

# FII RBR Properties – RBRP11

Relatório Gerencial – Janeiro 2020

## 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>	25.831,58 m²
<b>Patrimônio Líquido:</b>	R\$ 727.965.465,23
<b>Cotas Emitidas:</b>	8.552.711,94
<b>Patrimônio Líquido por Cota:</b>	R\$ 85,11
<b>Número de Cotistas:</b>	11.816

## NOTA DO GESTOR

### Resumo do Mês

**Oferta realizada:** recursos em caixa e um plano de negócios para executar, conforme divulgado no estudo de viabilidade do prospecto, temos um pipeline de aquisições e um compromisso: Construir um portfólio saudável para distribuir dividendos equivalente a 7,10% a.a. (calculado sobre a cota de emissão) aos cotistas! Apesar de janeiro ser o primeiro mês pós-oferta, conseguimos entregar o prometido. A maior parte do resultado de janeiro veio da estratégia tática: sempre enfatizamos a importância dessa estratégia como um “agente estabilizador” dos dividendos em períodos de alocação. A aquisição dos ativos da estratégia core está sendo executada conforme o plano de negócio, com isso a receita imobiliária crescerá de forma significativa ao longo dos próximos meses, com a tendência da representatividade da estratégia tática em nossos resultados ser reduzida.

**Dividendos:** No mês de fevereiro 2020, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 4,3MM, equivalente a R\$ 0,5014/cota. Esse valor equivale a 145,9% da Taxa DI e a um dividend yield de 6,80% a.a. (cota base fechamento janeiro/20; ou 7,10% a.a. cota base 4ª emissão Dez/19). Importante destacar que fechamos o mês de jan/20 com reserva de R\$ 0,27/cota. Investimentos imobiliários são cíclicos e de longo prazo, mas temos muita ciência da demanda por dividendos recorrentes de nossos cotistas e as diferentes estratégias do Fundo buscam endereçar tal aspecto.

**Novas Aquisições de Ativos Imobiliários:** Durante o mês de janeiro, evoluímos na diligência e tratativas finais para a aquisição de um portfólio logístico e de um portfólio de ativos comerciais (que estavam contemplados no pipeline descrito no prospecto). Tais aquisições possivelmente serão concluídas em fevereiro e março, respectivamente. A geração de novos negócios está bem ativa, avaliamos muitos ativos e estamos em negociação com algumas oportunidades. Esperamos concretizar novas aquisições ao longo do semestre, com a alocação integral dos recursos captados. 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.

Resumo	jan-20	dez-19	nov-19	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	8.552.712	8.552.712	2.838.426	8.552.712	8.552.712
Cota Início Período (R\$)	R\$ 96,70	R\$ 89,00	R\$ 89,00	R\$ 81,56	R\$ 82,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 91,26	R\$ 96,70	R\$ 89,00	R\$ 91,26	R\$ 91,26
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 0,50</b>	<b>R\$ 0,26</b>	<b>R\$ 0,26</b>	<b>R\$ 1,90</b>	<b>R\$ 4,55</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>6,80%</b>	<b>3,26%</b>	<b>3,57%</b>	<b>4,20%</b>	<b>4,99%</b>
<b>Retorno Total Bruto *</b>	<b>-5,08%</b>	<b>8,92%</b>	<b>0,29%</b>	<b>14,22%</b>	<b>16,85%</b>
<b>Retorno Total Ajustado **</b>	<b>-4,98%</b>	<b>8,46%</b>	<b>0,34%</b>	<b>13,93%</b>	<b>17,16%</b>
CDI	0,38%	0,37%	0,38%	2,62%	5,80%
% do CDI ***	-1322,08%	2257,25%	90,60%	531,72%	295,90%

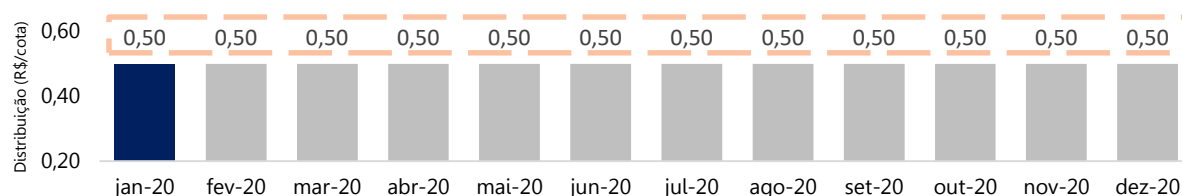
\* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

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

\*\*\* % do CDI calculado sobre o Retorno Total Ajustado

## Guidance de Dividendos 2020 - Prospecto

7,10% a.a. (Base R\$ 87,45 – Valor 4ª Emissão)



## Estratégia de Investimentos

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 FIIs.**

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.

#### **- Ed. Amauri 305**

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 – Evento Subsequente**

Conforme informado ao mercado no fato relevante datado de 14 de fevereiro de 2020 (Fato relevante), o Fundo celebrou contrato de locação do Ed. Celebration com a empresa Prevent Senior. A nova locação ocorreu 30 dias depois da desocupação da IsaCteep. Nossa estratégia de comprar ativos com preço de locação defasados mostrou resultados, conseguimos fechar o valor de locação com 50% (cinquenta por cento) de ganho em relação ao contrato anterior. O novo inquilino terá 3 meses de carência, período que julgamos ser a nova realidade em regiões prime. Importante lembrar que o último inquilino pagou uma compensação de saída em janeiro equivalente a 5,4 aluguéis vigentes à época, estabilizando o período de carência do novo inquilino.

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

Durante o mês de janeiro nossa exposição em investimentos táticos em cotas de FIIs listados totalizou R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais).

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.

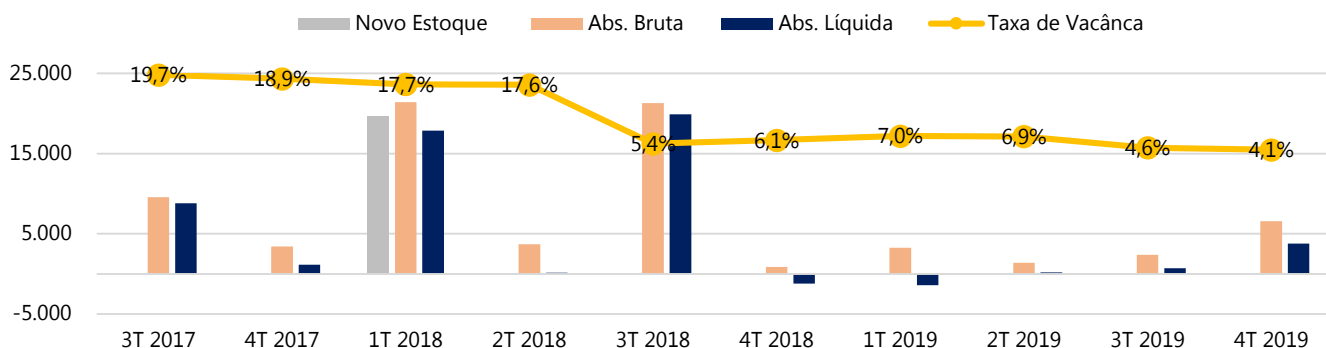
Em outras palavras, quando a vacância se torna baixa, os prédios prontos são negociados bem acima dos seus respectivos custos de reposição. Em nosso papel de gestor, temos como premissa não comprar ativos que julgamos caros em nosso Fundos.

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.

Atualizações sobre o Mercado Imobiliário

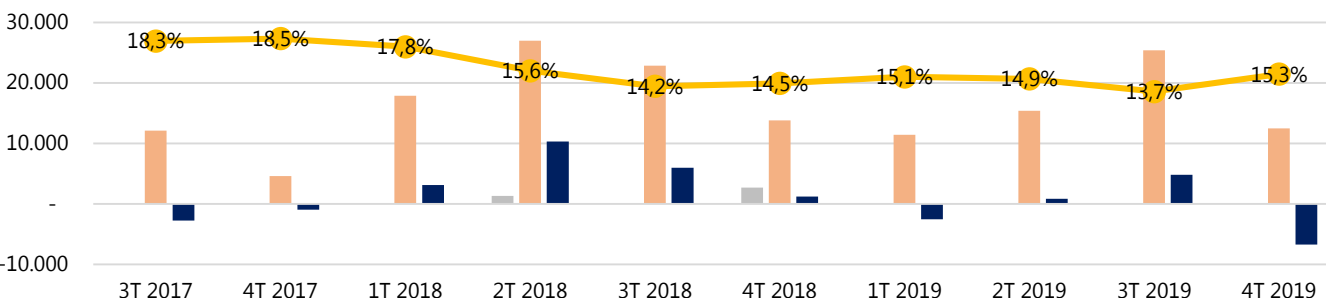
O mercado imobiliário em São Paulo vem se recuperando de forma gradativa, principalmente nas “Prime Location”, principal foco de atuação do fundo. Os gráficos abaixo retratam a evolução do Mercado de imóveis corporativos nas regiões da Vila Olímpia e Itaim Bibi para ativos classe A+ e A e ativos classe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

**Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Vila Olímpia – Classe A+ e A)**



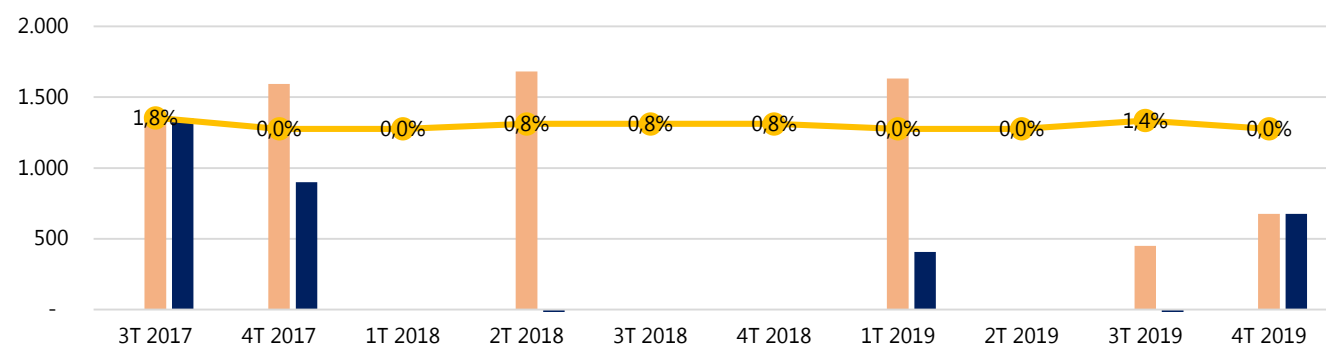
Fonte: SiILA Brasil

**Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Vila Olímpia – Classe B)**



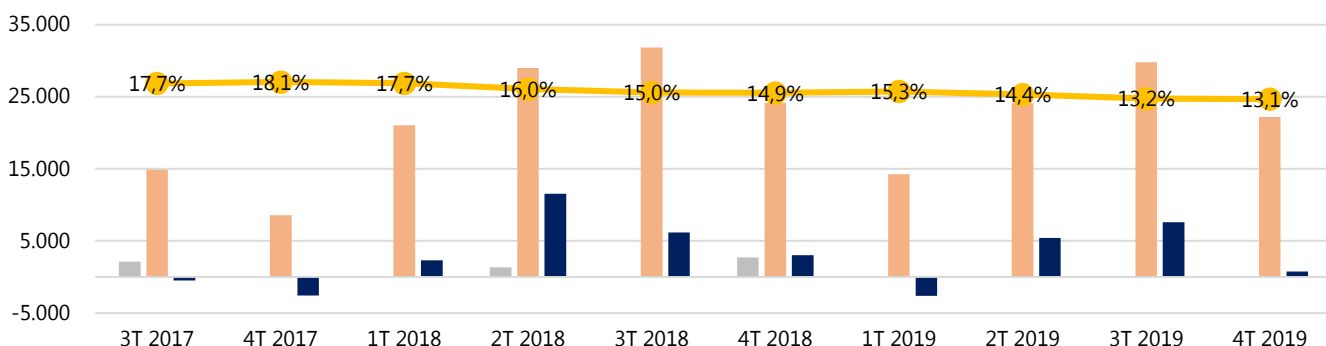
Fonte: SiILA Brasil

**Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Itaim Bibi – Classe A+ e A)**



Fonte: SiILA Brasil

**Escritório SP – Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância (Itaim Bibi – Classe B)**



Fonte: SiILA Brasil

### Distribuição de Resultado

Resultado	jan-20	dez-19	nov-19	Acum 2020
<b>Receitas</b>				
Receita de Locação	2.975.500	806.561	812.285	2.975.500
Rendimento FIs	328.629	131.869	132.697	328.629
Liquidez *	1.276.883	451.508	126.558	1.276.883
CRI	98.208	-	-	98.208
Ganho de Capital Bruto	2.976.950	-	-	2.976.950
<b>Total Receitas</b>	<b>7.656.171</b>	<b>1.389.938</b>	<b>1.071.541</b>	<b>7.656.171</b>
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(358.947)	(213.470)	(240.316)	(358.947)
(-) Despesa de Vacância	(92.969)	(86.386)	(86.241)	(92.969)
(-) Outras Despesas	(40.186)	(7.022)	(4.879)	(40.186)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(595.390)	-	-	(595.390)
<b>Resultado</b>	<b>6.568.678</b>	<b>1.083.060</b>	<b>740.104</b>	<b>6.568.678</b>
Reservas	2.280.348	1.564	127	2.280.348
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>4.288.330</b>	<b>1.081.496</b>	<b>739.978</b>	<b>4.288.330</b>

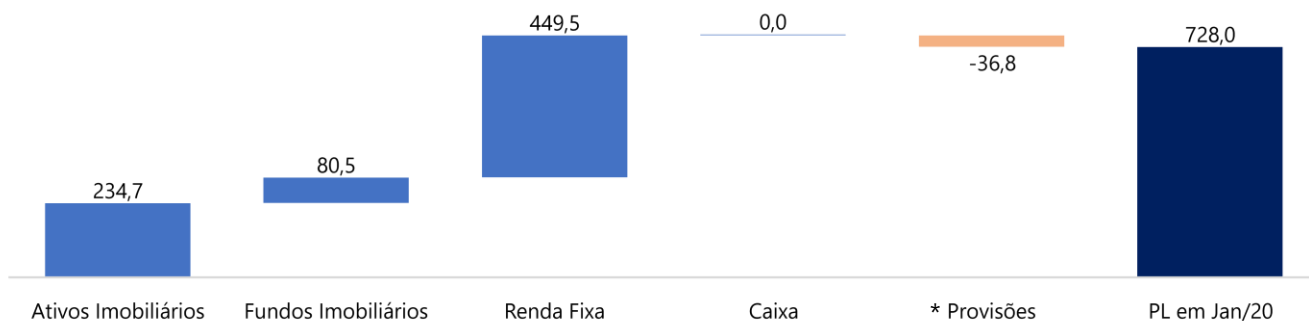
\* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

### Composição do Rendimento 2020 (R\$/cota)



### Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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

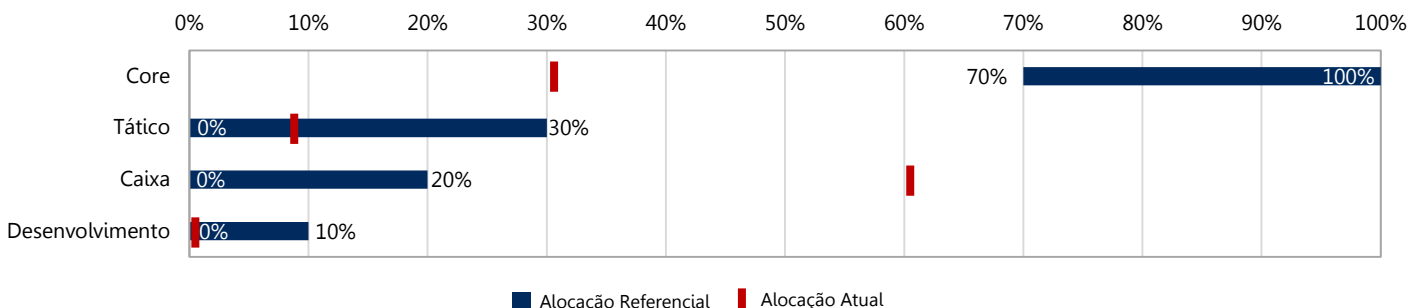


\* Pagamentos à realizar

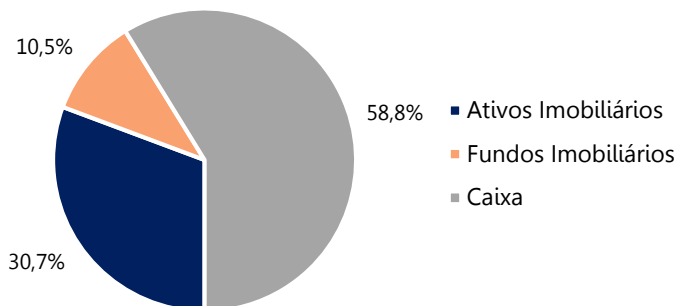
## Estratégia de Investimento e de Alocação

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

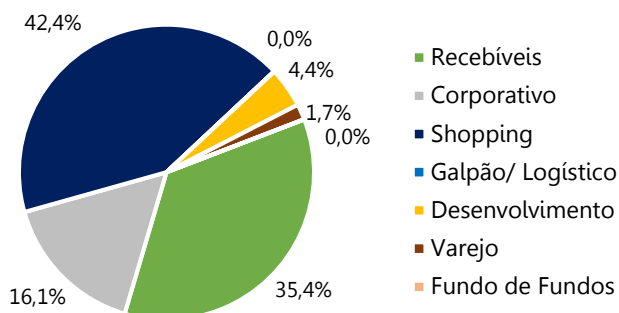
<b>Core</b>	Investimento “Tijolo” diretamente ou FII exclusivo.
<b>Tática</b>	Via FIIs listados, buscando “arbitragens”
<b>Caixa</b>	Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o “carrego” do fundo.
<b>Desenvolvimento /Retrofit</b>	Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito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



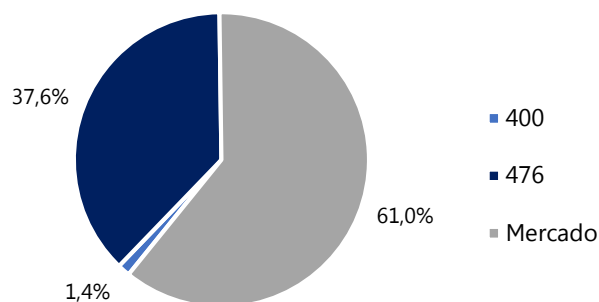
## Composição da Carteira



## FIIs - Alocação por Setor



## FIIs - Tipo de Oferta



**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:** 6.458 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

**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 (SP)**



**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 (RJ)**



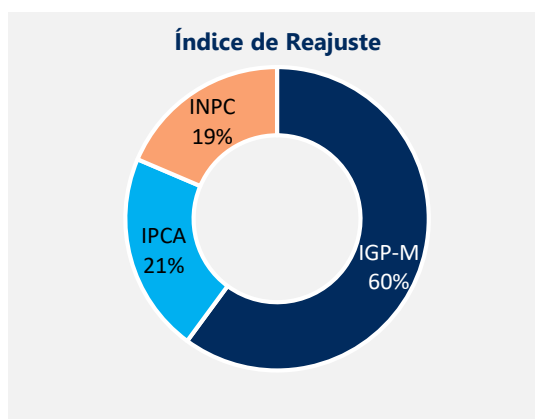
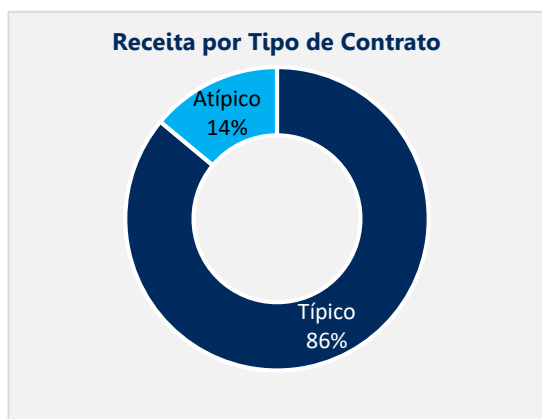
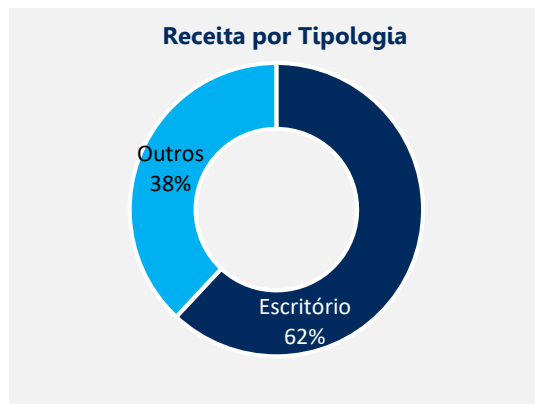
**Localização:** Rua Venezuela, 43  
**Aquisição:** Dezembro/19  
**ABL:** 4.488 m<sup>2</sup>  
**Vacância:** 0%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 40.425.000



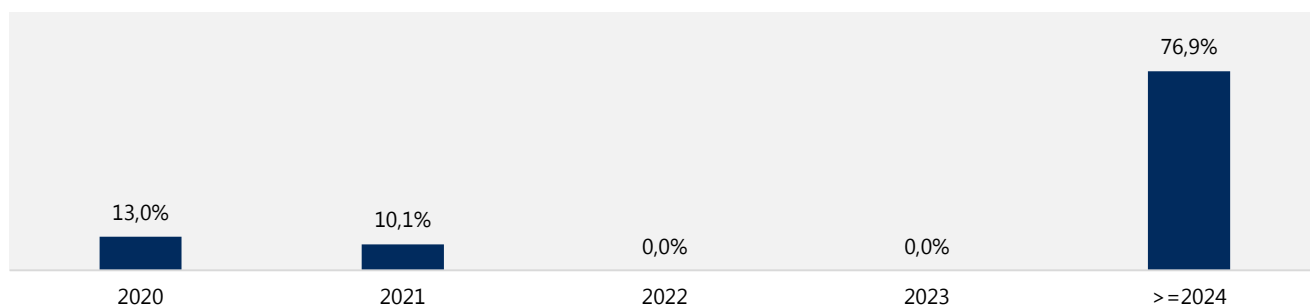
**Investimentos CORE - via Tijolo**

Relatório Gerencial – Janeiro 2020

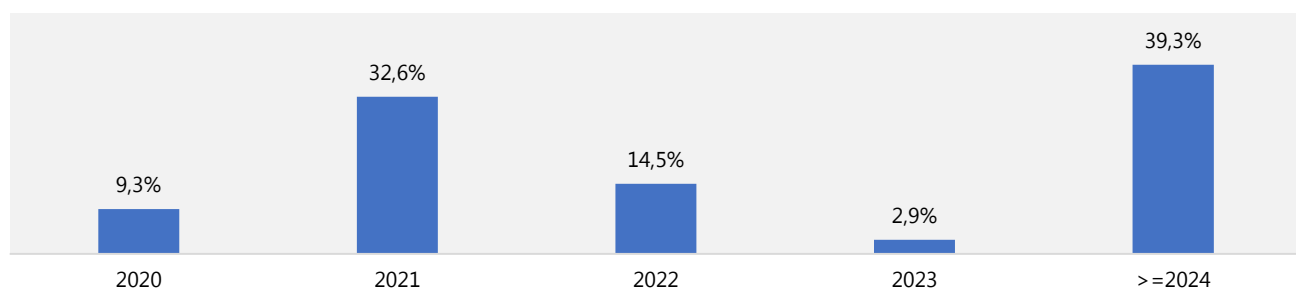
O investimento Core via tijolo é composto por 8 ativos imobiliário, sendo 6 edifícios comerciais e 2 instituições de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



**Cronograma de Vencimentos dos Contratos**



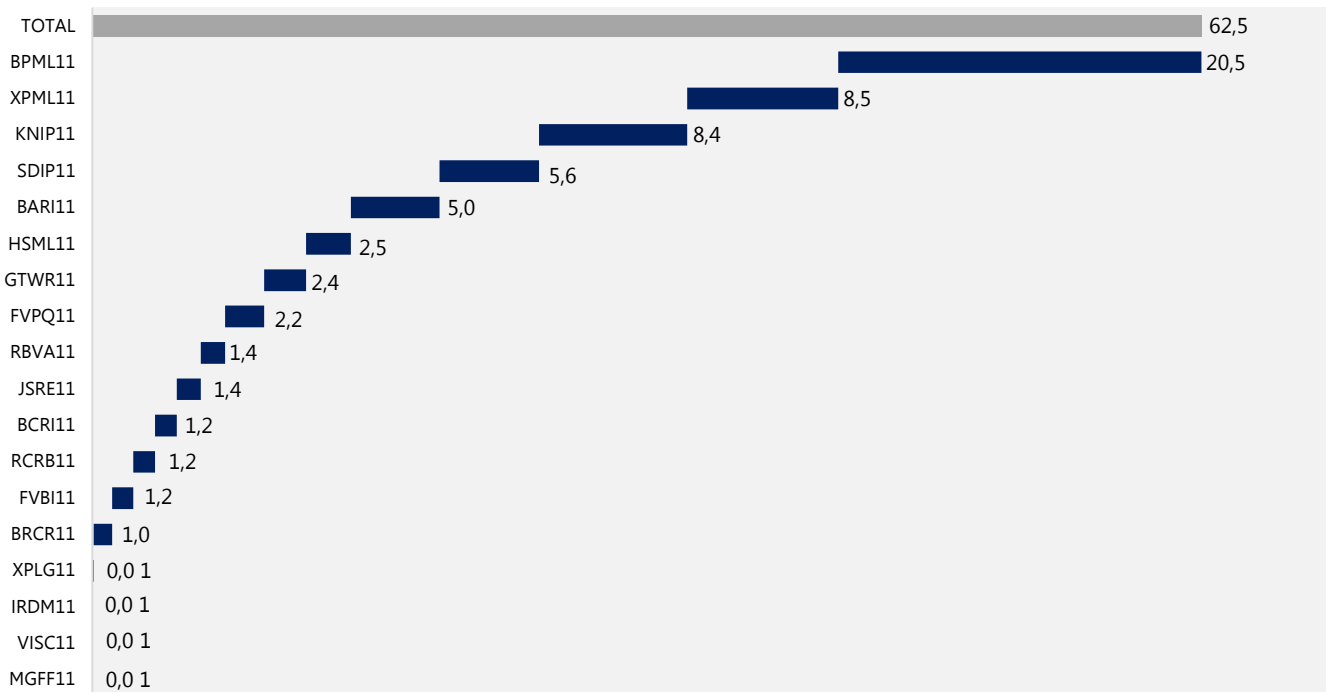
**Cronograma Revisional dos Contratos**





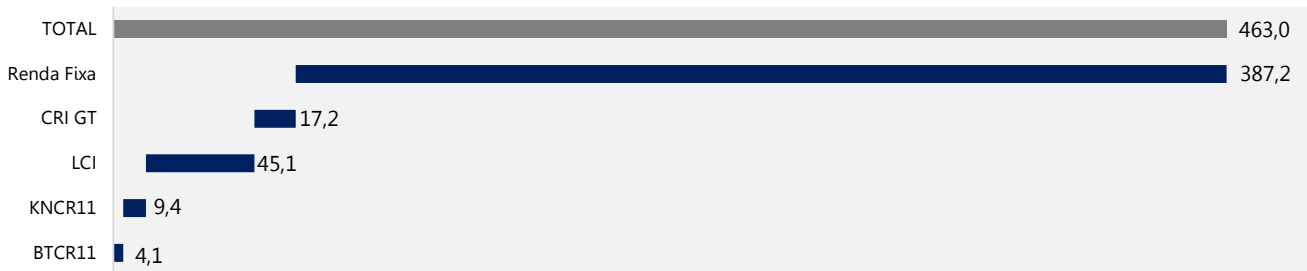
Investimentos TÁTICOS – Estratégia RBR Alpha

Relatório Gerencial – Janeiro 2020



Valores em R\$ MM

Caixa



Valores em R\$ MM

Investimento Desenvolvimento

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

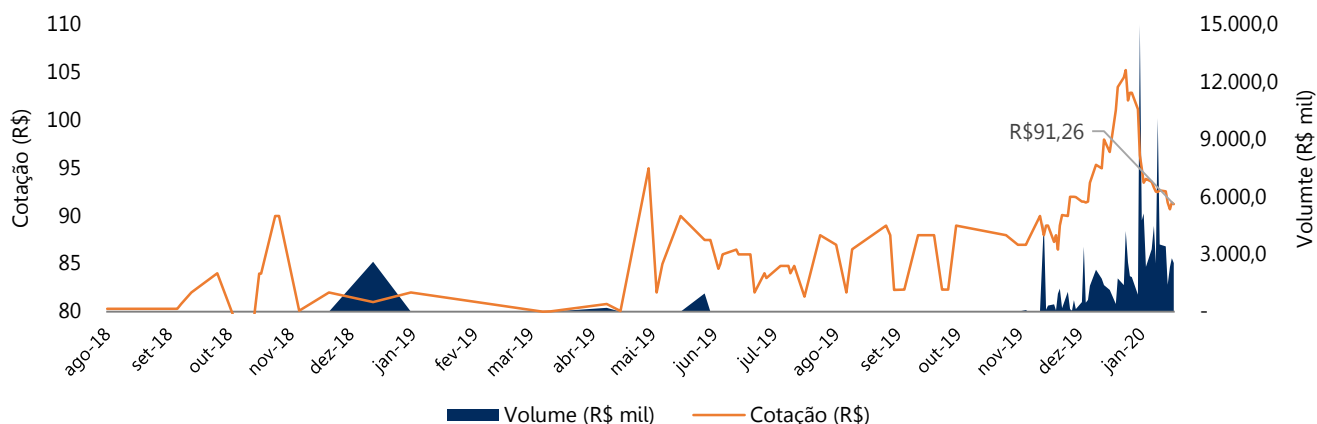


Projeto Henrique Monteiro

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

Negociação	jan-20		dez-19		Acum 2020		Acum 12m	
Cotas Negociadas	823.105		189.020		823.105		1.085.182	
Cotação Fechamento	R\$	91,26	R\$	96,70	R\$	91,26	R\$	91,26
Volume Total (R\$'000)	R\$	78.481	R\$	17.505	R\$	23.912	R\$	102.393
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$	3.567,3	R\$	833,6	R\$	351,7	R\$	1.150,5

### 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.



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