

# FII RBR Properties – RBRP11

Relatório Gerencial – Dezembro 2019

## 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>	0,18% 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 o IPCA + Yield IMA-B 5
<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>	24.963,29 m²
<b>Patrimônio Líquido:</b>	R\$ 729.194.861,28
<b>Cotas Emitidas:</b>	8.552.711,94
<b>Patrimônio Líquido por Cota:</b>	R\$ 85,26
<b>Número de Cotistas:</b>	11.023

## NOTA DO GESTOR

### Resumo do Mês

**Oferta.** Em 26.12, foi comunicado o Encerramento da 4ª Emissão de Cotas do Fundo, a primeira destinada ao varejo (ICVM 400), com subscrição da totalidade das cotas ofertadas, incluindo o montante adicional, no valor total de R\$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais). O Fundo encerrou o mês de dezembro com 11.023 cotistas, motivo de bastante orgulho para a RBR.

A conclusão da 4ª Emissão é um grande marco para o RBRP11. Com um Patrimônio Líquido superior a R\$720 milhões, o fundo atingiu um patamar que permite um aumento do ticket médio das aquisições e a construção de um portfólio diversificado entre classes de ativos e estratégias. Com isso, o Fundo poderá surfar cada uma das etapas dos diferentes ciclos no mercado imobiliário. Nosso foco é gerar retorno em todos os ambientes tanto nos momentos de euforia quanto nos de stress.

**Dividendos.** No mês de Janeiro/2019, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,1MM, equivalente a R\$ 0,259/cota. Esse valor equivale a 95,4% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 3,7% a.a. (base fechamento: dezembro/19). A valorização patrimonial do fundo foi de 2,7%, influenciada pela estratégia tática. Temos ciência da demanda por dividendos recorrentes de nossos cotistas e as diferentes estratégias do Fundo buscam endereçar tal aspectos, sempre tendo em mente que investimentos imobiliários são cíclicos e de longo prazo.

**Novas Aquisições de Ativos Imobiliários.** Durante o mês de dezembro, o Fundo efetuou 2 (duas) aquisições: Ed. Delta Plaza (47% do Edifício – São Paulo/SP) e Ed. Venezuela (100% do Edifício – Rio de Janeiro/RJ). As transações estão detalhadas abaixo.

**Redução da Vacância do Amauri 305.** Durante o mês de dezembro e 1ª quinzena de janeiro, a vacância do Amauri 305 foi reduzida de 68% para 32%.

Resumo	dez-19	nov-19	out-19	Acum 6m	Acum 12m
# Cotas Emitidas	8.552.712	2.838.426	2.838.426	8.552.712	8.552.712
Cota Início Período (R\$)	R\$ 83,02	R\$ 80,91	R\$ 80,70	R\$ 80,88	R\$ 78,62
Cota Final Período (R\$)	R\$ 85,26	R\$ 83,02	R\$ 80,91	R\$ 85,26	R\$ 85,26
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 0,26</b>	<b>R\$ 0,26</b>	<b>R\$ 0,27</b>	<b>R\$ 1,79</b>	<b>R\$ 4,44</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>3,71%</b>	<b>3,83%</b>	<b>4,06%</b>	<b>4,23%</b>	<b>5,21%</b>
<b>Retorno Total Bruto *</b>	<b>3,00%</b>	<b>2,92%</b>	<b>0,60%</b>	<b>7,63%</b>	<b>14,10%</b>
<b>Retorno Total Ajustado **</b>	<b>2,89%</b>	<b>2,82%</b>	<b>0,64%</b>	<b>7,70%</b>	<b>14,60%</b>
CDI	0,37%	0,38%	0,48%	2,82%	5,98%
% do CDI ***	772,57%	741,83%	133,53%	273,48%	244,24%

\* 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

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 fechou o mês de dezembro com 8 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE. Abaixo, indicamos alguns destaques sobre os ativos que já estavam no plataforma, bem como as duas aquisições realizadas em dezembro.

**- Aquisições previstas no estudo de viabilidade**

O Fundo continua trabalhando no pipeline de aquisições do prospecto. Duas aquisições já foram concluídas e estamos em fase de negociação de documentos e auditorias em outros dois ativos. Além disso, o trabalho de originação de novas oportunidades é contínuo. Mantemos o prognóstico de alocação dos ativos core conforme prospecto da emissão.

**- Ed. Amauri 305**

Durante o mês de dezembro assinamos 3 novos contratos de locação no Amauri 305, reduzindo a vacância de 68% para 48%. Além disso, outras propostas foram aceitas e os contratos formalizados durante a 1ª quinzena de janeiro, com a vacância projetada caindo para 32%.

Temos convicção que o Amauri 305 superará as expectativas em relação a velocidade de ocupação e preço de locação. As obras de retrofit estão em andamento e dentro do custo e prazo esperados, com conclusão prevista para [março/2020].

**- Ed. Celebration**

Conforme informado ao mercado no fato relevante datado de 25 de junho de 2019 ([Fato relevante](#)), a IsaCteep desocupou o Edifício Celebration. Como compensação pela saída do locatário, o Fundo e a IsaCteep acordaram um pagamento no valor de R\$ 2,3MM, equivalente a 5,4 aluguéis, valor que integrará os rendimentos que serão distribuídos aos cotistas ao longo do 1º semestre de 2020.

Estamos seguros sobre o fechamento da nova locação do edifício nos próximos meses. Durante o mês de dezembro, tivemos um número significativo de visitas, que resultaram no recebimento de 3 propostas de locação pelo prédio inteiro (as propostas de locação parcial são descartadas), sendo que 2 dessas propostas estão em fase de negociação. A proposta que foi descartada estava distante do valor justo no atual momento do mercado, ainda que fosse superior ao valor previsto no contrato com a IsaCteep. O mercado será informado imediatamente com a formalização da locação do Edifício.

**- Ed. Delta Plaza – Aquisição de 47% do Edifício**

Em 26 de dezembro de 2019, conforme fato relevante divulgado ([Fato Relevante](#)), foi concluída a aquisição de 47% do Edifício Delta Plaza. O Fundo adquiriu uma área de 3.856m², com 11% de vacância, pelo valor de R\$ 14.359/m². Na nossa visão, o valor por m² está abaixo do custo de reposição na região da Avenida Paulista, que apresenta uma das menores vacâncias do mercado, e proporcionará incremento nos valores de aluguel ao longo dos próximos anos.

O valor de aquisição foi de R\$ 55.368.000,00 (cinquenta e cinco milhões, trezentos e sessenta e oito mil reais), sendo R\$ 5.536.800,00 (cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil e oitocentos reais) pagos nesta data a título de sinal, uma parcela de R\$ 32.163.200,00 (trinta e dois milhões, cento e sessenta e três mil e duzentos reais) a ser paga até 11 de janeiro de 2020 e uma parcela final de R\$ 17.668.000,00 (dezessete milhões, seiscentos e sessenta e oito mil reais) a ser paga até 11 de janeiro de 2021. Considerando que o Fundo terá direito ao recebimento dos aluguéis desde a data do primeiro pagamento e somente pagará 68% do preço durante o ano de 2020, o Fundo receberá um aluguel, durante 2020, equivalente a 9,3% ao ano

$$Yield\ em\ 2020 = \frac{Aluguel\ Vigente - Vacância}{Exposição\ Caixa} * 12 = 9,3\% \text{ a. a. em } 2020$$

**- Ed. Venezuela**

Em 27/12, comunicamos a aquisição do Ed. Venezuela ([Fato Relevante](#)) no Rio de Janeiro. O valor por m² foi de R\$ 8.690/m², em nossa visão abaixo do custo de reposição.

O valor de aquisição foi de R\$ 39.000.000,00, a ser pago em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira, no valor de R\$ 27.300.000,00 (vinte e sete milhões e trezentos mil reais), a ser paga nesta data, e a segunda, no valor de R\$ 11.700.000,00 (onze milhões, setecentos mil reais), a ser paga até 26 de junho de 2021.

O Fundo receberá 100% dos aluguéis desde 26/12/2019 e somente terá pago 70% (setenta por cento) do preço de aquisição até junho de 2021, de forma que a renda do aluguel representará em 2020 um retorno de 9,9% ao ano.

$$Yield\ em\ 2020 = \frac{Aluguel\ Vigente}{Exposição\ Caixa} * 12 = 9,9\% \text{ a. a. em } 2020$$

## Estratégia TÁTICA: via FIIs listados, buscando arbitragens.

Durante o mês de dezembro aumentamos a exposição a investimentos táticos em cotas de FIIs listados, totalizando R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais). Adicionamos os fundos KNIP11, MGFF11 e SDIP11. A estratégia tática, até o momento, tem gerado um bom resultado para fundo.

Ter uma estratégia tática nos permite gerar ganhos de curto prazo, importante para manter os rendimentos estabilizados quando comprarmos Ativos Core com alguma vacância, aluguéis defasados e/ou necessidade de retrofit. Com a nova emissão e crescimento substancial do patrimônio líquido do Fundo, temos mais flexibilidade para realizar movimentos táticos sem abrir mão de oportunidades para investimento em ativos core.

## 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 FIIs ou CRIs. No mês de dezembro começamos o movimento de troca de renda fixa para investimentos em CRIs e LCIs, gerando um retorno significativo sobre a renda fixa.

## Estratégia Desenvolvimento: Direto ou via FIIs, 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 RBRP realizou um primeiro aporte, no valor de R\$3.500.000,00, no fundo RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário, que já adquiriu 2 (dois) terrenos na cidade de São Paulo (Pinheiros, próximos ao cruzamento das avenidas Faria Lima e Rebouças, e Itaim).

## Atualizações sobre o Mercado Imobiliário

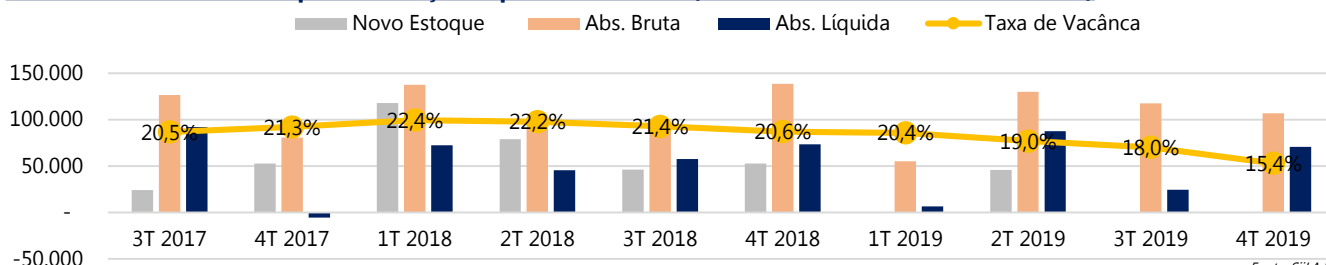
O mercado de escritório de São Paulo está bastante aquecido, possivelmente esse deve ser um dos ciclos mais fortes dos últimos 10 anos. A restrição de produção de ativos nas principais regiões aliado a uma economia em reaquecimento gerará aumento de preços e aumento de aluguéis. Nesse cenário os gestores terão que se esforçar ainda mais. Acreditamos em um grande movimento de reposicionamento de prédios através de retrofit, desenvolvimento de edifícios boutiques e operações estruturadas.

O mercado do Rio de Janeiro continua com uma vacância bastante elevada, o que permite aquisições abaixo do custo de reposição. Gostamos de comprar ativos abaixo do custo de reposição, a grande dúvida é como se proteger até que a crise passe? Como já falamos, nosso foco é boa localização, custo de reposição e aluguéis defasados, mas precisamos de um item adicional no Rio de Janeiro...seguro contra vacância! Acreditamos na recuperação do mercado carioca, a questão é tempo...essa segurança vem de contratos sólidos com multas significativas e aluguéis defasados. Achamos isso no Edifício Venezuela!

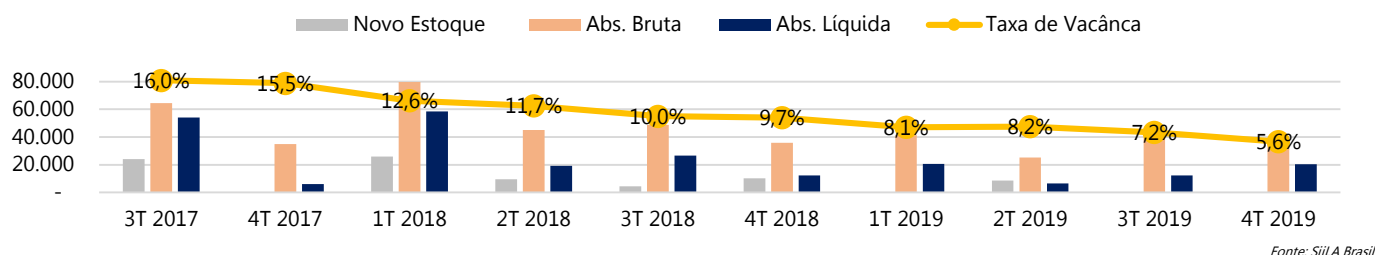
Nosso DNA é buscar ativos em boa localização, com preço dentro/abaixo do custo de reposição e preço de aluguel defasado, a tentação de comprar ativos “caros” porque pagam um bom *yield* vai acontecer no mercado, entretanto a RBR sempre se pautará pela disciplina e no seu DNA, focando no custo do tijolo.

Os gráficos abaixo retratam a evolução do Mercado de imóveis corporativos em São Paulo/SP, sendo o primeiro todas as regiões da cidade, o segundo e terceiro gráficos somente as “Prime Locations” (imóveis A e B) e o quarto gráfico retrata o cenário de galpões logísticos de São Paulo.

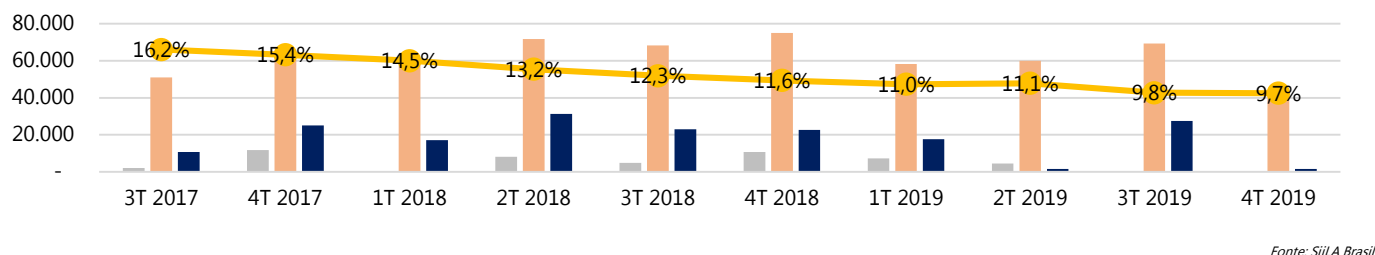
## Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Mercado em Geral – Classe A+ e A)



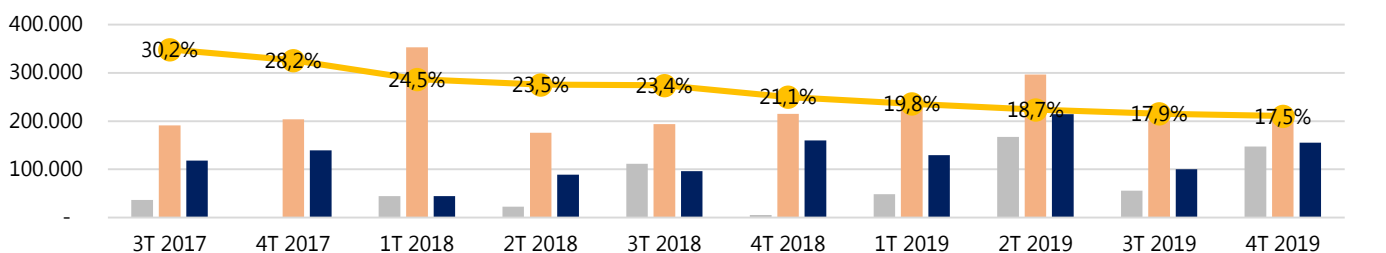
### Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (*Prime Location* – Classe A+ e A)



### Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (*Prime Location* – Classe B)



### Logístico SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Mercado em Geral – Classe A+ e A)



*Prime Location: Considera regiões da Faria Lima, Itaim, JK, Pinheiros, Vila Olímpia e Paulista*

## Informações Contábeis

### Apuração de Resultado (Dezembro/19)

(+) Receita de Aluguel	806.561
(+) Receita Financeira	451.508
(+) Receita FIs	131.869
(-) Despesa de Tx. Adm/Gestão	-213.470
(-) Despesa de Vacância	-86.386
(-) Outras Despesas	-7.022
<b>Resultado em Dezembro/19</b>	<b>1.083.060</b>

**Distribuição de Rendimentos 1.081.496**

### Patrimônio Líquido (Dezembro/2019)

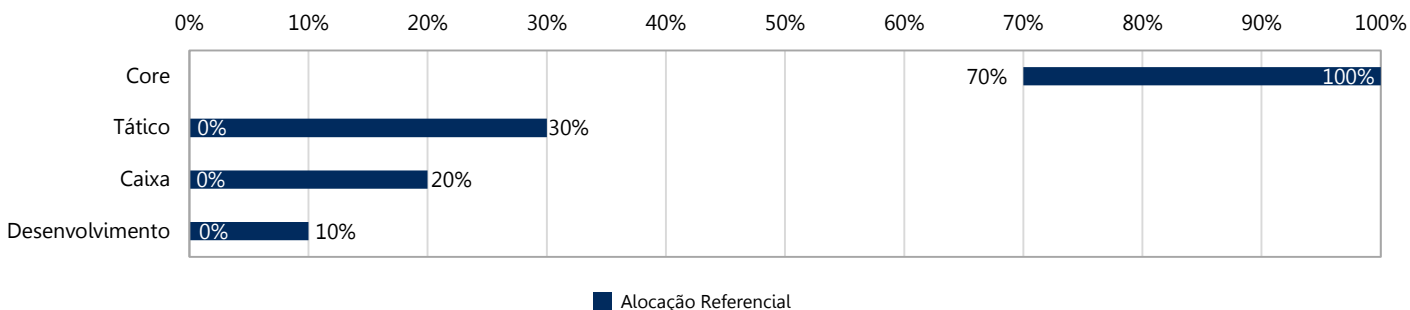
Ao final de Dezembro/19, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:

<b>PL em Dez/19</b>	<b>729.194.861</b>
Ativos Imobiliários	234.301.500
Fundos Imobiliários	88.537.107
Renda Fixa	470.011.224
Caixa	1.662
Provisões	-63.656.633

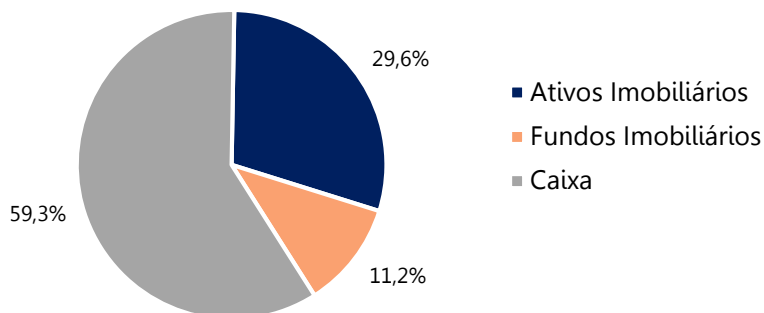
## Estratégia de Investimento e de Alocação

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

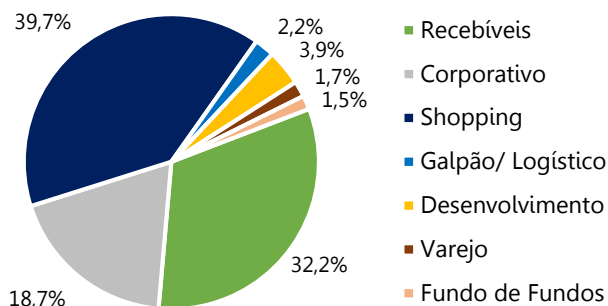
<b>Core</b>	Investimento “Tijolo” diretamente ou FII exclusivo.
<b>Tática</b>	Via FIIs listados, buscando “arbitragens”
<b>Caixa</b>	Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o “carrego” do fundo.
<b>Desenvolvimento /Retrofit</b>	Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito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



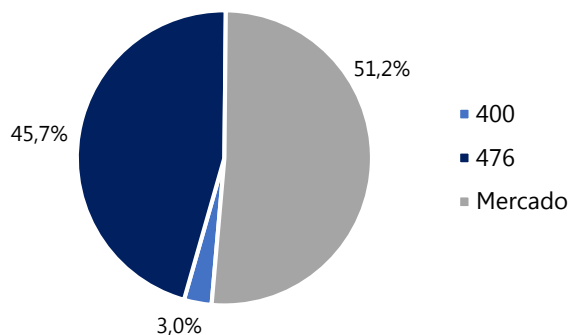
## Composição da Carteira



## FIIs - Alocação por Setor



## FIIs - Tipo de Oferta



## Investimentos CORE - via Tijolo

Relatório Gerencial – Dezembro 2019

### 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\$ 9.700.000

### 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\$ 14.975.000

### SLB Somos (SP)



**Localização:** Av. João Dias, 1645

**Aquisição:** Março/18

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

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 12.596.500

### Ed. Celebration (SP)



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

**Aquisição:** Abril/18

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

**Vacância:** 100%

**Valor de Avaliação:** R\$ 67.221.000

### Ed. Amauri 305 (SP)



**Localização:** Rua Amauri, 305

**Aquisição:** Abril/19

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

**Vacância:** 32%

**Valor de Avaliação:** R\$ 31.421.000

### SLB Anima (SP)



**Localização:** Rua da Consolação, 2320 e 2322

**Aquisição:** Outubro/19

**ABL:** 586,90 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 4.020.000

### Ed. Delta Plaza



**Localização:** Rua Cincinato Braga, 340

**Aquisição:** Dezembro/19

**ABL:** 3.856 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 11%

**Valor de Avaliação:** R\$ 57.328.000

### Ed. Venezuela



**Localização:** Rua Venezuela, 43

**Aquisição:** Dezembro/19

**ABL:** 4.488 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

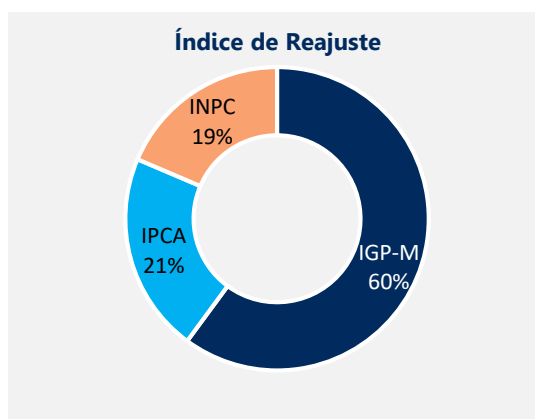
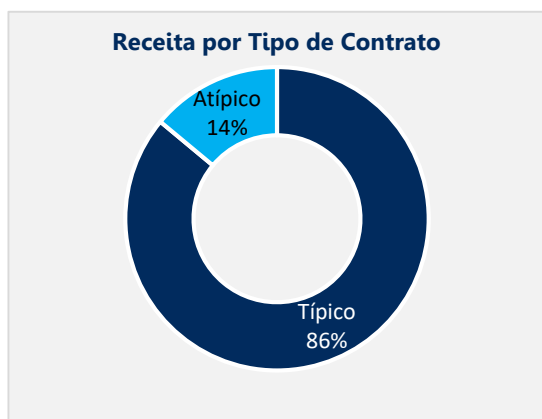
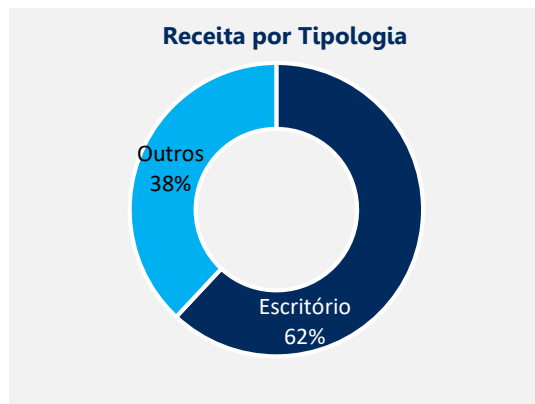
**Valor de Avaliação:** R\$ 40.425.000



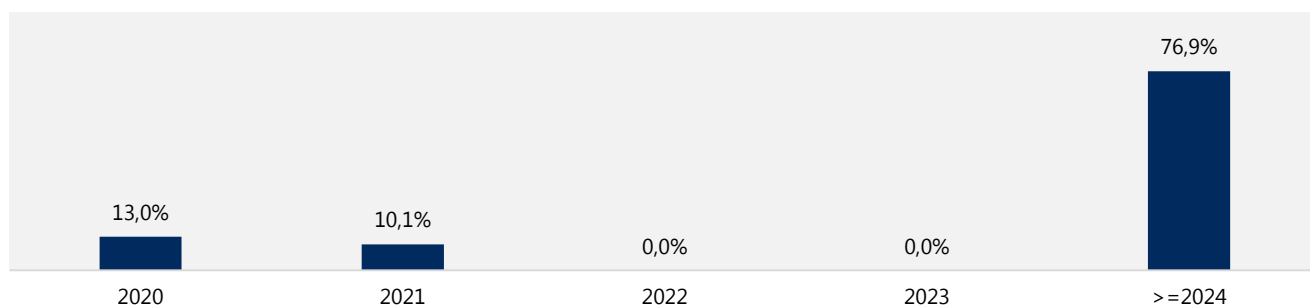
**Investimentos CORE - via Tijolo**

Relatório Gerencial – Dezembro 2019

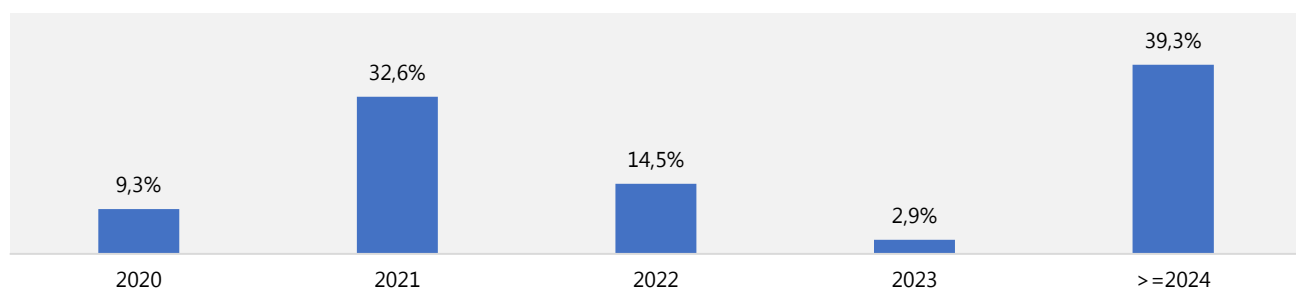
O investimento Core via tijolo é composto por 8 ativos imobiliário, sendo 6 edifícios comerciais e 2 instituições de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

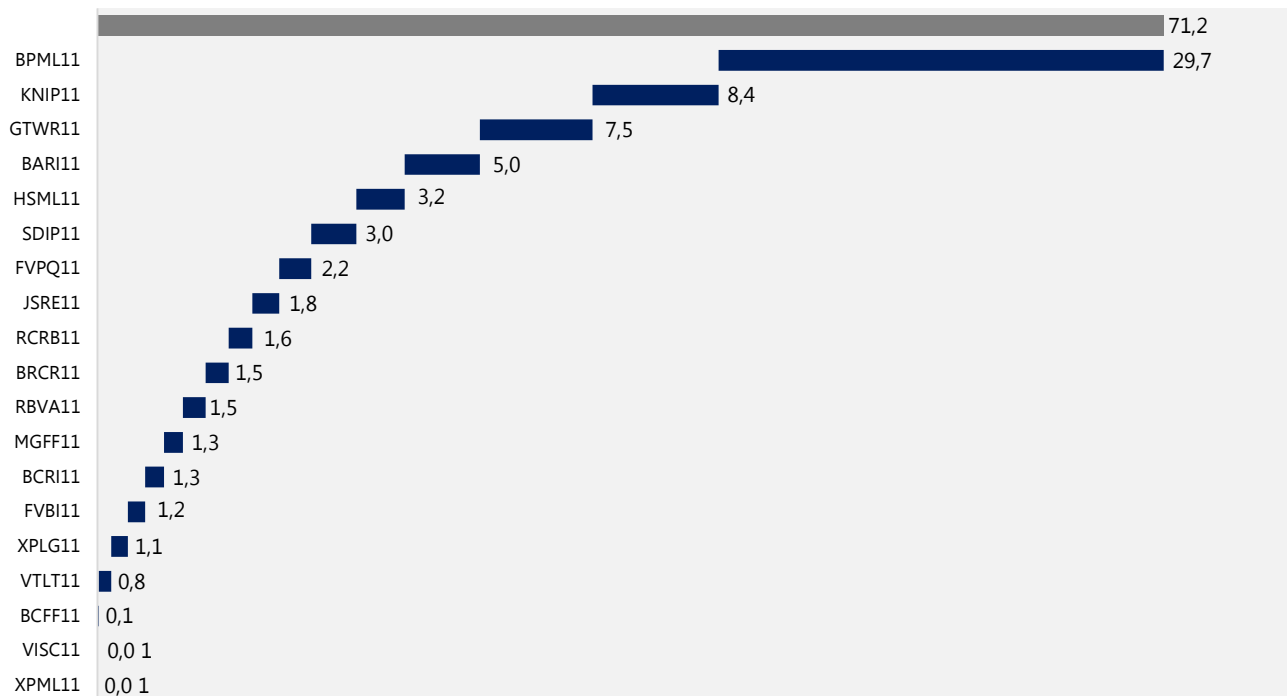


**Cronograma de Vencimentos dos Contratos**



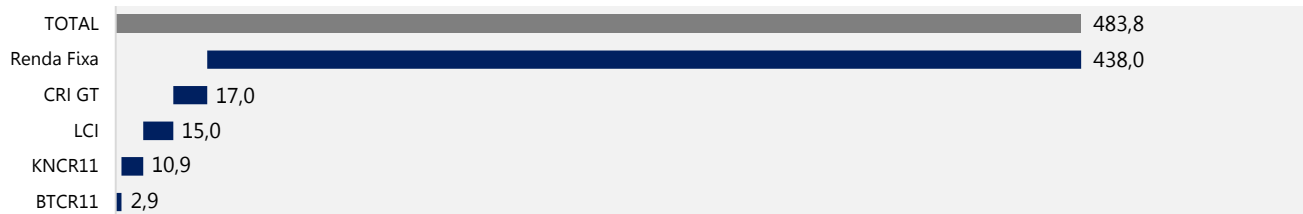
**Cronograma Revisional dos Contratos**





Valores em R\$ MM

## Caixa



Valores em R\$ MM

## Investimento Desenvolvimento

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



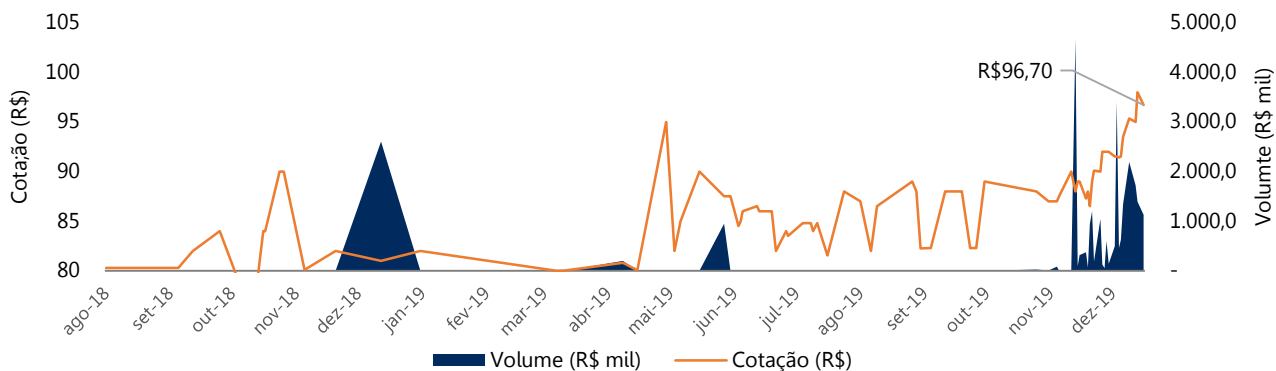
Projeto Henrique Monteiro



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

Negociação	dez-19	nov-19	Acum 2019	Acum 12m
Cotas Negociadas	189.020	59.029	262.078	262.078
Cotação Fechamento	R\$ 96,70	R\$ 89,00	R\$ 96,70	R\$ 96,70
Volume Total (R\$'000)	R\$ 17.505	R\$ 5.198	R\$ 23.912	R\$ 23.912
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 833,6	R\$ 259,9	R\$ 351,7	R\$ 351,7

### Cotação Histórica e Volume Negociado



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.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos

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