

### Informações

<b>Nome:</b>	Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties
<b>Código de Negociação:</b>	RBRP11
<b>Gestor:</b>	RBR Asset Management
<b>Objetivo:</b>	Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários.
<b>Início Atividades:</b>	26 de março de 2015
<b>Taxa de Gestão:</b>	1,0% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo
<b>Taxa de Administração:</b>	0,15% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo, com mínimo de R\$ 15.000,00
<b>Taxa de Performance:</b>	20% sobre o que exceder IGP-M + 8% a.a.
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b>	Semestral, com antecipação mensal
<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Administrador:</b>	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>ABL (m²):</b>	16.032,45 m²
<b>Patrimônio Líquido:</b>	R\$ 228.669.353,56
<b>Cotas Emitidas:</b>	2.838.425,93804
<b>Patrimônio Líquido por Cota:</b>	R\$ 80,56
<b>Número de Cotistas:</b>	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
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 0,28</b>	<b>R\$ 0,39</b>	<b>R\$ 0,41</b>	<b>R\$ 2,52</b>	<b>R\$ 5,25</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>4,22%</b>	<b>5,99%</b>	<b>6,18%</b>	<b>6,34%</b>	<b>6,52%</b>
<b>Retorno Total Bruto *</b>	<b>0,62%</b>	<b>-0,17%</b>	<b>0,65%</b>	<b>5,64%</b>	<b>8,98%</b>
<b>Retorno Total Ajustado **</b>	<b>0,66%</b>	<b>-0,20%</b>	<b>0,73%</b>	<b>6,06%</b>	<b>10,02%</b>
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
<b>Resultado em Agosto/19</b>	<b>692.090</b>

<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b>684.507</b>
------------------------------------	----------------

**Patrimônio Líquido (Agosto/2019)**

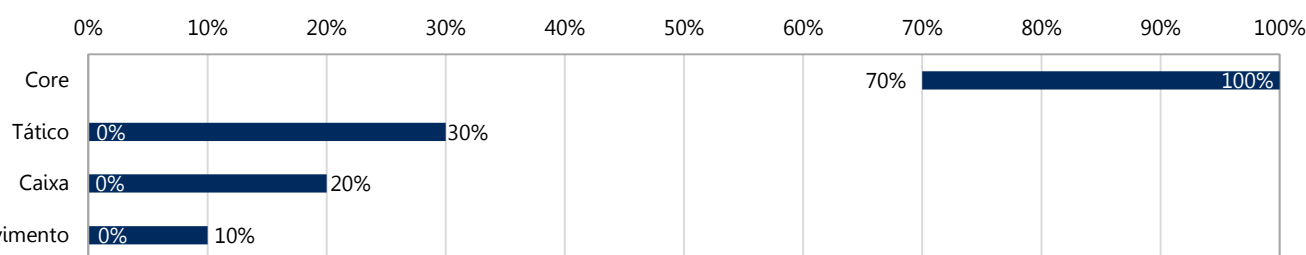
Ao final de Agosto/19, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:

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

**Estratégia de Investimento e de Alocação**

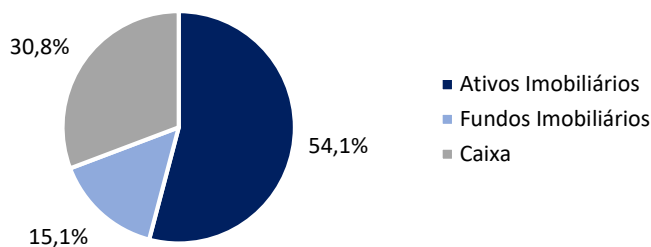
O RBRP11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias

<b>Core</b>	Via Tijolo diretamente.
<b>Tática</b>	Via FIIs listados, buscando “arbitragens”
<b>Caixa</b>	Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o “carrego” do fundo.
<b>Desenvolvimento /Retrofit</b>	Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

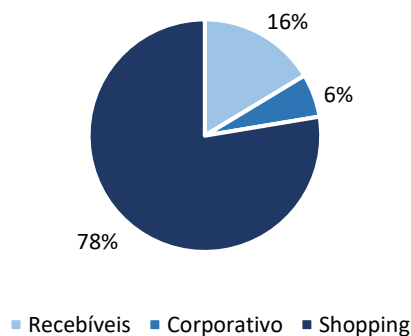


■ Alocação Referencial

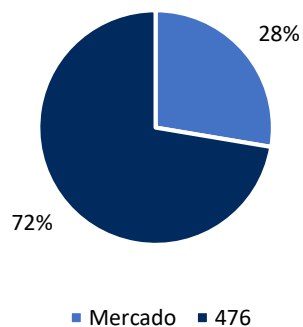
**Composição da Carteira**



**Alocação por Setor**



**Tipo de Oferta**



**Investimentos Core**

**Ed. Castello Branco (RJ)**



**Localização:** Av. República do Chile, 230

**Aquisição:** Julho/15

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

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 9.100.000

**Ed. Mykonos (SP)**



**Localização:** Rua Gomes de Carvalho, 1356

**Aquisição:** Maio/17

**ABL:** 1.427 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 13.025.000

**SLB Somos (SP)**



**Localização:** Av. João Dias, 1645

**Aquisição:** Março/18

**ABL:** 5.405 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 12.778.000

**Ed. Celebration (SP)**



**Localização:** Rua Casa do Ator, 1155

**Aquisição:** Abril/18

**ABL:** 5.590 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 61.780.000

**Ed. Comary**



**Localização:** Rua Amauri, 299

**Aquisição:** Abril/19

**ABL:** 2.545,14 m<sup>2</sup>

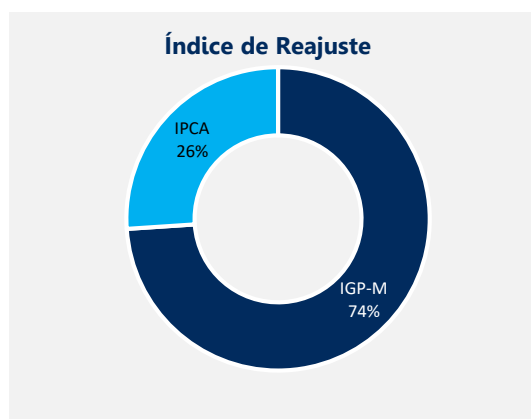
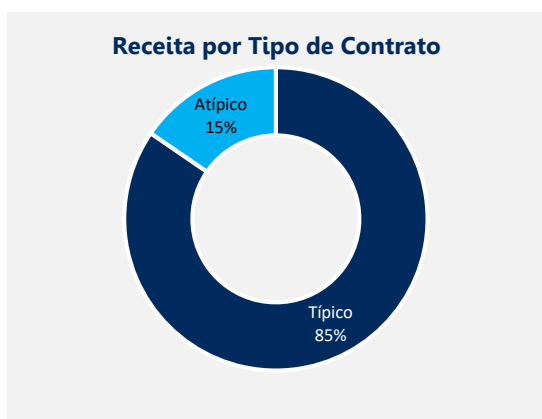
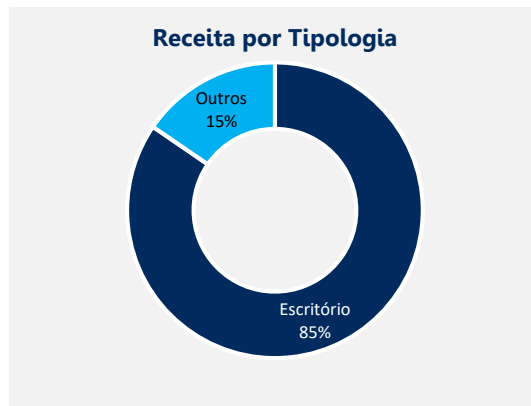
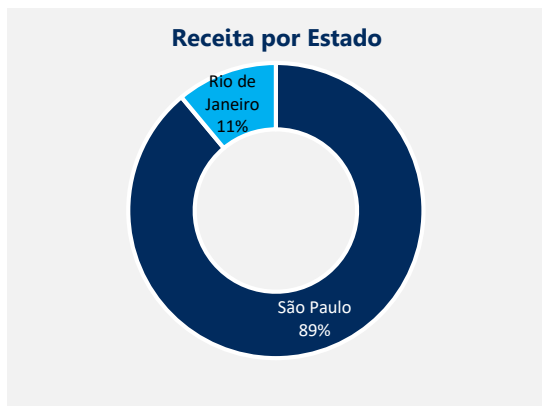
**Vacância:** 68%

**Valor de Avaliação:** R\$ 26.290.800

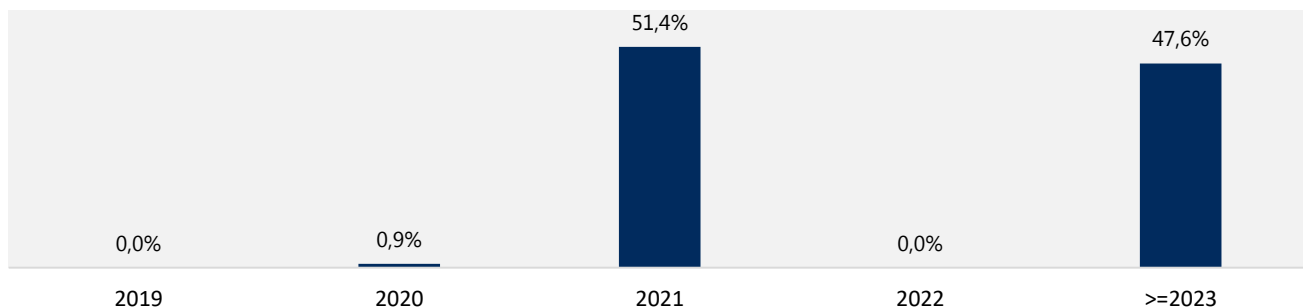
Investimentos Core - via Tijolo

Relatório Gerencial – Agosto 2019

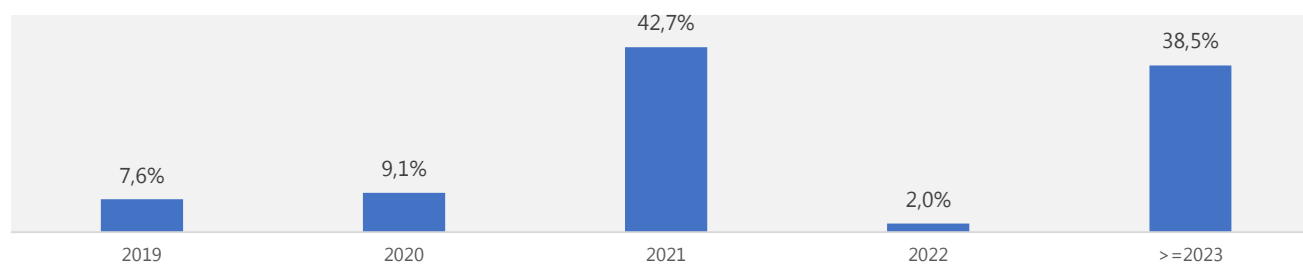
O investimento Core via tijolo é composto por 5 ativos imobiliário, sendo 4 edifícios comerciais e 1 instituição de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



Cronograma de Vencimentos dos Contratos

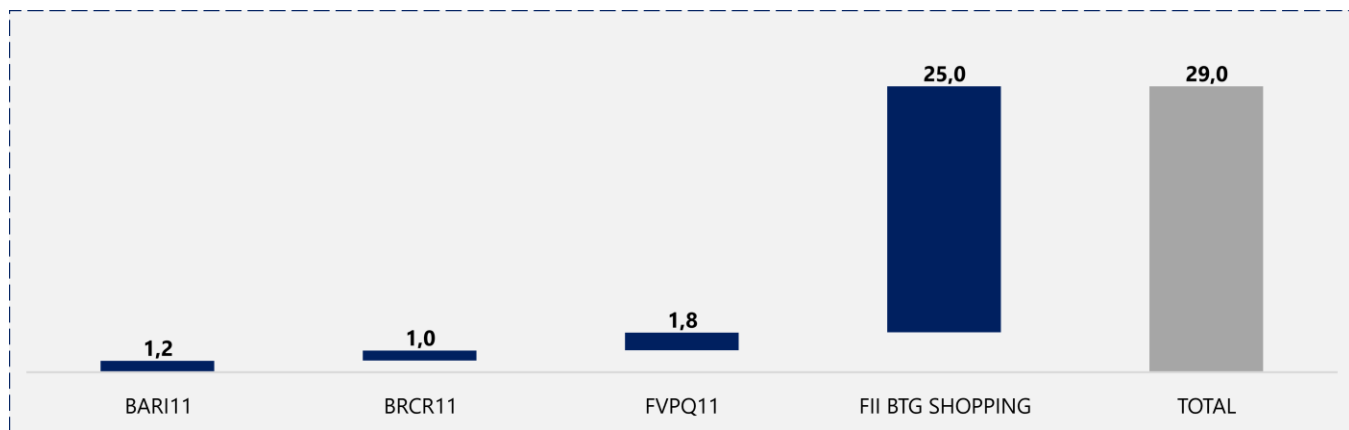


Cronograma Revisional dos Contratos



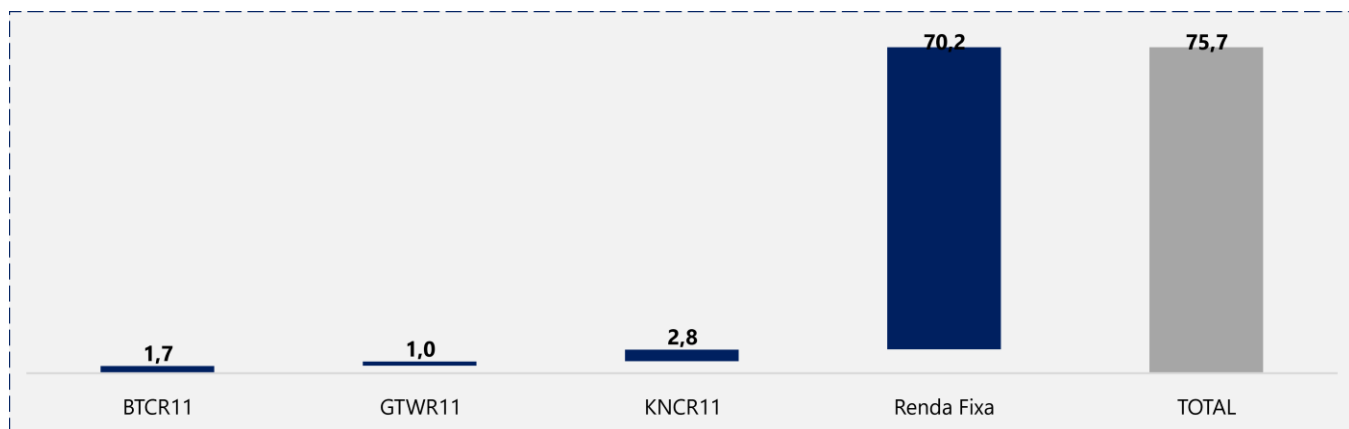
Investimentos Táticos – Estratégia RBR Alpha

Relatório Gerencial – Agosto 2019



Valores em R\$ MM

Caixa



Valores em R\$ MM