

FII RBR Properties – RBRP11

Relatório Gerencial – Novembro 2019

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 o IPCA + Yield IMA-B 5
Periodicidade dos Rendimentos:	Semestral, com antecipação mensal
Prazo de Duração:	Indeterminado
Administrador:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ABL (m²):	16.208,45 m²
Patrimônio Líquido:	R\$ 235.648.063,38
Cotas Emitidas:	2.838.425,93804
Patrimônio Líquido por Cota:	R\$ 83,02
Número de Cotistas:	201

NOTA DO GESTOR

Desempenho do Fundo

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 podem ser acessados nos seguintes endereços: [Ato do Administrador](#) e [Fato Relevante](#).

No mês de Dezembro/2019, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$740 mil, equivalente a R\$ 0,26/cota. Esse valor equivale a 82,55% da Taxa DI e a um dividend yield de 3,83% a.a. (base fechamento: novembro/19). A valorização patrimonial do fundo foi de 2,6%, influenciada pela estratégia tática. Acreditamos em um incremento de rendimentos ao longo dos próximos meses, tendo em vista a perspectiva de início de recebimento de rendimentos de dois ativos que não geraram resultados nos últimos meses: o início dos pagamentos de rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings e a conclusão do retrofit do Amauri 305 (expectativa de conclusão: Abr/20).

Eventos subsequentes

- No dia 26/12 foi comunicado ao mercado o Encerramento da 4 (Quarta emissão de cotas, foram subscritas a totalidade da cotas incluindo o montante adicional, equivalente a R\$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais);
- Com a nova emissão o fundo terá mais de 10.000 cotistas, motivo de bastante orgulho para a RBR;
- Nos dias 26/12 e 27/12 o fundo soltou dois fatos relevantes referentes a aquisição de lajes comerciais do Ed. Delta Plaza e Ed. Venezuela que podem ser acessados nos seguintes endereços: [Ed. Delta Plaza](#) e [Ed. Venezuela](#).

Resumo	nov-19	out-19	set-19	Acum 6m	Acum 12m
# Cotas Emitidas	2.838.426	2.838.426	2.838.426	2.838.426	2.838.426
Cota Início Período (R\$)	R\$ 80,91	R\$ 80,70	R\$ 80,56	R\$ 80,75	R\$ 78,72
Cota Final Período (R\$)	R\$ 83,02	R\$ 80,91	R\$ 80,70	R\$ 83,02	R\$ 83,02
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,26	R\$ 0,27	R\$ 0,33	R\$ 1,93	R\$ 4,68
Dividend Yield (% a.a.)	3,83%	4,06%	5,00%	4,71%	5,64%
Retorno Total Bruto *	2,92%	0,60%	0,58%	5,20%	11,42%
Retorno Total Ajustado **	2,82%	0,64%	0,64%	5,46%	12,14%
CDI	0,38%	0,48%	0,48%	2,91%	6,10%
% do CDI	741,83%	133,53%	133,39%	187,45%	199,06%

Em linha com nossas estratégias de investimentos, conforme explicado no último relatório, estamos avançando em todas as frentes:

Estratégia CORE: Investimento em “Tijolo”, diretamente ou via FIs.

O portfólio atual possui 6 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE. A única vacância do fundo está no Amauri 305, e as obras de retrofit foram iniciadas com conclusão prevista para abril/2020. Com a conclusão da revitalização, acreditamos em um reposicionamento do prédio no mercado. Com o início das obras, a procura pelo ativo tem crescido de forma significativa e estamos otimistas com o crescimento da ocupação e valor das locações. Quando inteiro locado, o ativo representará um acréscimo na distribuição do fundo de R\$0,08/cota. Dado a baixíssima vacância da região e a excelente localização, não prevemos dificuldade na locação integral desse ativo renovado. O pipeline de ativos em negociação superou os R\$500 milhões em vários estágios de negociação, sendo que nos próximos meses devemos anunciar um volume significativo de novas aquisições.

Estratégia TÁTICA: via FIs listados, buscando arbitragens.

Durante o mês de novembro aumentamos a exposição a investimentos táticos, a estratégia atingiu R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), adicionamos os fundos XPML11, VISC11, FVBI11, BCRI11 e JSRE11. A estratégia tática, até o momento, tem gerado um bom resultado para fundo.

Em relação ao Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings, o veículo: ainda não distribuiu rendimentos, pois está consolidando o portfólio de shoppings, fato que prejudicou o rendimento do ativo nesse mês. Temos expectativa que o fundo distribua rendimentos em torno de 9%aa (em linha com as informações da transação entre o fundo e BR Malls divulgada ao mercado) e, conseqüentemente, isso representará um acréscimo na distribuição do fundo estimado de R\$0,07/cota. O fundo começou a negociar as cotas em novembro/19, o fundo teve uma valorização significativa no mercado secundário, apesar da baixa liquidez.

Estratégia Caixa: Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o “carrego” do fundo.

Com a queda da taxa de juros, o investimento eficiente do caixa é bastante importante, por isso uma gestão ativa e preferencialmente em ativos imobiliários líquidos é fundamental. Dessa forma, vamos reduzindo a exposição em títulos públicos (sujeitos à tributação e alocando em FIs ou CRIs. A liquidez dos ativos caixa nessa estratégia é primordial, pois os recursos serão direcionados para aquisição de novos ativos da estratégia CORE.

Estratégia Desenvolvimento: Direto ou via FIs, quando identificarmos oportunidades de construir abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Como um veículo com prazo indeterminado, o fundo tem que estar pronto para “surfar” os ciclos imobiliários. Atualmente o mercado imobiliário corporativo de São Paulo apresenta redução de vacância e aumento de preços, especialmente nas melhores regiões de escritórios, o que torna atrativo um olhar estratégico para produzir novos ativos. Em outras palavras, quando a vacância se torna baixa, os prédios prontos são negociados bem acima dos seus respectivos custos de reposição. Em nosso papel de gestor, temos como premissa não comprar ativos que julgamos caros em nosso Fundos.

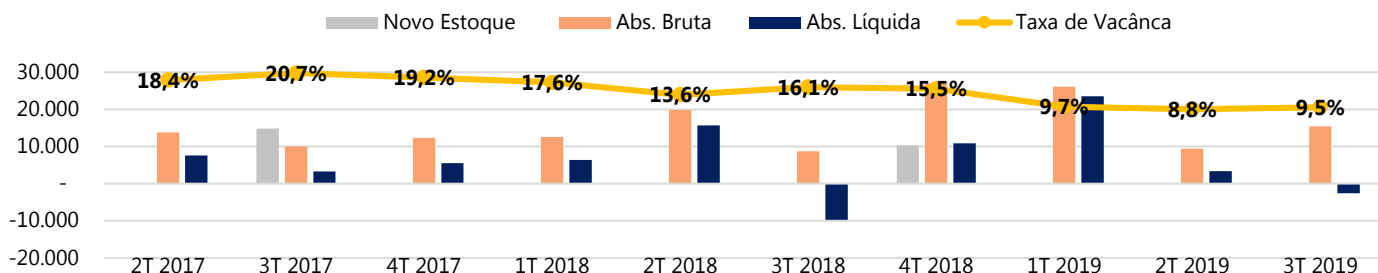
Nesse momento, no mercado corporativo paulistano “Prime Location”, visualizamos que a oportunidade de participar de desenvolvimentos imobiliários contribuirá para construção de um portfólio bem localizado e resiliente, que permitirá ao Fundo entregar resultados consistentes no longo prazo. Vale ressaltar que esse tipo de investimento nunca será preponderante no Fundo, tendo o gestor estabelecido o limite máximo de 10% do patrimônio do fundo, neste momento.

O fundo RBR Properties realizou um primeiro investimento de R\$3.500.000,00 no fundo RBR Desenvolvimento Comercial que comprou um terreno na região de Pinheiros (próximo ao cruzamento das avenidas Faria Lima e Rebouças) e está em fase final de negociação em um terreno na região do Itaim, ambos terrenos para produção de Prédios Corporativos.

Atualizações sobre o Mercado Imobiliário

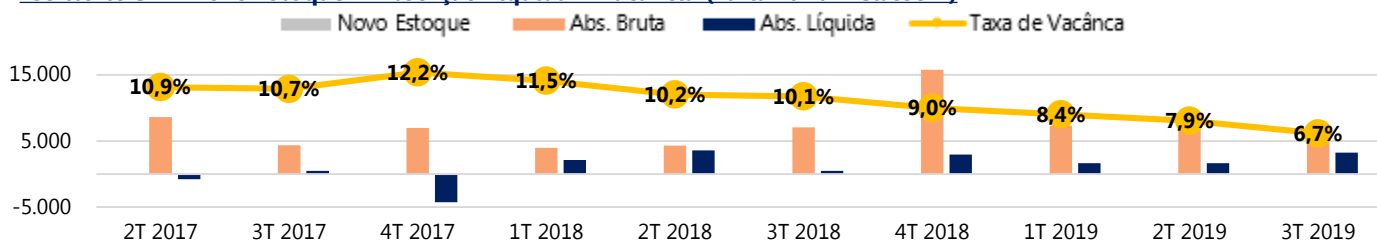
O mercado imobiliário em São Paulo vem se recuperando de forma gradativa, principalmente nas “Prime Location”, principal foco de atuação do fundo. Os gráficos abaixo retratam a evolução do Mercado de imóveis corporativos nas regiões da Faria Lima e Paulista para ativos classe A+ e A e ativos classe B:

Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Faria Lima – Classe A+ e A)



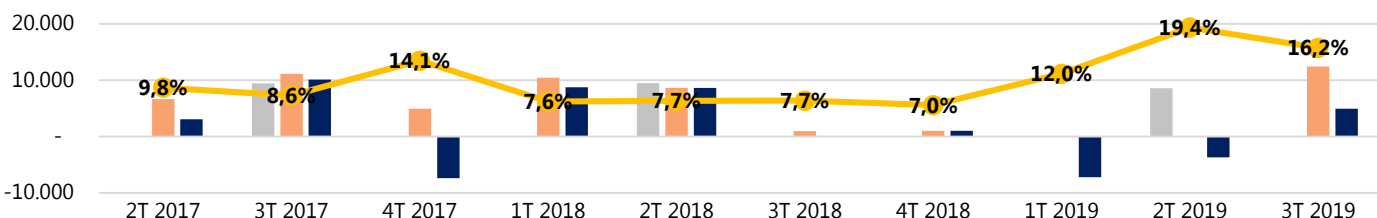
Fonte: SiiLA Brasil

Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Faria Lima – Classe B)



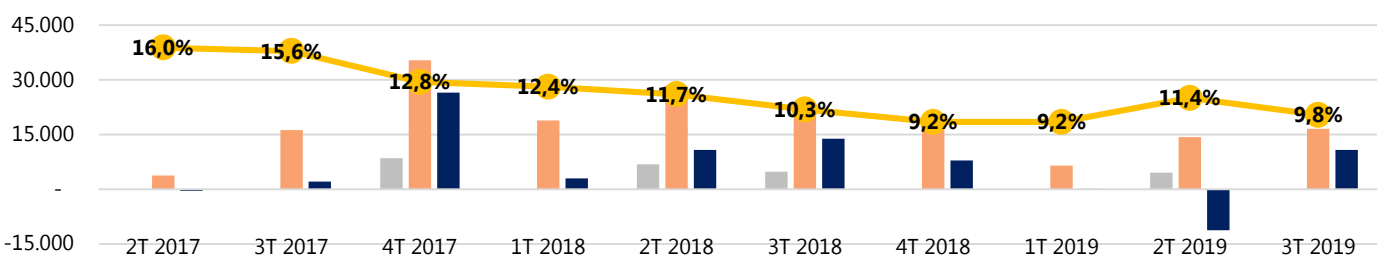
Fonte: SiiLA Brasil

Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Paulista – Classe A+ e A)



Fonte: SiiLA Brasil

Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Paulista – Classe B)



Fonte: SiiLA Brasil

Informações Contábeis

Apuração de Resultado (Novembro/19)

(+) Receita de Aluguel	812.285
(+) Receita Financeira	126.558
(+) Receita FIIs	132.697
(-) Despesa de Tx. Adm/Gestão	-240.316
(-) Despesa de Vacância	-86.241
(-) Outras Despesas	-4.879
Resultado em Novembro/19	740.104

Distribuição de Rendimentos 739.978

Patrimônio Líquido (Novembro/2019)

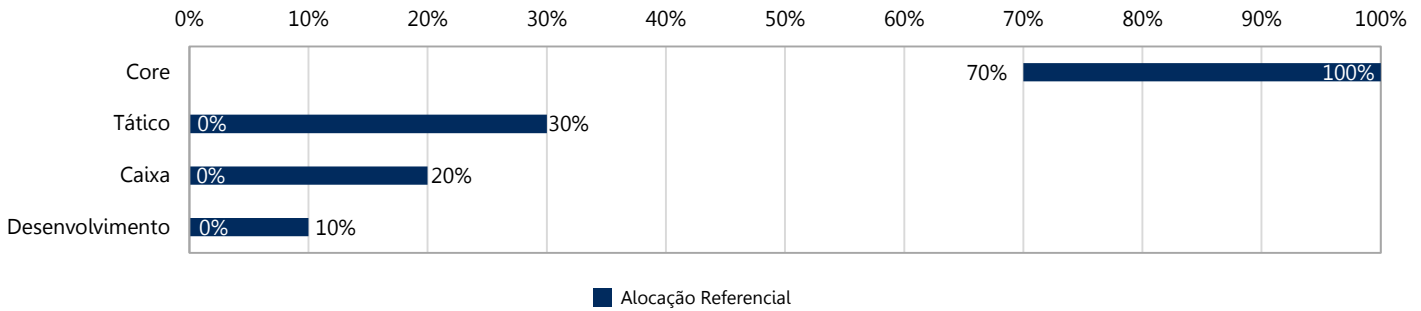
Ao final de Novembro/19, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:

PL em Novembro/19	235.648.063
Ativos Imobiliários	128.079.380
Fundos Imobiliários	60.153.705
Renda Fixa	47.151.162
Caixa	1.946
Provisões	261.870

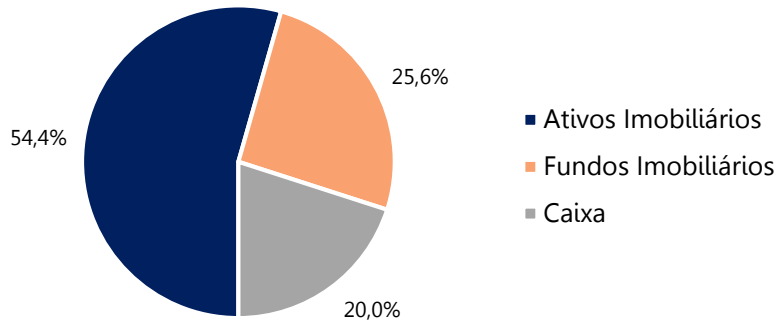
Estratégia de Investimento e de Alocação

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

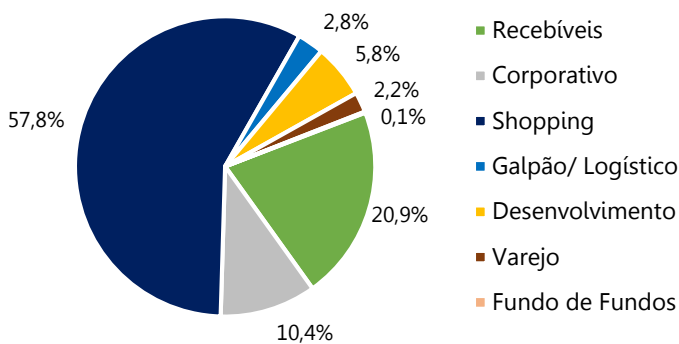
Core	Investimento “Tijolo” diretamente ou FII exclusivo.
Tática	Via FIIs listados, buscando “arbitragens”
Caixa	Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o “carrego” do fundo.
Desenvolvimento /Retrofit	Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado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



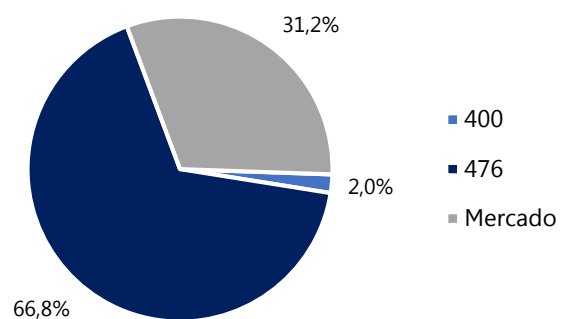
Composição da Carteira



FIIs - Alocação por Setor



FIIs - Tipo de Oferta



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. Amauri 305 (SP)



Localização: Rua Amauri, 305

Aquisição: Abril/19

ABL: 2.545 m²

Vacância: 68%

Valor de Avaliação: R\$ 26.290.800

SLB Anima (SP)



Localização: Rua da Consolação, 2320 e 2322

Aquisição: Outubro/19

ABL: 176,0 m²

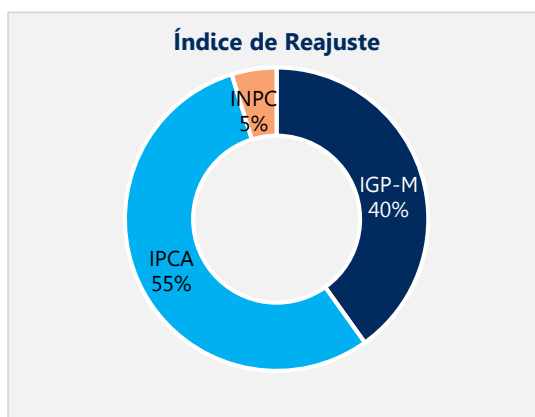
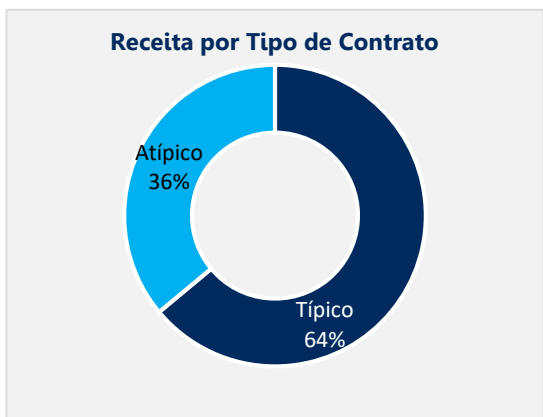
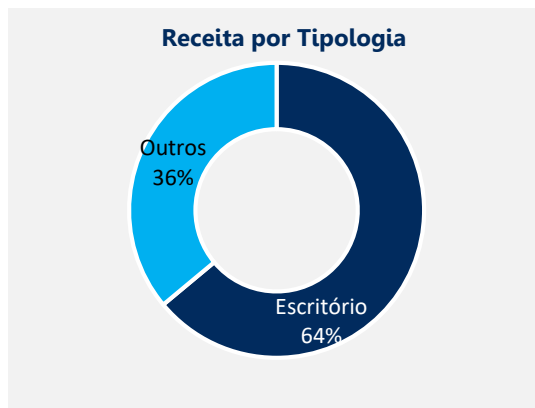
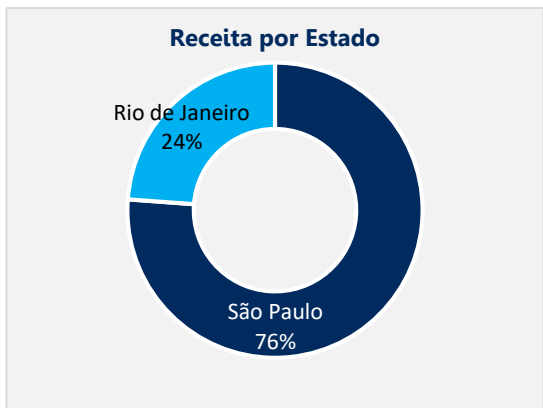
Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 2.360.000

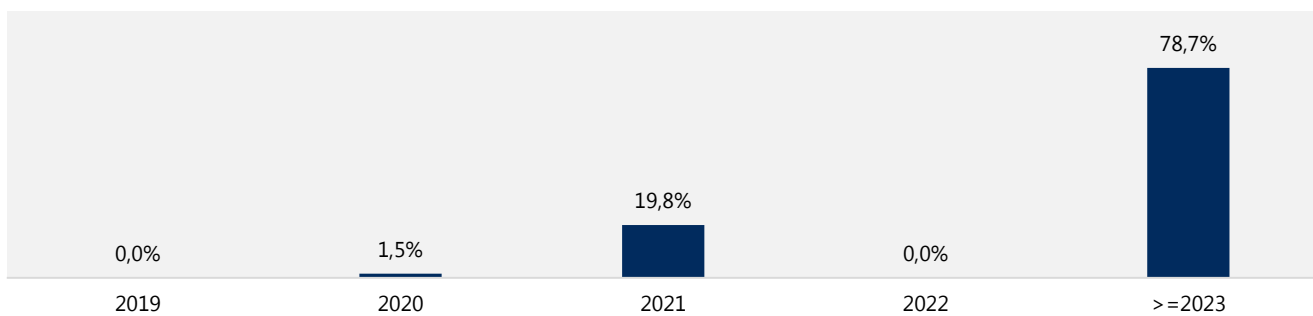
Investimentos CORE - via Tijolo

Relatório Gerencial – Novembro 2019

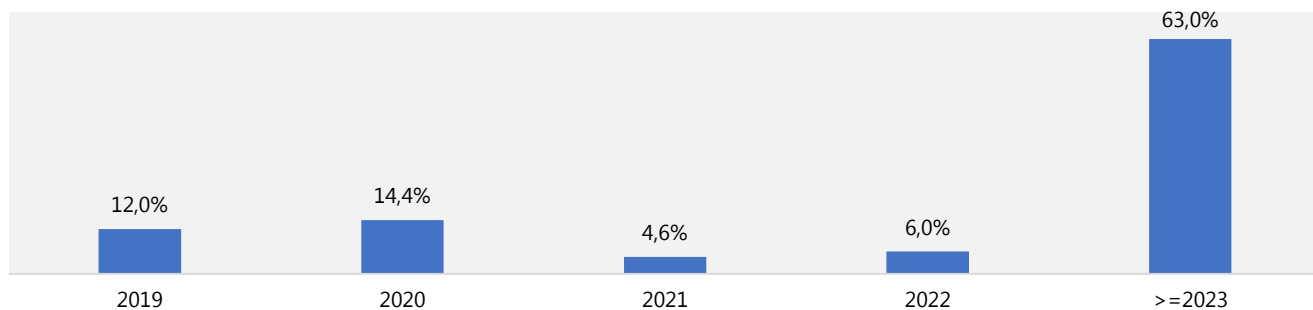
O investimento Core via tijolo é composto por 6 ativos imobiliário, sendo 4 edifícios comerciais e 2 instituições de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

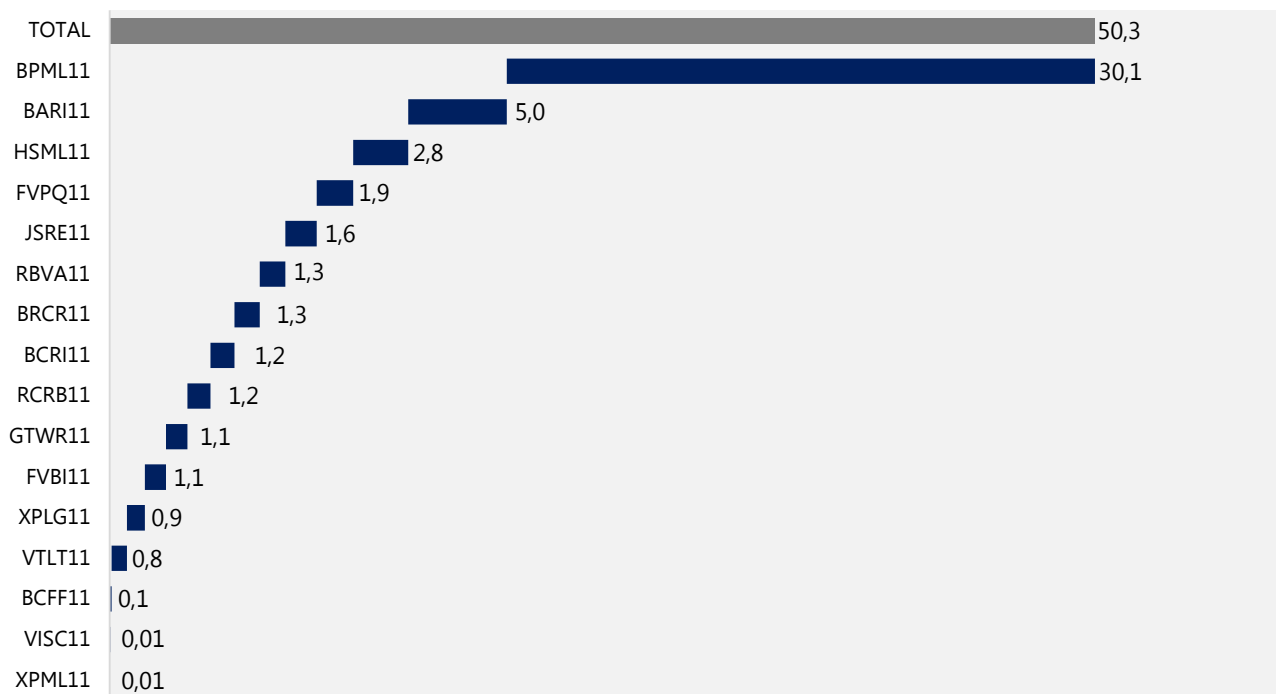


Cronograma de Vencimentos dos Contratos



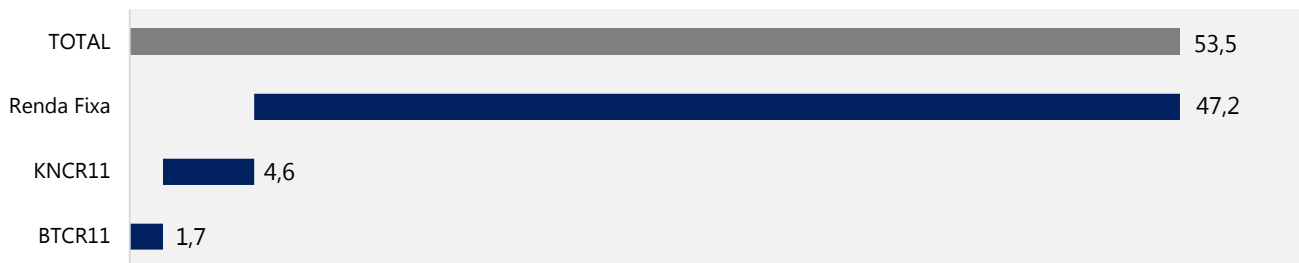
Cronograma Revisional dos Contratos





Valores em R\$ MM

Caixa



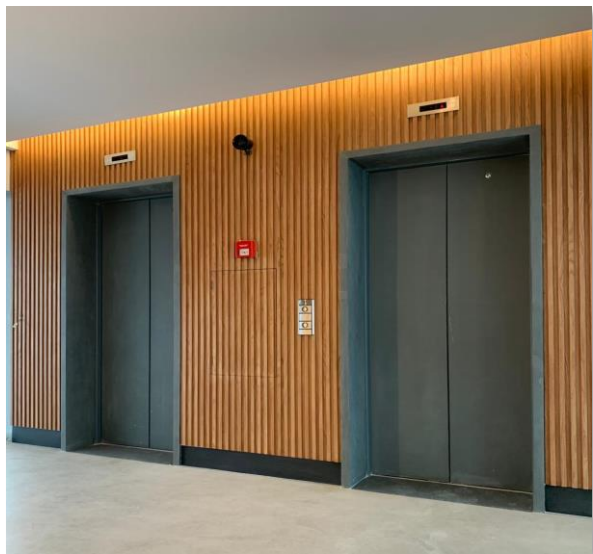
Valores em R\$ MM

Investimento Desenvolvimento

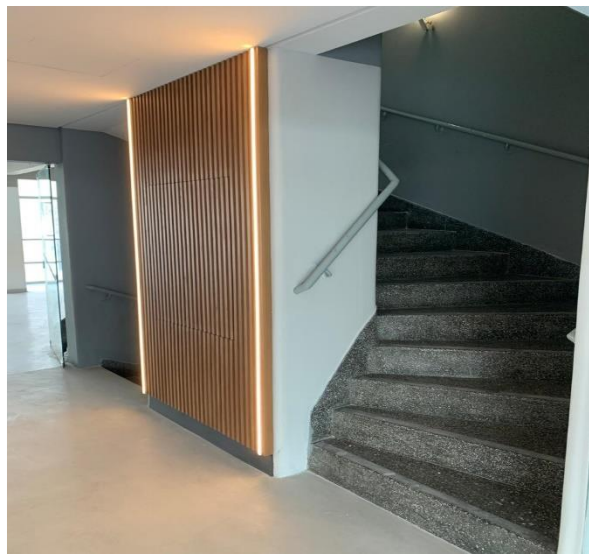
Investimento de R\$ 3,5MM no Fundo RBR Desenvolvimento Comercial.



Projeto Henrique Monteiro



Hall dos andares



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.



Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1400 Cj. 122
 São Paulo, SP
 CEP: 04543-011
 Tel: +55 11 4083-9144
contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br