

Informações

Nome:	Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties
Código de Negociação:	RBRP11
Gestor:	RBR Asset Management
Objetivo:	Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários.
Início Atividades:	26 de março de 2015
Taxa de Gestão:	1,0% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo
Taxa de Administração:	0,15% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo, com mínimo de R\$ 15.000,00
Taxa de Performance:	20% sobre o que exceder IGP-M + 8% a.a.
Periodicidade dos Rendimentos:	Semestral, com antecipação mensal
Prazo de Duração:	Indeterminado
Administrador:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ABL (m²):	16.032,45 m²
Patrimônio Líquido:	R\$ 228.669.353,56
Cotas Emitidas:	2.838.425,93804
Patrimônio Líquido por Cota:	R\$ 80,56
Número de Cotistas:	183

NOTA DO GESTOR

Eventos Subsequentes

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

No mês de Setembro/2019, o Fundo distribuiu dividendos de R\$684,5 mil, equivalente a R\$ 0,28/cota. Esse valor equivale a 80,9% da Taxa DI e a um dividend yield de 4,22%a.a. (base fechamento: agosto/19). Em agosto, foi encerrada a terceira emissão de cotas do Fundo, tendo atingido R\$ 228 milhões de PL.

RBRP11: como nos enxergamos?

- Fundo de renda que investe em diferentes tipos de tijolo: escritórios, galpões e shoppings.
- Pretendemos, com uma gestão ativa, identificar a melhor classe de ativo de acordo com os ciclos imobiliários.
- Dividimos nosso portfólio em 4 classes:
 - **CORE:** "Tijolo", longo prazo (70-100%);
 - **TÁTICO:** via FIIs listados, buscando arbitragens (0-30%);
 - **DESENVOLVIMENTO:** sempre um % pequeno do fundo, apenas quando o custo de reposição < valor de mercado dos ativos (0-10%); e
 - **CAIXA:** LCIs e CRIs (0-20%).

Sempre teremos a maior parte do nosso portfólio investido em "Tijolo", com foco em geração de renda, mas, de forma tática, buscaremos melhorar o risco x retorno do Fundo com investimentos oportunistas. Encaramos o fundo como um Veículo Multiestratégia dentro do setor imobiliário.

Atualmente, o Fundo possui alocação majoritária em edifícios corporativos e ainda enxergamos boas oportunidades de investimento no segmento, especialmente em escritórios "Prime Location" em SP.

Além do mercado de edifício corporativos, a RBR tem a visão que operações com contratos de locação atípicos, notadamente nas modalidades Built to Suit e Sale Lease Back, são parte importante de um portfólio imobiliário para renda, gerando previsibilidade e potencial ganho de capital com valorização imobiliária. Tal previsibilidade e estabilidade possibilitam ao fundo a realização de investimentos em ativos com vacância ou em construção, que não geram renda imediata para o Fundo e seus cotistas, mas são investimentos fundamentais na construção de um portfólio robusto e de longo prazo.

Resumo	ago-19	jul-19	jun-19	Acum 6m	Acum 12m
# Cotas Emitidas	2.838.426	1.937.073	1.634.440	2.838.426	2.838.426
Cota Início Período (R\$)	R\$ 80,34	R\$ 80,88	R\$ 80,75	R\$ 78,65	R\$ 78,74
Cota Final Período (R\$)	R\$ 80,56	R\$ 80,34	R\$ 80,88	R\$ 80,56	R\$ 80,56
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,28	R\$ 0,39	R\$ 0,41	R\$ 2,52	R\$ 5,25
Dividend Yield (% a.a.)	4,22%	5,99%	6,18%	6,34%	6,52%
Retorno Total Bruto *	0,62%	-0,17%	0,65%	5,64%	8,98%
Retorno Total Ajustado **	0,66%	-0,20%	0,73%	6,06%	10,02%
CDI	0,50%	0,57%	0,47%	3,11%	6,28%
% do CDI	132,38%	-36,04%	156,17%	194,92%	159,68%

* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

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

Apuração de Resultado para Agosto/19

(+) Receita de Aluguel	773.615
(+) Receita Financeira	163.224
(+) Receita FIIs	34.977
(-) Despesa de Tx. Adm/Gestão	-155.533
(-) Despesa de Vacância	-51.592
(-) Despesa não recorrente	-64.900
(-) Outras Despesas	-7.700
Resultado em Agosto/19	692.090

Distribuição de Rendimentos	684.507
------------------------------------	----------------

Patrimônio Líquido (Agosto/2019)

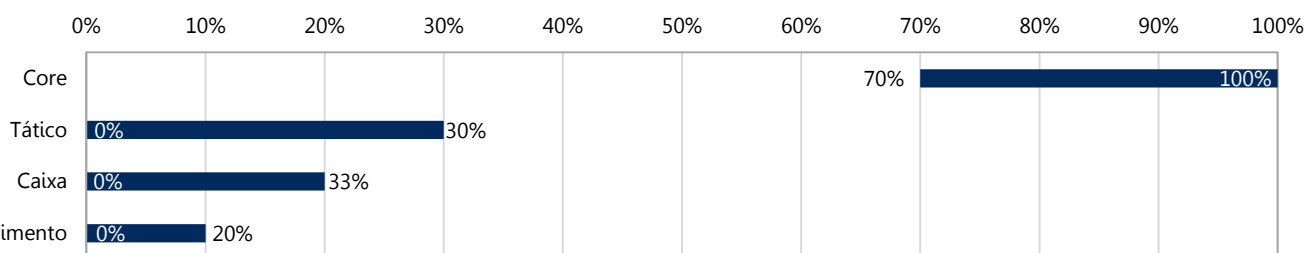
Ao final de Agosto/19, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:

PL em Agosto/19	228.669.354
Ativos Imobiliários	123.422.695
Fundos Imobiliários	34.552.330
Renda Fixa	70.155.800
Caixa	3.000
Provisões	535.529

Estratégia de Investimento e de Alocação

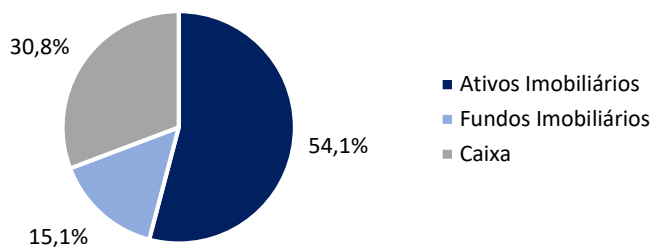
O RBRP11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias

Core	Via Tijolo diretamente.
Tática	Via FIIs listados, buscando “arbitragens”
Caixa	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.

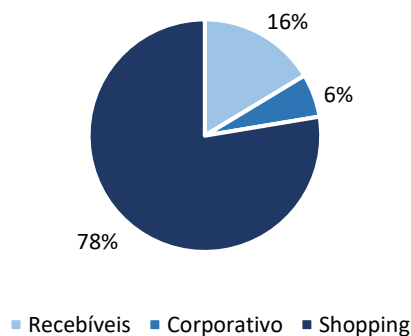


■ Alocação Referencial

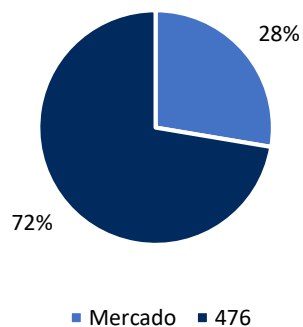
Composição da Carteira



Alocação por Setor



Tipo de Oferta



Investimentos Core

Ed. Castello Branco (RJ)



Localização: Av. República do Chile, 230
Aquisição: Julho/15
ABL: 1.065 m²
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 9.100.000

Ed. Mykonos (SP)



Localização: Rua Gomes de Carvalho, 1356
Aquisição: Maio/17
ABL: 1.427 m²
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 13.025.000

SLB Somos (SP)



Localização: Av. João Dias, 1645
Aquisição: Março/18
ABL: 5.405 m²
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 12.778.000

Ed. Celebration (SP)



Localização: Rua Casa do Ator, 1155
Aquisição: Abril/18
ABL: 5.590 m²
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 61.780.000

Ed. Comary

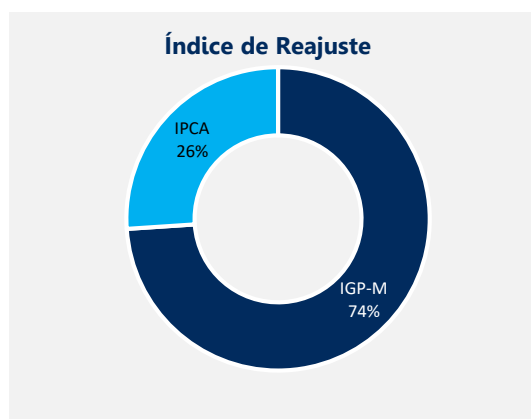
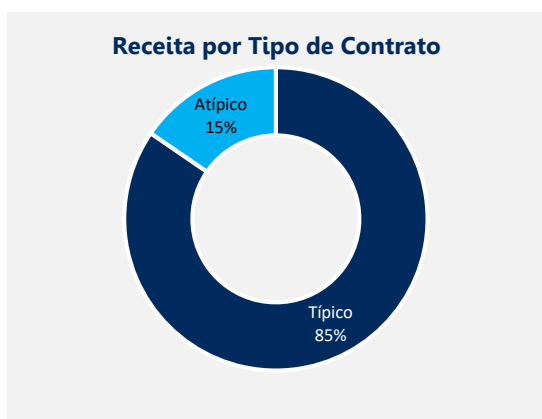
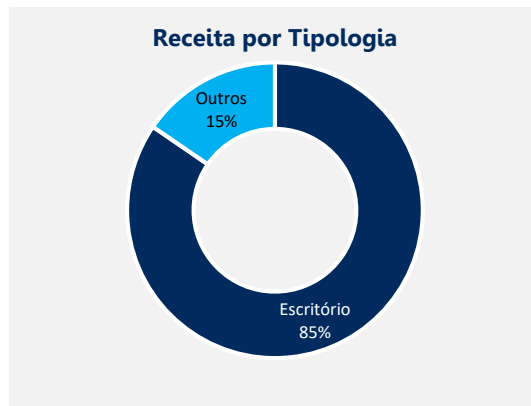
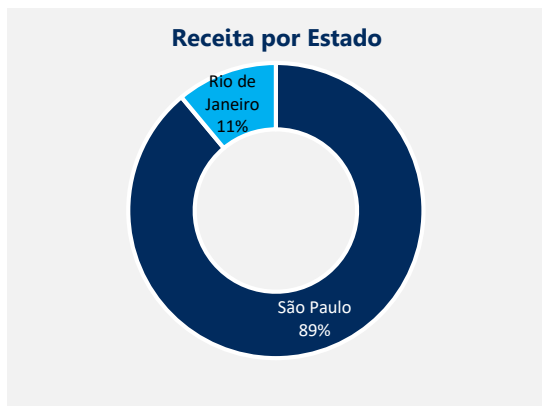


Localização: Rua Amauri, 299
Aquisição: Abril/19
ABL: 2.545,14 m²
Vacância: 68%
Valor de Avaliação: R\$ 26.290.800

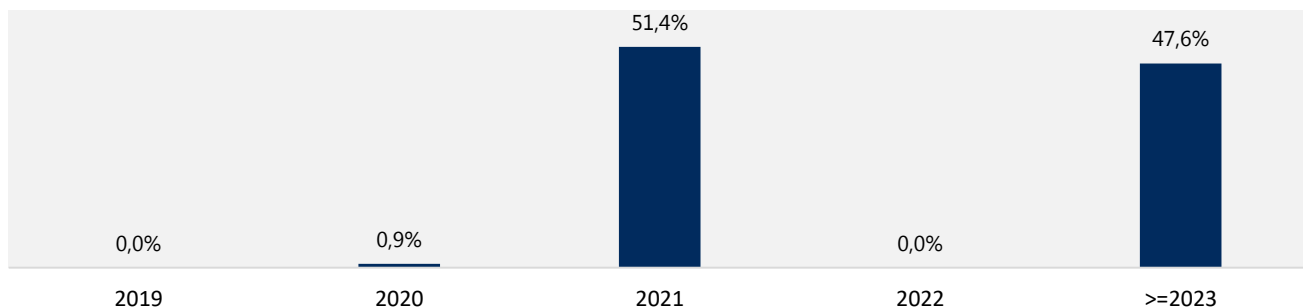
Investimentos Core - via Tijolo

Relatório Gerencial – Agosto 2019

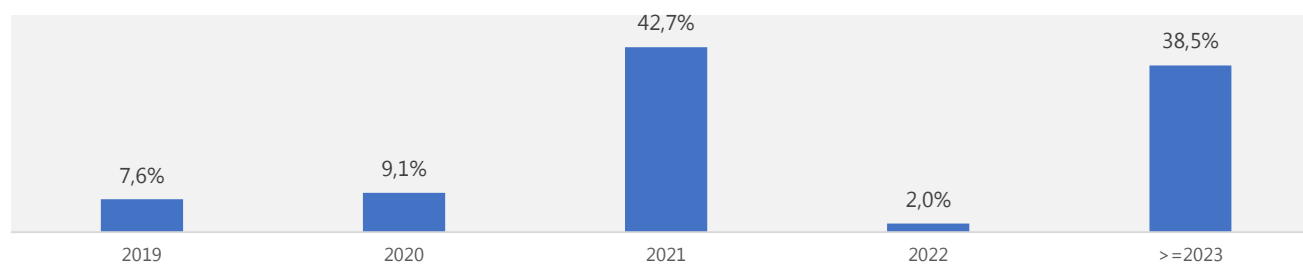
O investimento Core via tijolo é composto por 5 ativos imobiliário, sendo 4 edifícios comerciais e 1 instituição de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



Cronograma de Vencimentos dos Contratos

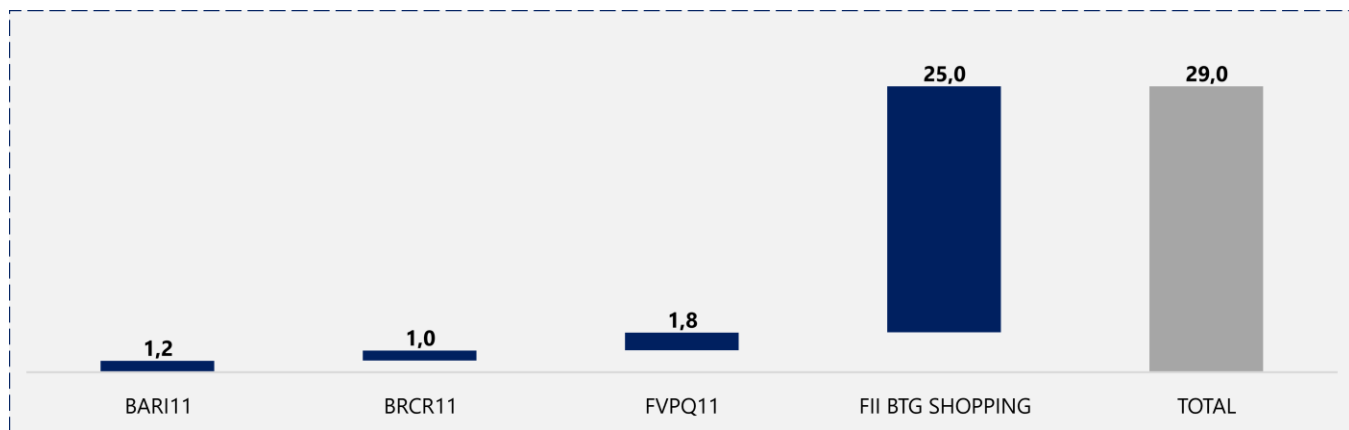


Cronograma Revisional dos Contratos



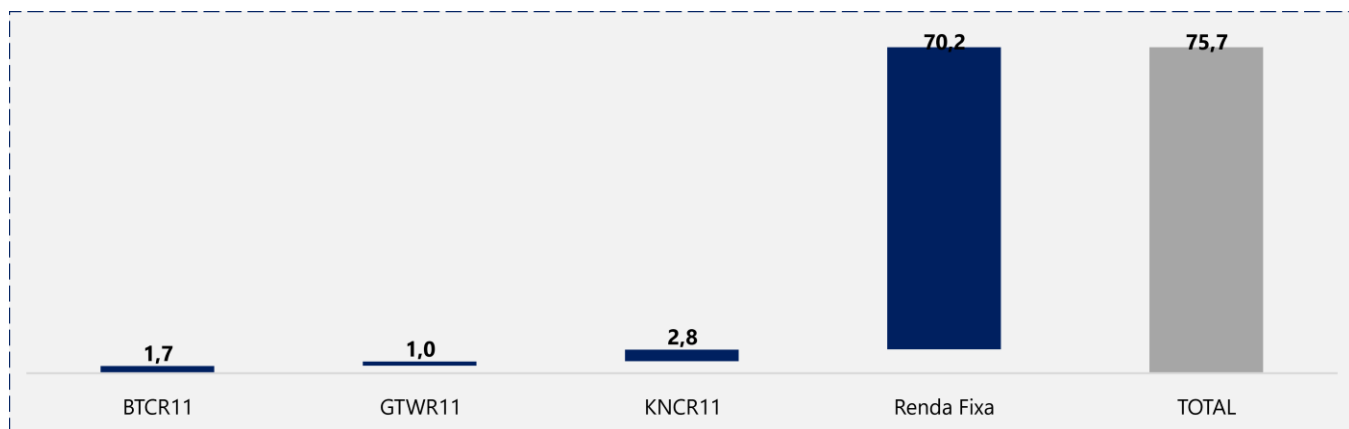
Investimentos Táticos – Estratégia RBR Alpha

Relatório Gerencial – Agosto 2019



Valores em R\$ MM

Caixa



Valores em R\$ MM