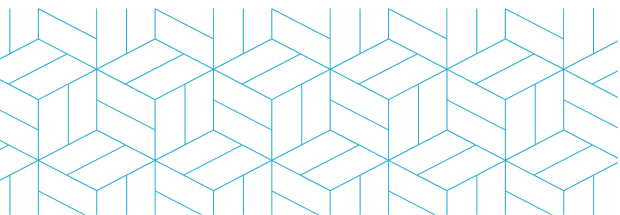


RBRP11 FII RBR Properties



RBR Properties

Outubro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Mar/15	Cotas Emitidas 12.179.187
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 1.012.272.470	Patrimônio/Cota R\$ 83,11

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

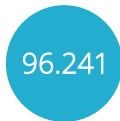
Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite nosso site



Dividendo médio 2022



Cotistas



ABL



Ativos



Liquidez média (30 dias)



Participação no RBRL11



Vacância Financeira



Vacância Física

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



Vídeo 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	out-22	set-22	ago-22	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	12.179.181	12.179.182	12.179.183	12.179.181	12.179.181
Cota Início Período (R\$)	R\$ 60,30	R\$ 61,50	R\$ 51,00	R\$ 67,99	R\$ 72,50
Cota Final Período (R\$)	R\$ 57,00	R\$ 60,30	R\$ 61,50	R\$ 57,00	R\$ 57,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,28	R\$ 0,45	R\$ 0,45	R\$ 2,53	R\$ 5,28
Dividend Yield (% a.a.)	6,06%	9,33%	9,14%	9,07%	9,26%
Retorno Total Bruto *	-4,98%	-1,20%	21,32%	-12,44%	-14,10%
Retorno Total Ajustado **	-4,98%	-1,20%	20,24%	-12,44%	-14,10%
CDI	1,02%	1,07%	1,17%	6,52%	11,52%
% do CDI ***	-488,05%	-112,40%	1730,68%	-190,93%	-122,41%

* 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 temos divulgado amplamente nos relatórios dos meses anteriores, os dividendos referentes ao mês de outubro/22 foram impactados pelo fim da Renda Mínima Garantida do Edifício River One. O fundo distribuiu *R\$0,28/cota*.

Também no mês de Outubro, divulgamos quatro fatos relevantes que vamos explorar de forma mais detalhada abaixo (seguem links para os vídeos explicativos dos FRs).



Fato Relevante do Ed. Venezuela – [Link FR](#)

FR - Desinvestimento
SLB Somos Av. João Dias

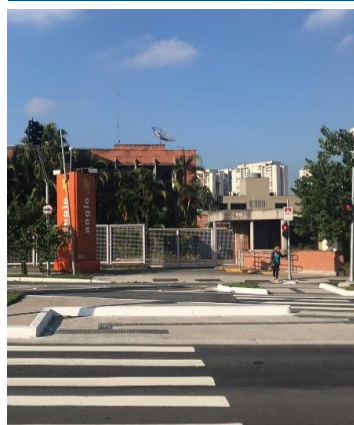


O inquilino nos notificou na data de 10/10/2022 a devolução do Ed. Venezuela. Conforme divulgado, o inquilino cumprirá aviso prévio de 8 meses além de pagamento de multa no valor de aprox. R\$1.250.000,00 – aviso prévio e multa equivalem a 12 meses de aluguel.

O mercado do Rio de Janeiro tem sido bastante desafiador nos últimos anos e, apesar da absorção líquida positiva no último trimestre, não temos perspectiva de melhora significativa no curto prazo. Acreditamos que as movimentações devem continuar sendo direcionadas por um “fly to quality”: inquilinos se movimentando para prédios de boa qualidade pagando aluguéis abaixo do preço que pagam em ativos de pior qualidade. Em mercados onde a vacância supera os 35%, essa dinâmica prevalece.

O Ativo Venezuela é um ativo de qualidade com Certificação LEED Gold e com características de monousuário. Portanto, idealmente vamos buscar atrair inquilinos com essas características. Porém, tendo em vista a situação do mercado do Rio de Janeiro, também vamos buscar inquilinos para ocupar lajes individuais, incluindo por exemplo empresas de co-working.

A Região do Porto, onde o ativo está localizado, está passando por uma grande transformação. A prefeitura do Rio de Janeiro tem incentivado desenvolvimentos residenciais na região (já foram vendidas milhares de unidades) e a criação do “Porto Maravalley” será um polo que busca atrair startups e empresas de tecnologia.

 Nota do GestorFato Relevante do Ativo João Dias (SLB Somos) – [Link FR](#)FR - Desinvestimento
SLB Somos Av. João Dias

Fizemos ajustes na negociação do ativo da Av. João Dias, link FR, em que foram alterados o valor de venda, forma de pagamento e prazo. Seguem alterações:

O valor que era estimado em R\$44,5 MM foi fixado em R\$55 MM com correção pelo IPCA;

O prazo que era estimado em 42 meses foi fixado em 36 meses;

A forma de pagamento era permuta financeira e foi alterada para pagamento fixo;

Essas alterações trazem maior previsibilidade e fluxo de caixa, além de melhorar o retorno da venda gerando uma TIR de 23,52% a.a., superior à TIR estimada de 19,27% da primeira negociação.

Fato Relevante do Ed. Celebration – [Link FR](#)FR – Prevent Senior
Ed. Venezuela 43

O Inquilino nos notificou na data de 13/10/2022 a devolução do Ed. Celebration. Conforme divulgado, o inquilino cumprirá aviso prévio de 6 meses além de pagamento de multa no valor de aprox. R\$8.000.000,00 – aviso prévio e multa equivalem a 16,4 meses de aluguel.

A saída de um inquilino nunca é boa, mas faz parte do negócio de locação de imóveis. Apesar de inesperada, a desocupação nos preocupa menos do que a vacância do Ed. Venezuela. O mercado de escritórios na Região da Vila Olímpia em São Paulo vive uma realidade completamente diferente do mercado do Rio de Janeiro, uma vez que a vacância está em aprox. 16% (Fonte: SiiLA) e temos sentido uma boa demanda de inquilinos.

O Ed. Celebration é um dos poucos ativos na região com proprietário único e historicamente tem uma boa demanda de inquilinos monousuários. Temos a opção de segmentar o prédio em vários inquilinos, mas o Plano A será buscar um monousuário para o ativo. Aproveitaremos o período de aviso prévio para fazer algumas benfeitorias no prédio com objetivo de atualizá-lo seguindo as tendências pós-pandemia.

 Nota do GestorFato Relevante – Redução da Taxa de Gestão – [Link FR](#)FR – Redução da
Taxa de Gestão

No fato relevante de 14/10/2022 anunciamos desconto na taxa de gestão vinculando essa redução à Vacância do River One, que ao final da RMG ainda se mantém em 96%. O ativo representa 40% do fundo e vamos reduzir a taxa em 40% mostrando alinhamento ao cotista. À medida que a ocupação aconteça, o desconto será reduzido na seguinte proporção:

- 100% a 51% de vacância financeira – 40% de desconto
- 50% a 21% de vacância financeira – 20% de desconto
- 20% de vacância financeira – 0% de desconto

Notem que o desconto levará em consideração a vacância financeira e não a vacância física. Portanto eventual período de carência não afetará o desconto. Entendemos que esse formato é mais uma forma de demonstrar nosso alinhamento com os cotistas. Não basta alugar, o desconto somente será reduzido quando efetivamente o fundo estiver recebendo o aluguel mensalmente.

Adicionalmente, visando fornecer uma referência mínima ao mercado sobre o rendimento do Fundo durante o período de comercialização de seu principal ativo, a Gestora renunciará a até 100% (cem por cento) da taxa de gestão remanescente de um determinado mês caso o dividendo mensal fique abaixo de 0,25/cota. Ou seja, manteremos a recorrência mínima de R\$ 0,25/cota.

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.

 Nota do Gestor

Dividendos:

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 3,41MM, equivalente a R\$ 0,28/cota. Esse valor equivale a 48,13% do CDI e um *dividend yield* de 6,06% a.a. (cota base fechamento outubro/22) e 4,13% 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 outubro com 10 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância de 49%, majoritariamente devido ao fim da RMG do River One.

RIVER ONE

No mês de outubro o número de visitas se manteve bom e o prédio entrou em lista final de duas demandas que podem se converter em solicitação de proposta de locação por parte do Fundo nos próximos meses. A presença na lista final ou solicitação de proposta não quer dizer que estamos próximos de fechar qualquer locação, mas sinaliza que o mercado está mais aquecido e que as empresas analisam o River One como uma boa opção. As tratativas para locação do restaurante e área de eventos evoluíram e acreditamos que iniciaremos a negociação de contrato em breve.

O time tem trabalhado em campanhas de marketing e divulgação do River One, que aliadas à promoção de eventos, aumentam a visibilidade e oferecem a possibilidade de que mais pessoas conheçam o ativo, a fim de atrair mais demandas, sejam de potenciais inquilinos ou de corretores.

Em 30/09 realizamos um evento em parceria com a CoreNet, CBRE e Uber, com o tema “Impactos do modelo de trabalho na Uber e na mobilidade”. E em 11/11 (evento subsequente), em parceria com a SiiLA, foi feita a apresentação de “Panorama do Mercado de Escritórios de São Paulo”, referente ao fechamento do 3T22.



Imagem 1: Evento CoreNet x Uber x CBRE



Imagem 2: Evento SiiLA x RBR

 Nota do Gestor

ED. DELTA PLAZA

O Ed. Delta Plaza teve um aumento de procura relevante após a finalização do retrofit e algumas das demandas evoluíram para fase de negociação. Por esse motivo, acreditamos que podemos ter notícias positivas nos próximos meses.

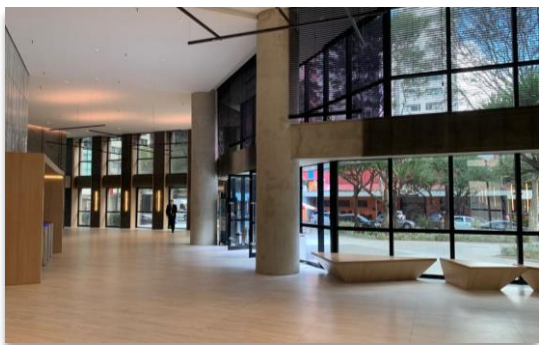


Imagem 3: Retrofit Ed. Delta Plaza

CEMG – TORRE SUL

O Ed. Mário Garnero vem tendo boa procura e o estoque disponível está secando. Em setembro, realizamos a locação de 3 unidades, o que reduziu a vacância do ativo de 26,7% para 6,7%, restando vago apenas um conjunto, no mês de outubro.

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.

Seguem algumas imagens do projeto:



Imagem 4: Projeto de co-working Ed. Castello Branco

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 8,88% a.a. (cota base fechamento outubro/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.

- **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 o vídeo institucional 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/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**Cenário Macroeconômico:**

No cenário macro, as incertezas econômicas e conflitos geopolíticos continuam sendo o centro das atenções. Nos EUA, a alta dos juros segue impactando o mercado. Na última reunião do FOMC, a decisão de aumento da taxa básica dos EUA em mais 75bps e o tom no discurso de continuidade das elevações surpreendeu negativamente, assim prolongando o período esperado de juros acima de 4,00% a.a.. O próprio Federal Reserve destaca que os dados fortes de emprego e o contínuo avanço da renda média americana são importantes variáveis que devem mostrar sinais de arrefecimento para que o aumento dos juros seja revisto.

No Brasil, o resultado das eleições com a vitória do ex-presidente Lula foi o assunto mais relevante do mês. Por mais que ainda exista grande incerteza política e econômica com relação à composição de ministros do próximo governo, o término das eleições e a aceitação do resultado por ambos os lados tranquilizou parte dos investidores. No dia seguinte ao resultado, o Ibovespa teve alta de 1,3%.

Sobre o IPCA, a deflação vista nos últimos três meses deve chegar ao fim. A estimativa da Anbima aponta para uma inflação positiva referente ao mês de out/22 de +0,44%.

Dentre os fundos imobiliários, os fundos de CRI tiveram uma performance positiva, com +1,0% em out/22. Por outro lado, a maior parte dos fundos de Tijolo tiveram performance negativa, com destaque para o setor corporativo com queda de -2,0%.

 Nota do Gestor**Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):**

Estamos felizes em compartilhar com o mercado alguns destaques sobre os resultados a respeito da submissão do RBR Properties (RBRP) 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, além de referências importantes sobre padrões ESG globais, em especial ao segmento imobiliário. O GRESB é referência para ativos e portfólios internacionais e classifica os participantes em métricas que evoluem a cada ano, tendo, todavia, poucos participantes no Brasil atualmente.



A pontuação do GRESB é segmentada entre gestão e performance.

Considerando a pontuação referente aos dados da RBR como gestora do RBRP11, os resultados atingidos foram bastante em linha com os pares internacionais tanto globais quanto do nosso grupo comparativo

(peer group). Vale destacar que a análise dos fatores relacionados à gestão se desdobra em parâmetros como: Liderança, Políticas Internas, Reporting aos clientes, Gestão de risco e Engajamento dos Stakeholders. Em políticas internas, liderança e engajamento dos funcionários a RBR teve pontuações mais altas que nossos peers. Um ponto interessante a se ressaltar é pontuação da RBR em relação às metas ESG para seus funcionários, que atingimos uma pontuação maior que 61% dos demais players do assessment. Isso demonstra o alto engajamento da instituição com a temática e evidencia que seguimos orientados na melhoria contínua de nossos processos e práticas, com objetivos de curto, médio e longo prazo ([algumas dessas metas são divulgadas em nosso site](#)).

Em relação aos ativos que compõem o RBRP11, foram considerados apenas os 7 ativos nos quais detemos mais de 25% de participação. A análise passa a ser mais efetiva a partir do segundo ano, com a criação de base comparativa para apurar a melhoria de eficiência e performance dos ativos.

O processo do GRESB se tornará ainda mais valioso com a participação de mais players com características mais similares a do nosso fundo, para formação de um grupo comparativo com maior comparabilidade. Os pares da análise são definidos com base em características relacionadas ao instrumento (fundo, listado), localização (Américas) e perfil dos ativos (corporativos com mais de 10 andares).

Queremos, portanto, incentivar para que outros gestores e fundos brasileiros passem por este processo de submissão. Acreditamos na riqueza e aprendizado do processo, padronização e elevação dos parâmetros comparáveis da indústria, além de ajudar a definirmos e mapearmos aspectos objetivos de governança, sustentabilidade e sociais num segmento que consegue contribuir de maneira tangível e relevante, buscando não apenas retornos financeiros, mas para que consigamos sempre investir de um jeito melhor.

Distribuição de Resultados

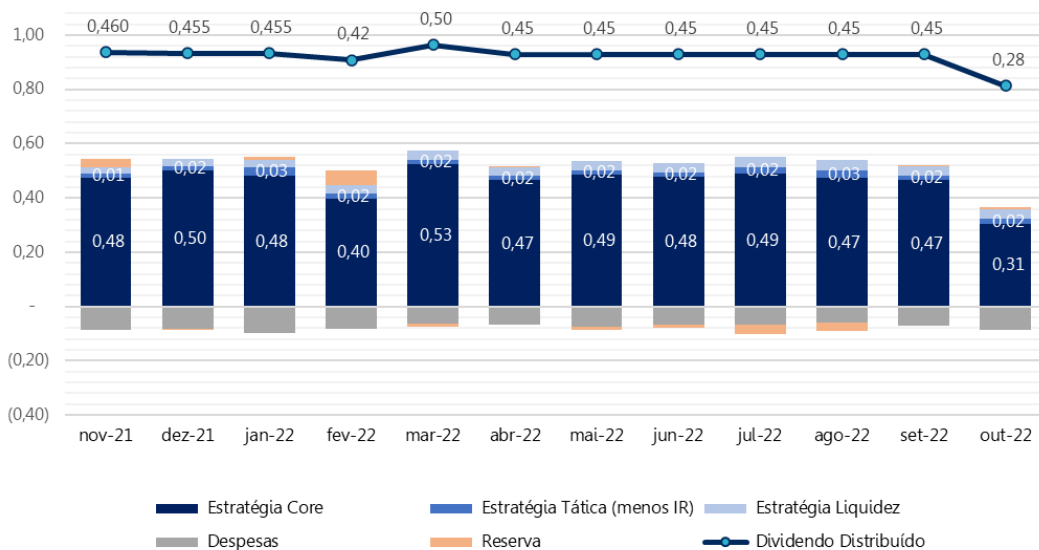
Outubro 2022 | Relatório Mensal

Resultado	out-22	set-22	ago-22	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	2.462.622	4.395.178	4.402.715	51.343.737
Receita Venda de Imóveis	14.177	14.177	14.177	297.724
Rendimento FII RBR LOG *	1.250.656	1.250.656	1.250.656	15.727.479
Rendimento FIs	233.999	228.003	313.123	4.025.970
Liquidez **	207.909	249.280	212.213	2.087.638
CRI	190.443	121.125	132.712	950.651
Ganho de Capital Bruto	-	-	175.558	423.614
Outras Receitas	-	16.140	102.349	315.450
Total Receitas	4.359.805	6.274.559	6.603.504	75.172.263
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(572.488)	(618.340)	(523.031)	(7.747.796)
(-) Despesa de Vacância	(283.772)	(191.116)	(127.491)	(1.726.139)
(-) Despesa com Comissão	(34.483)	-	(16.488)	(527.762)
(-) Outras Despesas	(170.124)	(45.416)	(66.222)	(981.449)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	(35.112)	(35.112)
Resultado	3.298.938	5.419.686	5.835.160	64.154.005
(-) Reservas	111.234	60.948	(354.526)	152.102
Rendimento Distribuído	3.410.172	5.480.634	5.480.634	64.306.107

* O Properties detém 29% no RBRL11

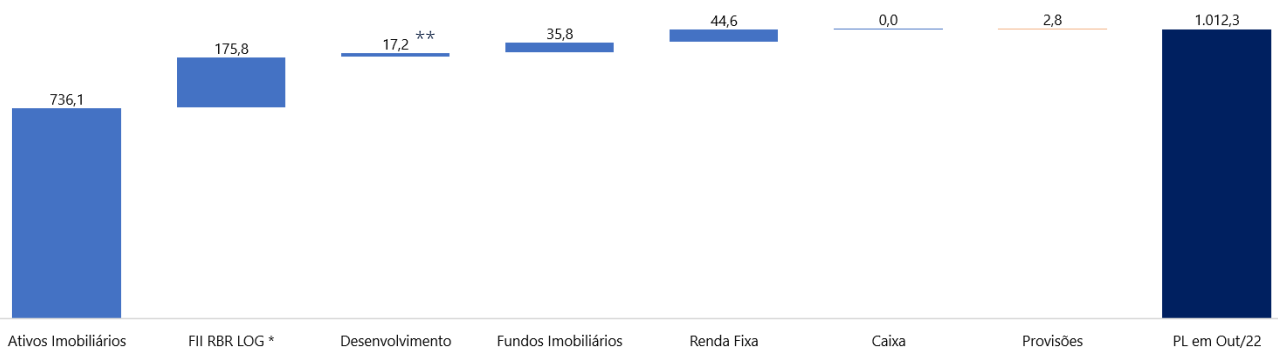
** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

At final de outubro/22, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



* O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11

**Provisão Futuro Desenvolvimento

Investimentos

Outubro 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".

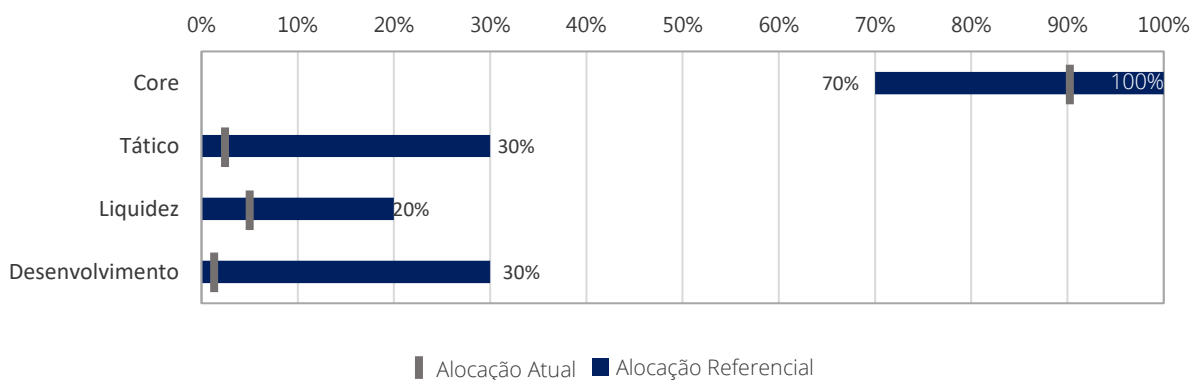
LIQUIDEZ

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.

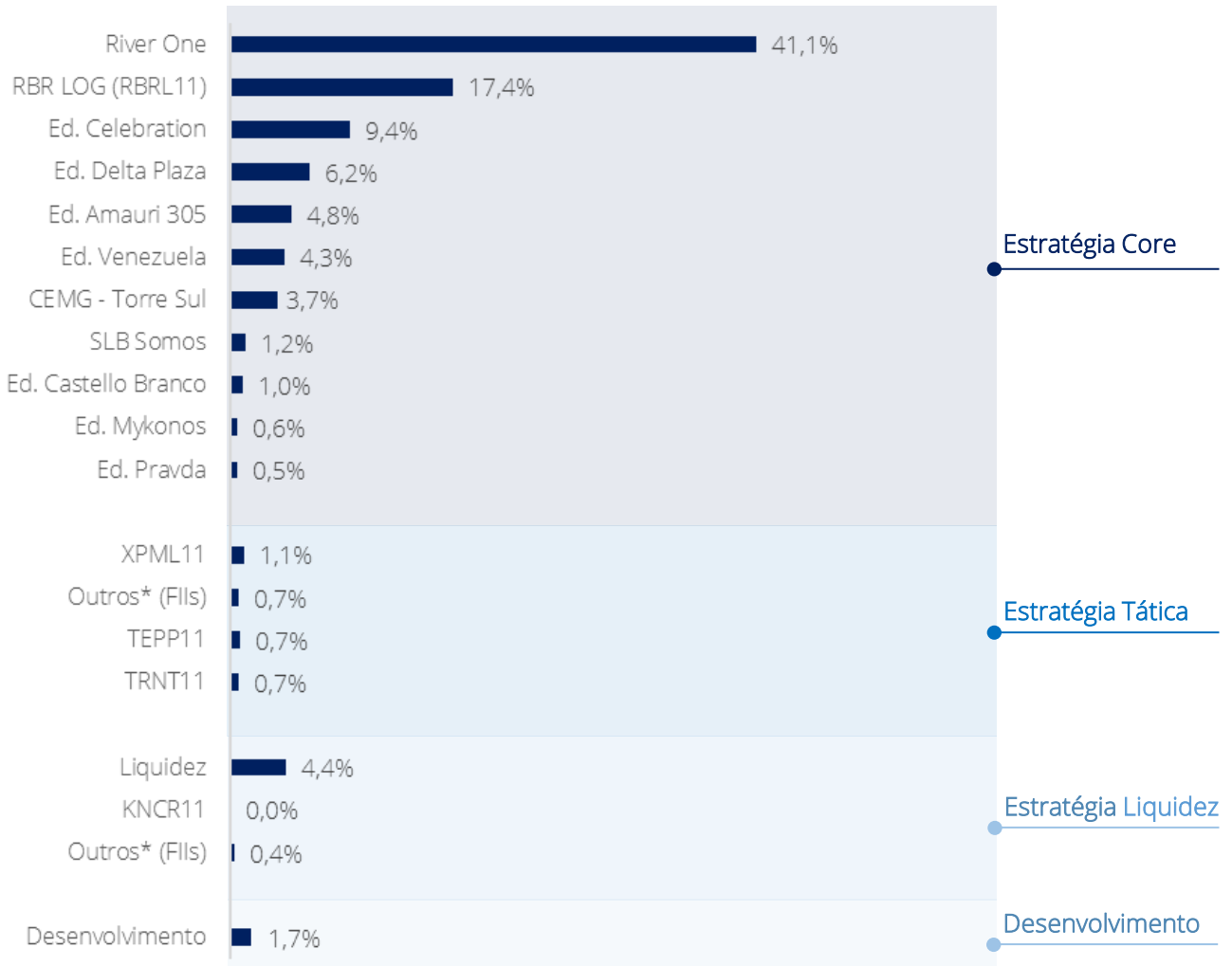
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – outubro 2022



Alocação Estratégias (% Investimento)

Outubro 2022 | Relatório Mensal

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

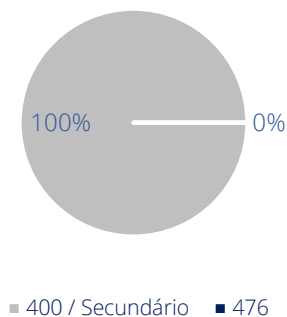


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

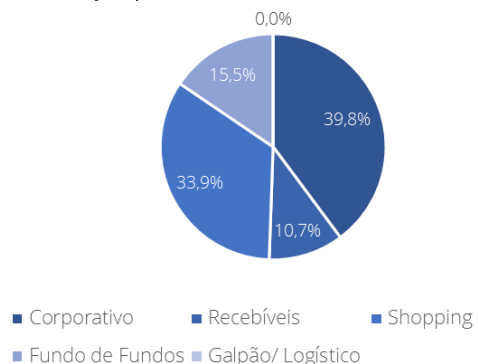
Investimento - FIIs

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

Outubro 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

Outubro 2022 | Relatório Mensal

Ed. Amauri 305 (Itaim Bibi - SP)



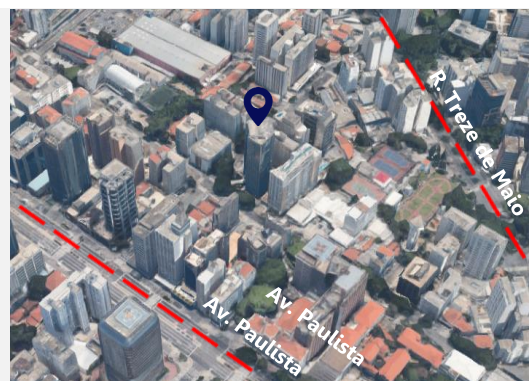
Localização: Rua Amauri, 305
Aquisição: Abril/19
ABL RBRP11: 2.545 m²
Participação no Ed.: 86,3%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 48.134.000,00



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

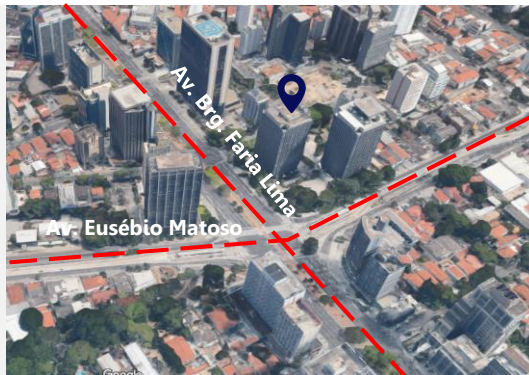


Imagem Ilustrativa

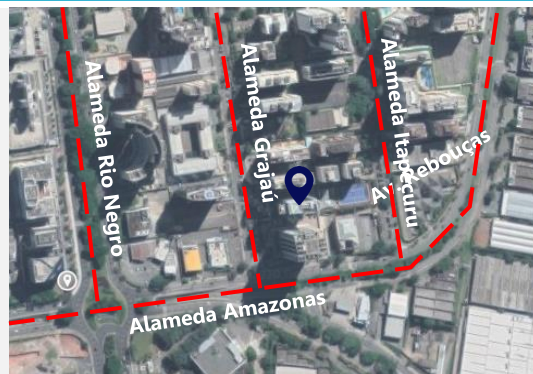
Investimentos CORE - Corporativo

Outubro 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

Outubro 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

Outubro 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

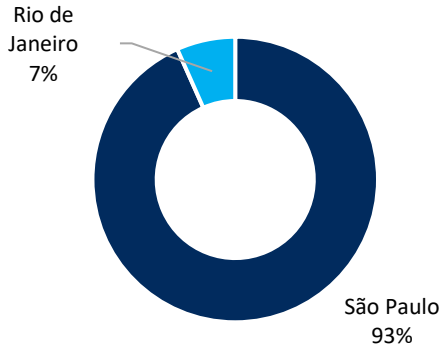


Investimentos CORE - via Tijolo

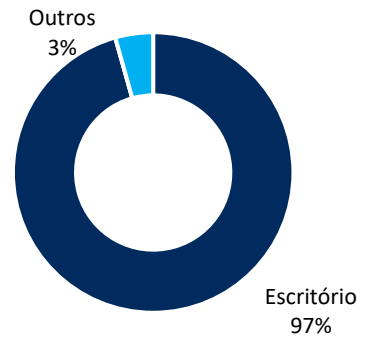
Outubro 2022 | Relatório Mensal

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



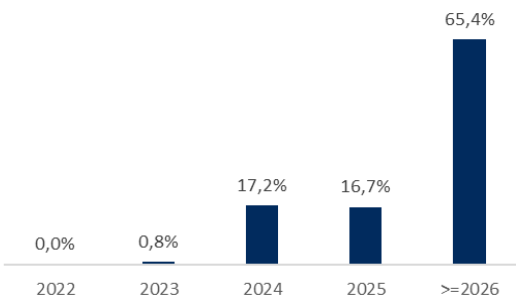
Receita por Tipo de Contrato



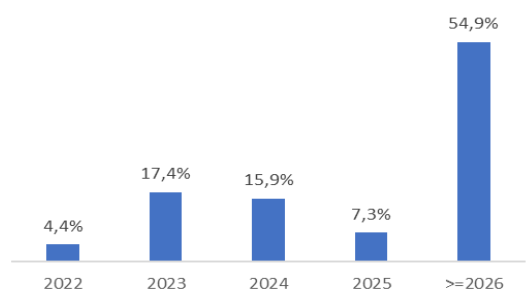
Índice de Reajuste



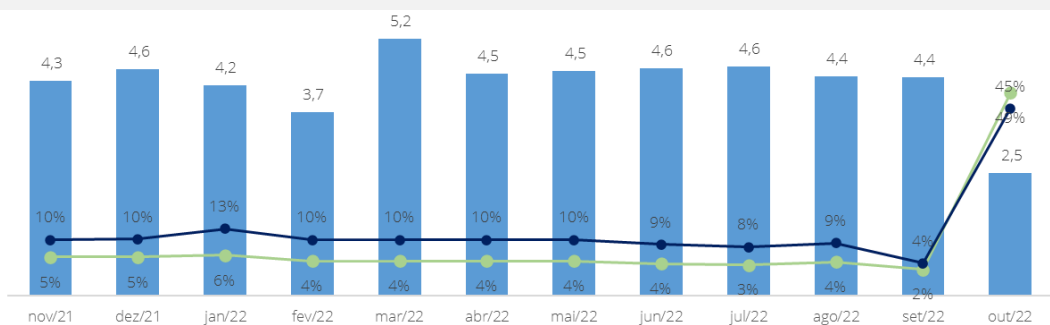
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



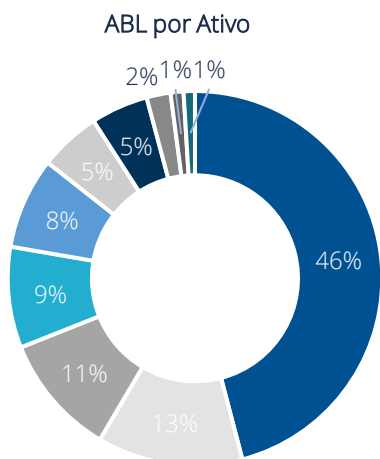
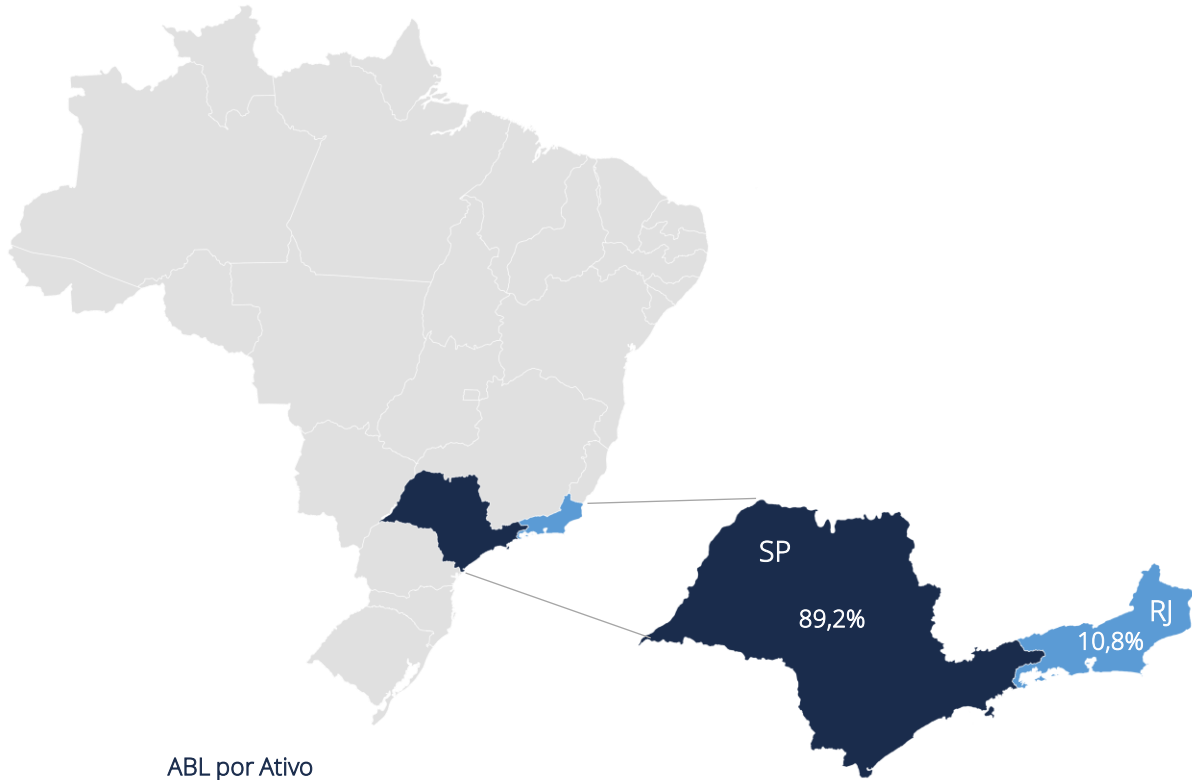
*Apenas receita imobiliária.

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

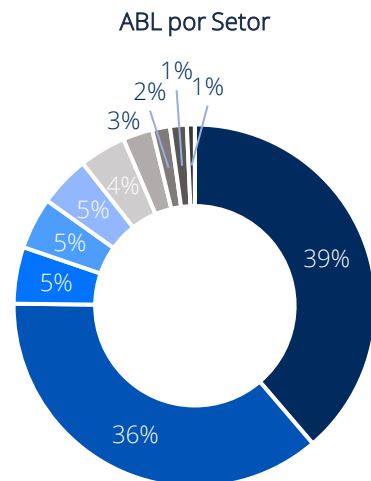
Investimentos CORE - via Tijolo

Outubro 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

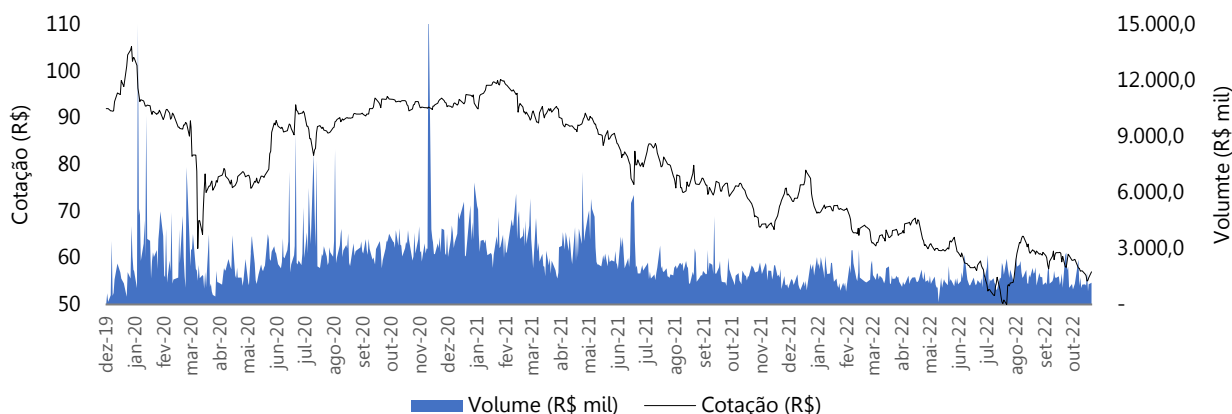
Mercado Secundário

Outubro 2022 | Relatório Mensal

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

Negociação	out-22		set-22		ago-22		Acum 2022		Acum 12m	
Número de Cotistas	96.241		95.191		93.602		96.241		96.241	
Cotas Negociadas	464.167		492.623		678.105		4.991.873		5.863.158	
Cotação Fechamento	R\$	57,00	R\$	60,30	R\$	61,50	R\$	57,00	R\$	57,00
Volume Total (R\$'000)	R\$	26.845	R\$	29.751	R\$	40.024	R\$	309.627	R\$	370.796
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$	1.412,9	R\$	1.416,7	R\$	1.740,2	R\$	1.488,6	R\$	1.489,1

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