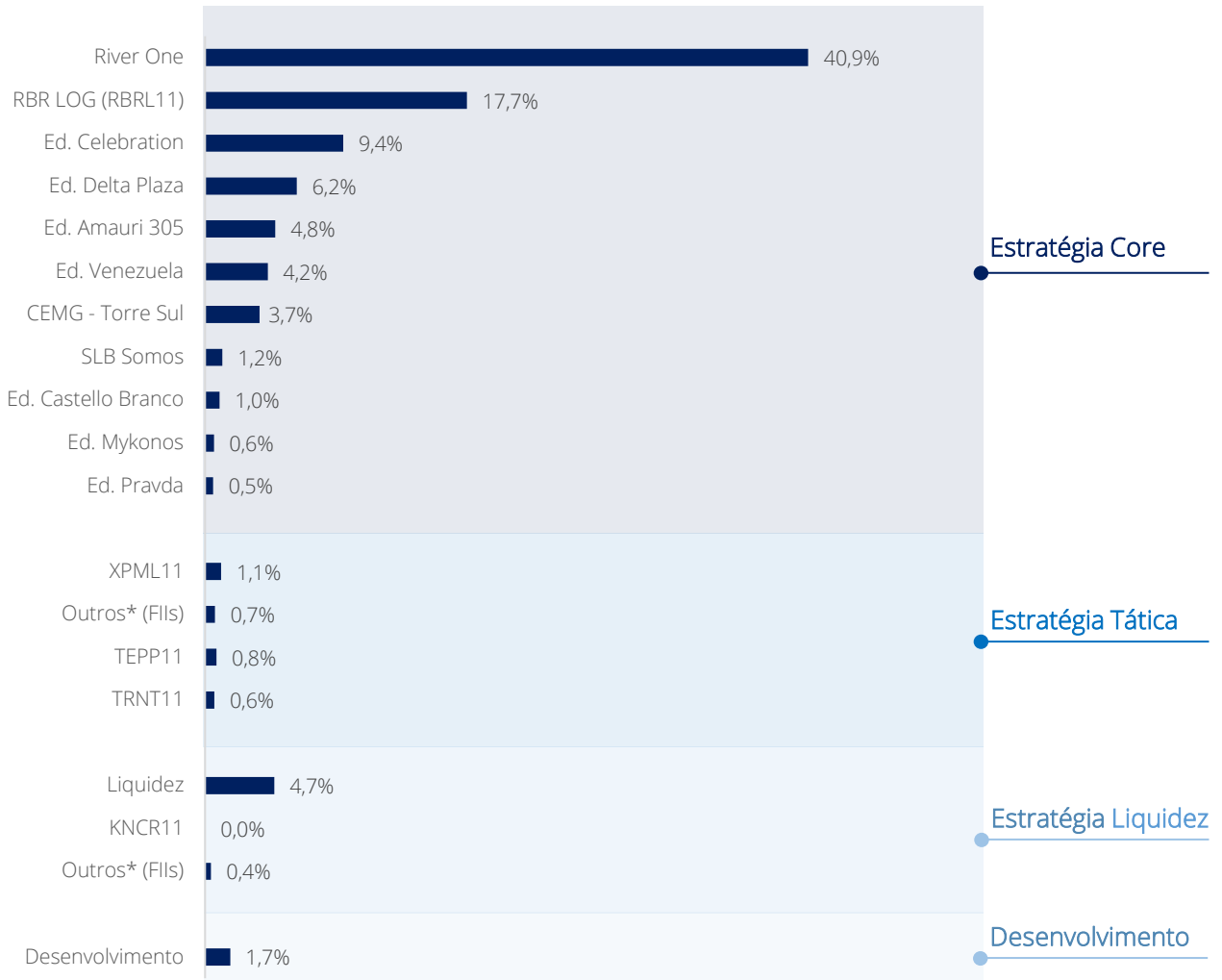
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – setembro 2022



Alocação Estratégias (% Investimento)

Setembro 2022 | Relatório Mensal

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

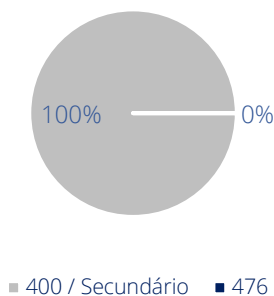


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

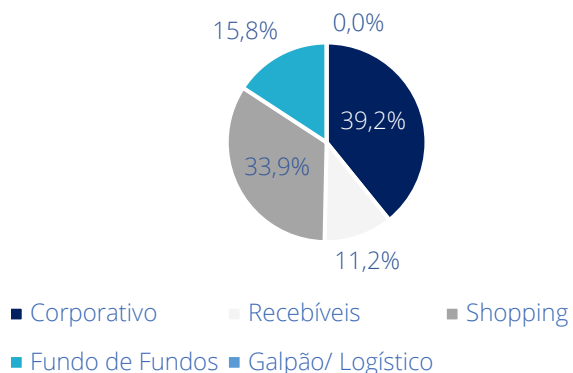
Investimento - FIIs

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

Setembro 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: 0%

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



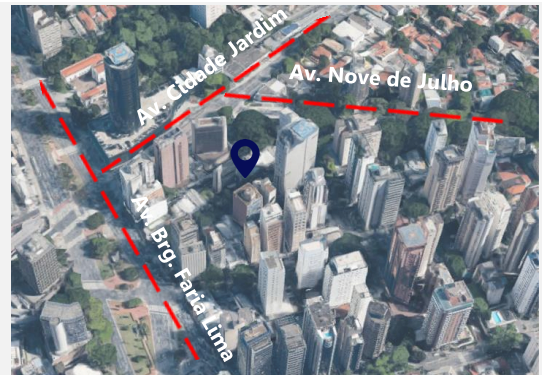
Investimentos CORE - Corporativo

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Ed. Amauri 305 (Itaim Bibi - SP)



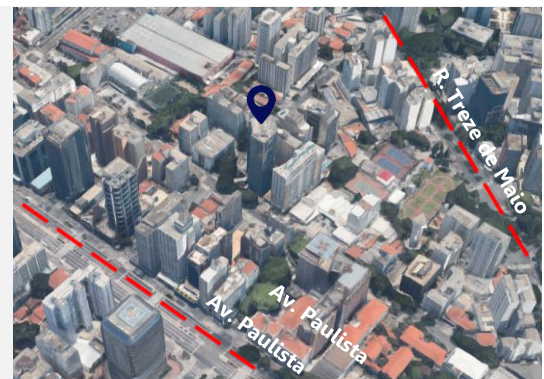
Localização: Rua Amauri, 305
Aquisição: Abril/19
ABL RBRP11: 2.545 m²
Participação no Ed.: 86,3%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 48.134.000,00



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: 6,7%
Valor de Avaliação: R\$ 37.095.000,00

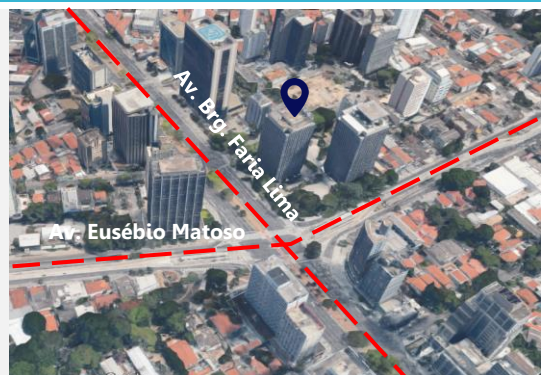


Imagem Ilustrativa

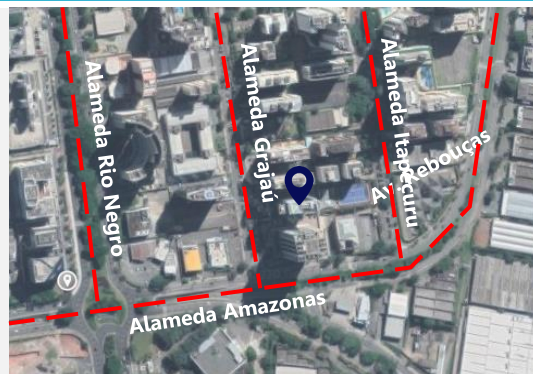
Investimentos CORE - Corporativo

Setembro 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

Setembro 2022 | Relatório Mensal

O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

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

Setembro 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

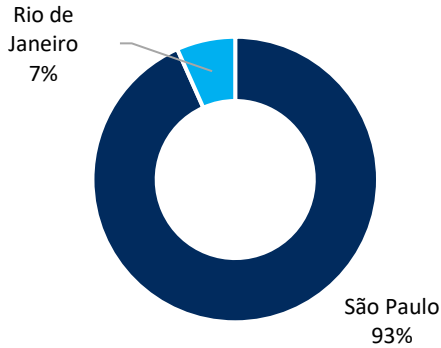


Investimentos CORE - via Tijolo

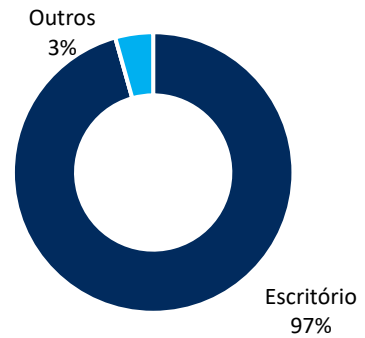
Setembro 2022 | Relatório Mensal

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



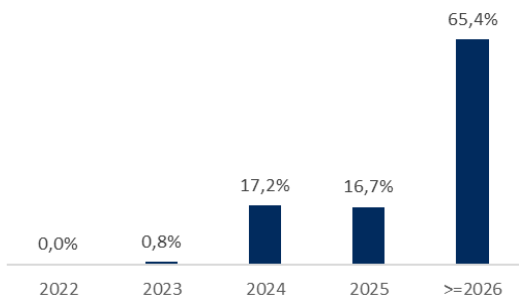
Receita por Tipo de Contrato



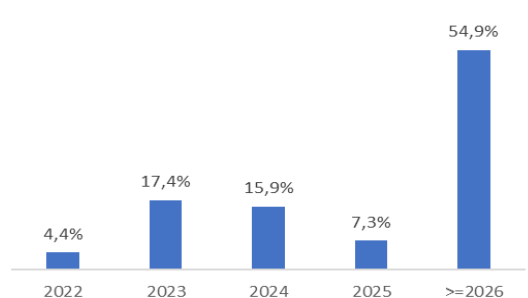
Índice de Reajuste



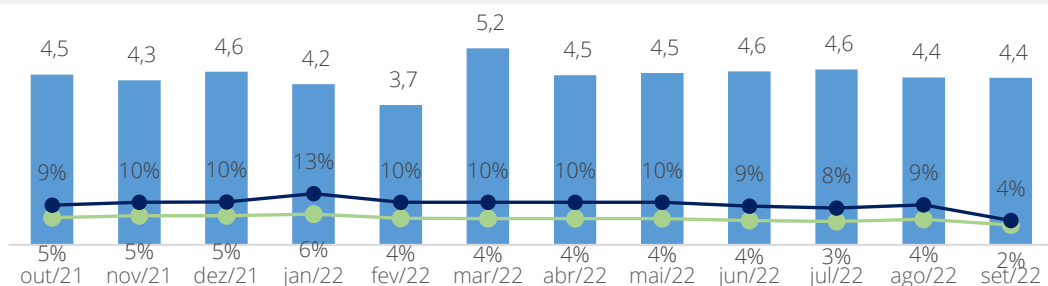
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



Receita Caixa* (R\$ MM) Vacância Financeira** Vacância Física**

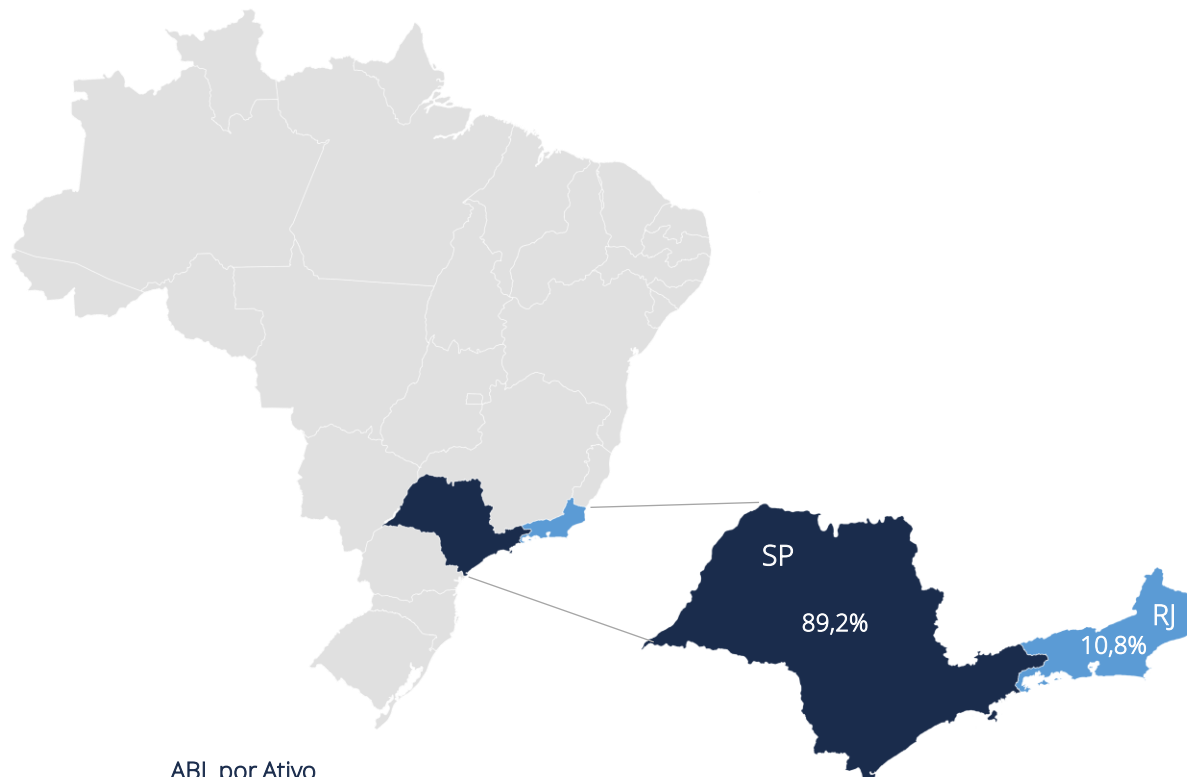
*Apenas receita imobiliária.

**Não considera a vacância do River One

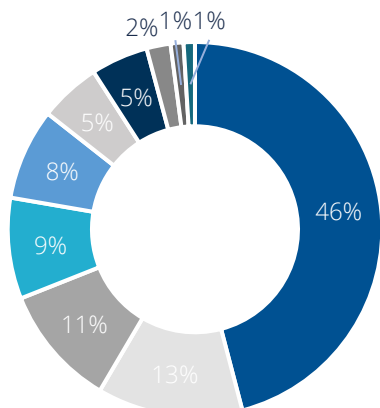
Investimentos CORE - via Tijolo

Setembro 2022 | Relatório Mensal

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

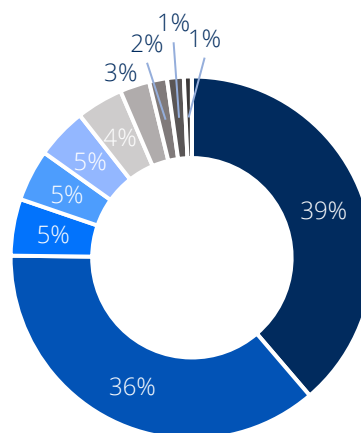


ABL por Ativo



- 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

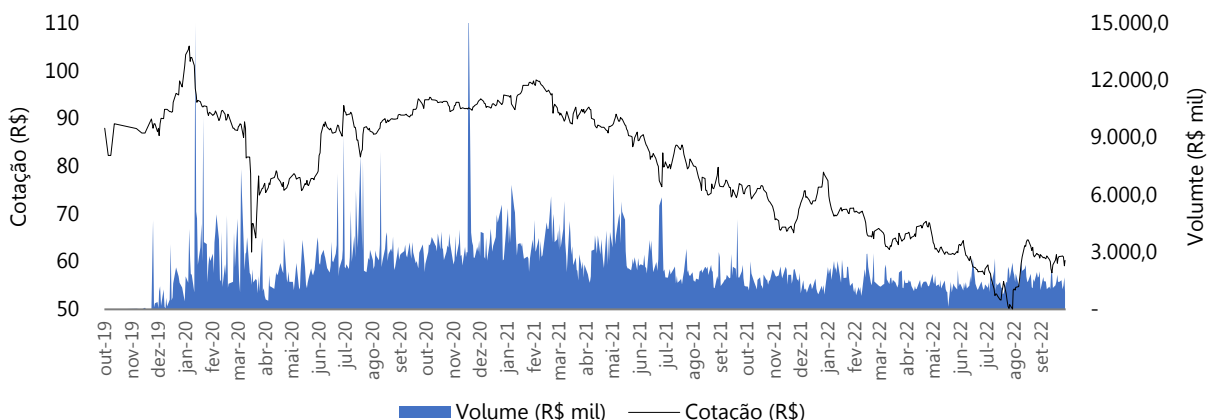
Mercado Secundário

Setembro 2022 | Relatório Mensal

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

Negociação	set-22		ago-22		jul-22		Acum 2022		Acum 12m	
Número de Cotistas	95.191		93.602		91.873		95.191		95.191	
Cotas Negociadas	492.623		678.105		562.705		4.527.706		5.787.671	
Cotação Fechamento	R\$	60,30	R\$	61,50	R\$	51,00	R\$	60,30	R\$	60,30
Volume Total (R\$'000)	R\$	29.751	R\$	40.024	R\$	30.372	R\$	282.782	R\$	372.983
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$	1.416,7	R\$	1.740,2	R\$	1.446,3	R\$	1.496,2	R\$	1.491,9

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