

FII RBR Properties – RBRP11

Relatório Gerencial – Abril 2020

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:

0,18% 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):

125.417,84 m²

Patrimônio Líquido:

R\$ 716.187.571,39

Cotas Emitidas:

8.552.711,94

Patrimônio Líquido por Cota:

R\$ 83,74

Número de Cotistas:

18.348

NOTA DO GESTOR

Resumo do Mês

Abril foi o primeiro mês completo de convívio com os efeitos da pandemia, e, diante da situação inédita que estamos vivendo, entendemos ainda que é precipitado ter qualquer conclusão definitiva de como serão os próximos meses. Como falamos em nosso último relatório, a crise atual por se tratar de uma crise de saúde com alta repercussão na economia e nos hábitos da população é diferente das crises anteriores que, em linhas gerais, se basearam em problemas exclusivamente econômicos.

O período foi muito intenso no relacionamento com os locatários. Mantivemos conversas com todos nossos inquilinos, ouvimos as mais variadas demandas, avaliamos as solicitações e, de acordo com a situação específica dos locatários, evoluímos em negociações que fizessem sentido na construção de relacionamentos sólidos com nossos locatários. Importante ressaltar este contato próximo com nossos inquilinos pois conseguimos entender quem realmente necessitou de uma negociação – saímos desse primeiro mês de pandemia ainda mais confortáveis com nosso portfólio.

Em abril, recebemos 90,6% das locações previstas, sendo que 8,6% foi postergado com base em negociações ocorridas e 0,8% foi inadimplência. Nossa linha de negociação foi aceitar a postergação parcial de recebimentos, mas contando com a reposição dos aluguéis já acordada em um fluxo de caixa, sendo que a maior parte será devolvida ao longo de 2020.

Seguimos extremamente cautelosos, apesar de acreditarmos que a fase de negociações ficou para trás, continuamos próximos e atentos à situação e especificidade de nossos inquilinos.

Em linha com uma postura mais cautelosa, continuamos com a estratégia de aquisição de Fii's listados em bom preço, privilegiando em geral a liquidez, e já conseguimos bons resultados no book tático o que gerou um bom ganho de capital durante o mês de abril. Além disso, conseguimos nos posicionar em FII listados de ótima qualidade (classe A) a preços convidativos (FVBI, HGPO, JSRE, TRNT). Como falamos anteriormente, a exposição a edifícios pode ser diretamente ou via FIIs e conseguir montar posição nesses fundos de perfis de ótima qualidade foi uma oportunidade que não podíamos perder. A RBR Asset é uma gestora fundamentalista em tijolo, nosso DNA sempre será esse e estamos satisfeitos com a qualidade de nosso portfólio.

Tal movimento significa que o RBRP não irá comprar tijolo diretamente?

Não! Vamos buscar o melhor risco x retorno para nosso cotista, dentro ou fora da bolsa. Nos aproveitamos das quedas abruptas dos ativos em bolsa para entregar ganho de capital aos cotistas e aguardamos as oportunidades nos ativos fora da bolsa – busca contínua e diária por oportunidades. A vantagem de um fundo que pode adquirir tijolo direta ou indiretamente é poder aproveitar todas as oportunidades que venham a surgir!

Com as negociações com os inquilinos, a maior alocação do caixa e término de carências concedidas, acreditamos que os dividendos serão crescentes e tendem a se estabilizar em um futuro próximo, além de eventuais surpresas relacionadas a ganho de capital nas oportunidades apresentadas pela crise em bolsa. Continuamos focados no nosso compromisso: Construir um portfólio saudável para distribuir dividendos equivalente a 7,1%aa (calculado sobre a cota de emissão- 87,45/cota) aos cotistas durante 2020!

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 3,4MM, equivalente a R\$ 0,40/cota. Esse valor equivale a 181,1% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 6,38% a.a. (cota base fechamento abril/20) e 5,63% a.a. (cota base 4ª emissão dezembro/19).

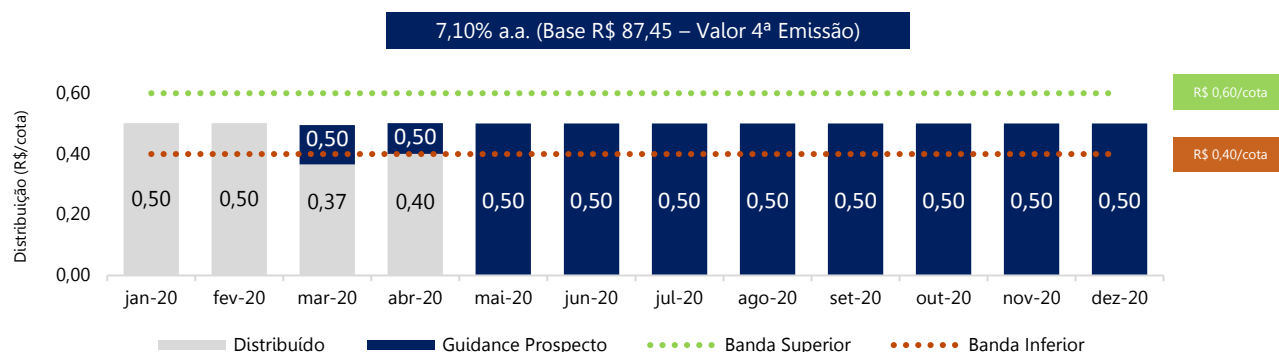
Resumo	abr-20		mar-20		fev-20		Acum. 6m		Acum. 12m	
# Cotas Emitidas	8.552.712		8.552.712		8.552.712		8.552.712		8.552.712	
Cota Início Período (R\$)	R\$	75,37	R\$	87,70	R\$	91,26	R\$	89,00	R\$	80,06
Cota Final Período (R\$)	R\$	77,43	R\$	75,37	R\$	87,70	R\$	77,43	R\$	77,43
Rendimento (R\$/cota)	R\$	0,40	R\$	0,37	R\$	0,50	R\$	2,29	R\$	4,43
Dividend Yield (% a.a.)		6,38%		5,97%		7,08%		6,00%		5,72%
Retorno Total Bruto *		3,25%		-13,58%		-3,33%		-10,43%		2,25%
Retorno Total Ajustado **		3,18%		-13,49%		-3,23%		-9,98%		3,22%
CDI		0,28%		0,34%		0,29%		2,07%		5,21%
% do CDI ***		1116,14%		-3986,63%		-1099,09%		-482,82%		61,88%

* 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



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 março com 13 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE.

- Ed. Amauri 305

Com o retrofit concluído, o Amauri 305 atingiu 79% de ocupação. Em junho/20, as locações realizadas no âmbito da revitalização do edifício já começarão a gerar receitas imobiliárias para o fundo.

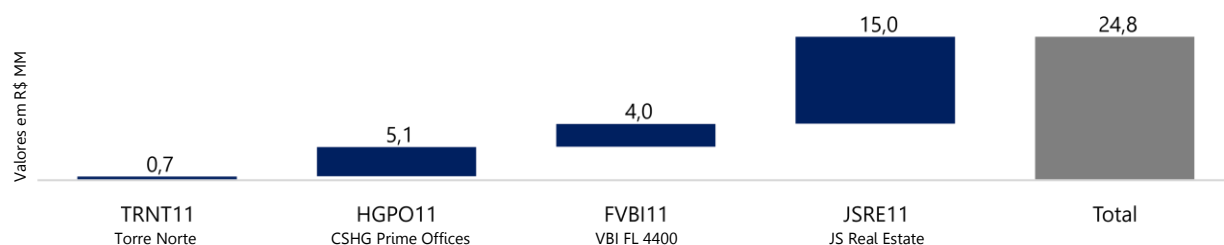
- Portfólio Logístico

Como informado anteriormente, o portfólio logístico foi comprado através do fundo RBRLOG – RBRL11. Acreditamos que essa é a melhor estrutura para investimentos em segmentos específicos, pois possibilita uma liquidez parcial e pontual do ativo, além de permitir, no futuro, o aumento do portfólio (e da diversificação) sem necessariamente ocorrer um aumento da concentração do RBRP no segmento. O fundo foi listado na B3 durante o mês de abril e distribuiu R\$ 0,757/cota, com um *yield* equivalente a 9,37% a.a. Importante frisar que, atualmente, não existe cobrança de taxa de gestão no RBRLOG.

A partir de maio, o RBRL11 começará a divulgar relatórios gerenciais mensais ([link](#)), mas continuaremos consolidando informações nesse relatório com o intuito de facilitar a vida de nossos cotistas.

Estratégia TÁTICA: via FIIs listados, buscando arbitragens

Durante o mês de abril, mantivemos a posição em fundos imobiliários listados, mas realizamos um bom de giro de posições, com realização de ganho de capital em alguns fundos e incrementamos a estratégia CORE A, como demonstramos abaixo.



Somos disciplinado e trabalhamos com ponto de compra e venda para todos os Fiis listados. Embora já observamos que alguns destes Fiis já se recuperaram da grande baixa do mês de Março e já atingiram o preço justo, ainda enxergamos o segmento de lajes corporativas como sendo, hoje, o mais atrativo e resiliente dentre os segmentos.

Vamos aumentar nossa posição com disciplina e parcimônia, o momento ainda é de muita volatilidade e incerteza, mas acreditamos que o fundamento sempre prevalece! Fizemos compras importantes ao longo de março, mas ainda temos uma posição muito boa em caixa. Ser conservador nas compras é uma decisão estratégica da RBR.

O book tático foi muito importante nos 4 primeiros meses do ano e acreditamos que será ainda mais fundamental nos próximos meses. Essa estratégia nos permite gerar ganhos mais rápidos, importante para manter os rendimentos estabilizados quando comprarmos Ativos Core com alguma vacância, aluguéis defasados e/ou necessidade de retrofit.

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.

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 “surfear” os ciclos imobiliários.

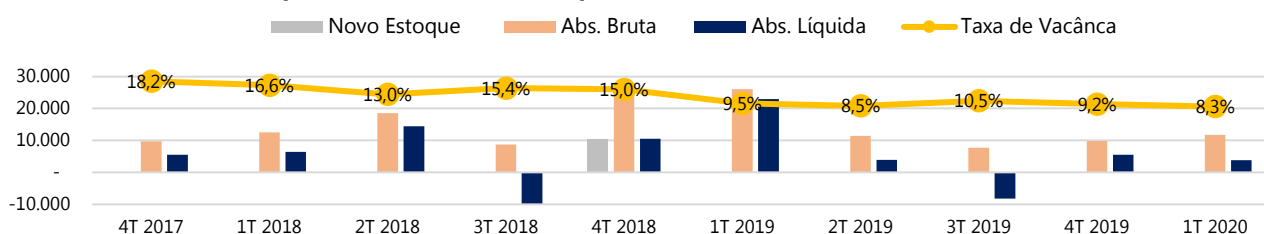
Atualmente o mercado imobiliário corporativo de São Paulo apresenta redução de vacância e aumento de preços, movimento até o momento não alterado pela crise do Covid-19, especialmente nas melhores regiões de escritórios, o que torna atrativo um olhar estratégico para produzir novos ativos.

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.

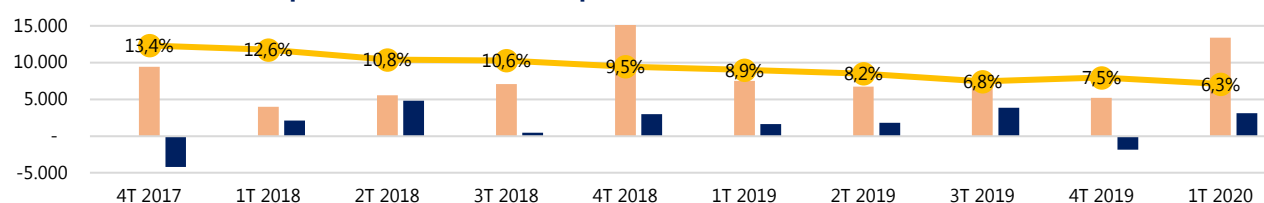
Atualizações sobre o Mercado Imobiliário

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 na região da Faria Lima (imóveis A e B) :

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



Escritório SP – Novo Estoque x Abs. Bruta x Abs. Líquida x Vacância (Faria Lima – Classe B)



Fonte: Si/LA Brasil

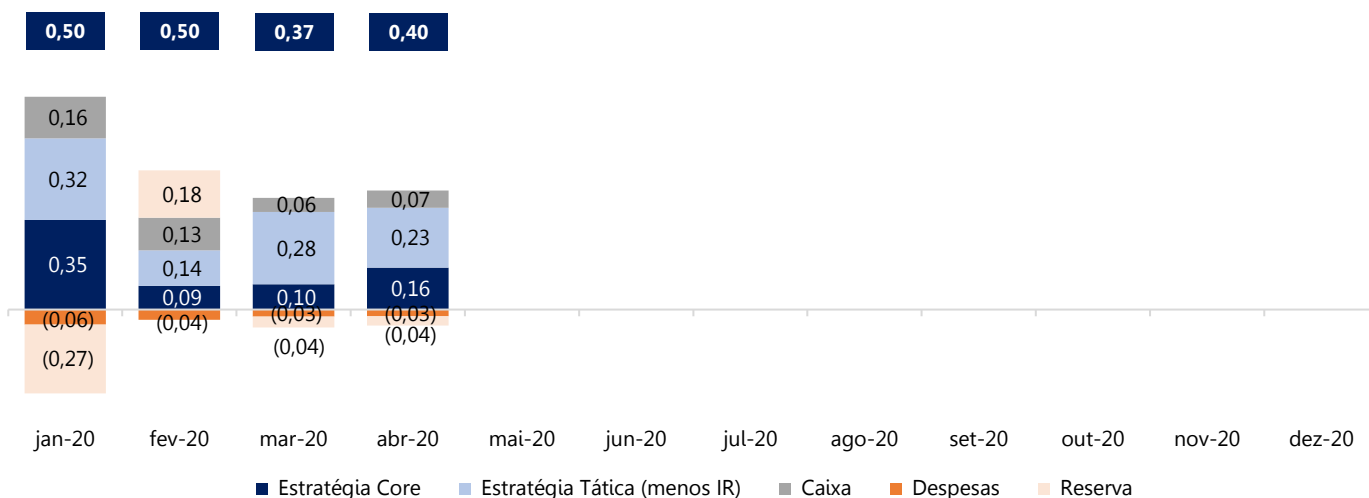
Fonte: Si/LA Brasil

Distribuição de Resultado

Resultado	abr-20	mar-20	fev-20	Acum 2020
Receitas				
Receita de Locação	643.894	840.060	793.830	5.253.285
Rendimento FII RBR LOG	472.188	-	-	472.188
Rendimento FIIs	663.066	298.381	389.239	1.679.316
Liquidez *	382.121	239.376	880.566	2.778.946
CRI	66.715	134.654	134.001	433.578
Ganho de Capital Bruto	2.149.514	2.750.422	1.063.353	8.940.238
Total Receitas	4.377.498	4.262.893	3.260.989	19.557.552
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(118.527)	(98.817)	(121.492)	(697.783)
(-) Despesa de Vacância	(40.892)	(124.936)	(202.410)	(461.206)
(-) Outras Despesas	(64.219)	(7.503)	(10.031)	(121.939)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(429.903)	(550.084)	(212.671)	(1.788.048)
Resultado	3.723.958	3.481.554	2.714.386	16.488.575
Reservas	302.873	359.814	(1.573.944)	1.369.091
Rendimento Distribuído	3.421.085	3.121.740	4.288.330	15.119.484

* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

Composição do Rendimento 2020 (R\$/cota)



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de Abril/20, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:

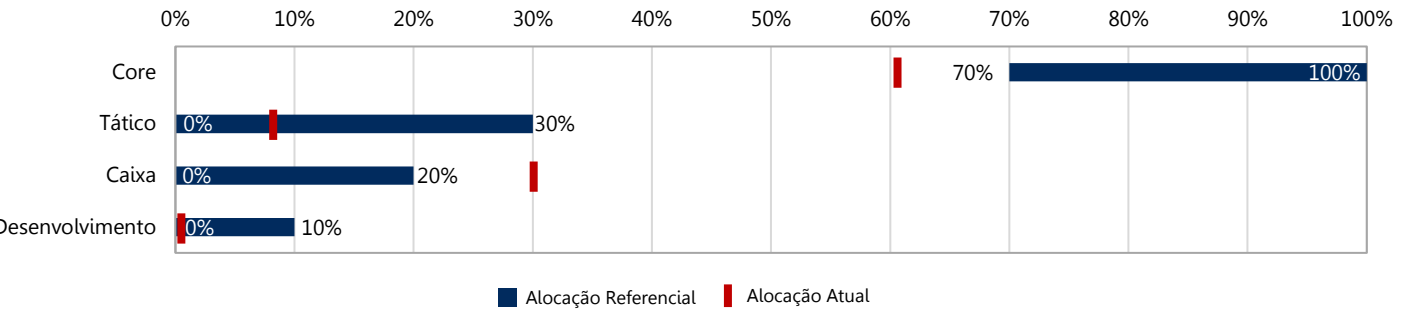


* Pagamentos à realizar

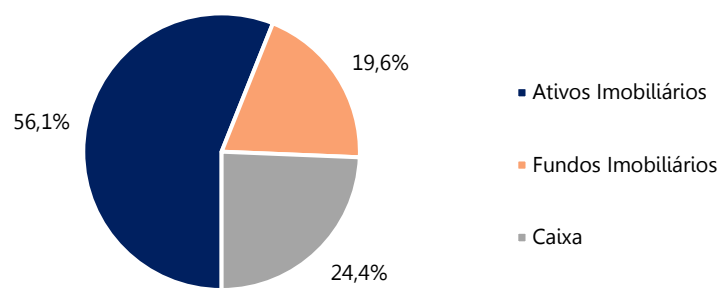
Estratégia de Investimento e de Alocação

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

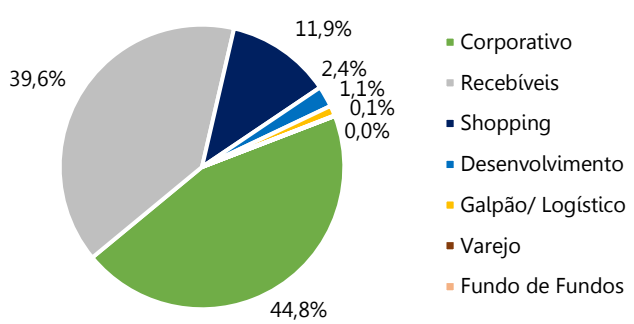
Core	Investimento “Tijolo” diretamente ou FII exclusivo.
Tática	Via FIIs listados, buscando “arbitragens”
Caixa	Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o “carrego” do fundo.
Desenvolvimento /Retrofit	Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado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



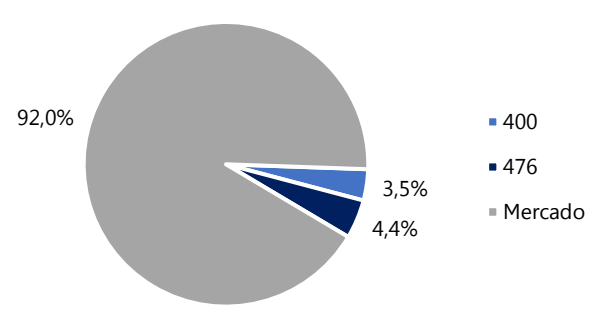
Composição da Carteira



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\$ 9.700.000



Ed. Mykonos (SP)



Localização: Rua Gomes de Carvalho, 1356

Aquisição: Maio/17

ABL: 1.427 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 14.975.000



SLB Somos (SP)



Localização: Av. João Dias, 1645

Aquisição: Março/18

ABL: 5.405 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 12.596.500



Ed. Celebration (SP)



Localização: Rua Casa do Ator, 1155

Aquisição: Abril/18

ABL: 6.458 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 67.221.000



Ed. Amauri 305 (SP)



Localização: Rua Amauri, 305
Aquisição: Abril/19
ABL: 2.545 m²
Vacância: 21%
Valor de Avaliação: R\$ 31.421.000



SLB Anima (SP)



Localização: Rua da Consolação, 2320 e 2322
Aquisição: Outubro/19
ABL: 587 m²
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 4.020.000



Ed. Delta Plaza (SP)



Localização: Rua Cincinato Braga, 340
Aquisição: Dezembro/19
ABL: 3.856 m²
Vacância: 11%
Valor de Avaliação: R\$ 57.328.000



Ed. Venezuela (RJ)



Localização: Rua Venezuela, 43
Aquisição: Dezembro/19
ABL: 4.488 m²
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 40.425.000



Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Sul (SP)



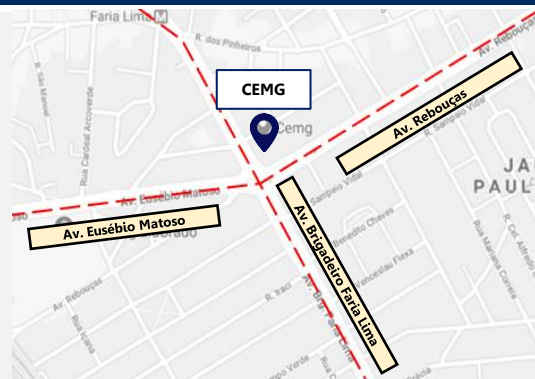
Localização: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461

Aquisição: Abril/20

ABL: 726 m²

Vacância: 100%

Valor de Avaliação: R\$ 8.620.000



Galpão IBM – Hortolândia (SP)



Localização: Rod. J. F. Aguirre Proença, km 09

Aquisição: Fevereiro/20

ABL: 17.055 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 40.090.000



Galpão FCA – Hortolândia (SP)



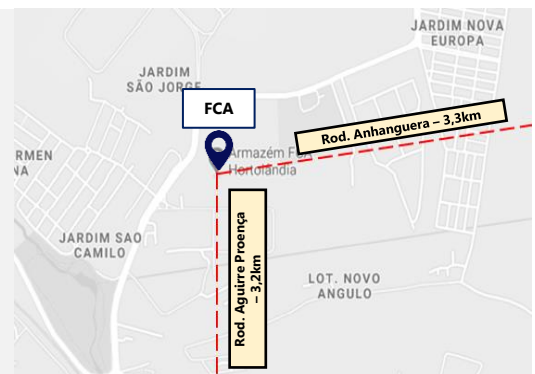
Localização: Est. C. R. Pratavieira, nº 650

Aquisição: Fevereiro/20

ABL: 42.786 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 101.200.000



Galpão Trisoft – Itapevi (SP)



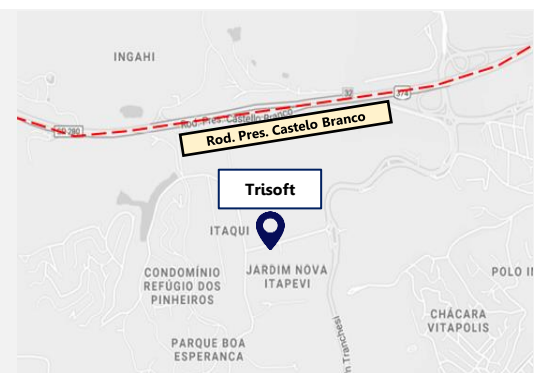
Localização: Av. Prof. Vernon Kriebler, 455

Aquisição: Fevereiro/20

ABL: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 36.706.000



Galpão Volkswagen MAN – Resende (RJ)



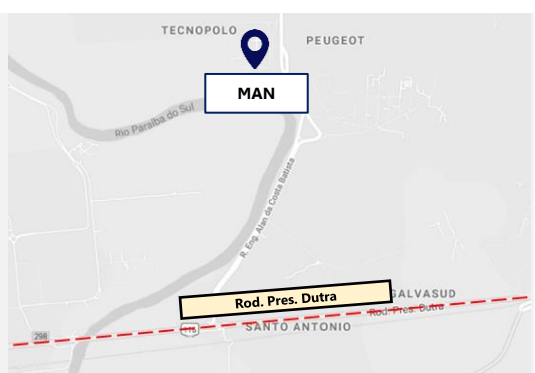
Localização: Rod. Pres. Dutra, km 296

Aquisição: Fevereiro/20

ABL: 23.867 m²

Vacância: 0%

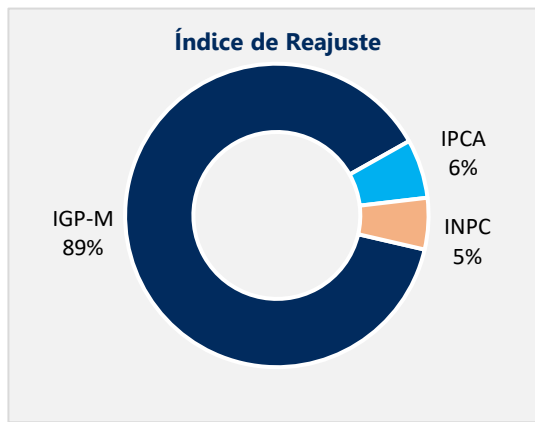
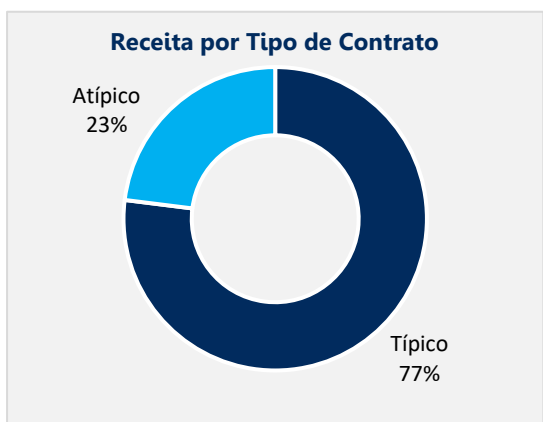
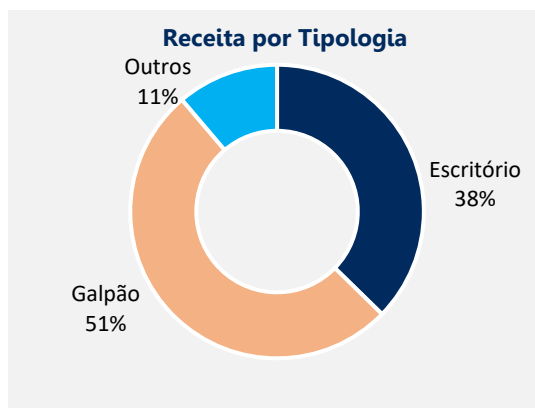
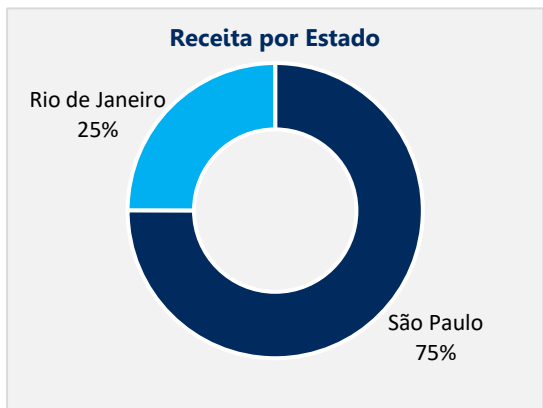
Valor de Avaliação: R\$ 70.700.000



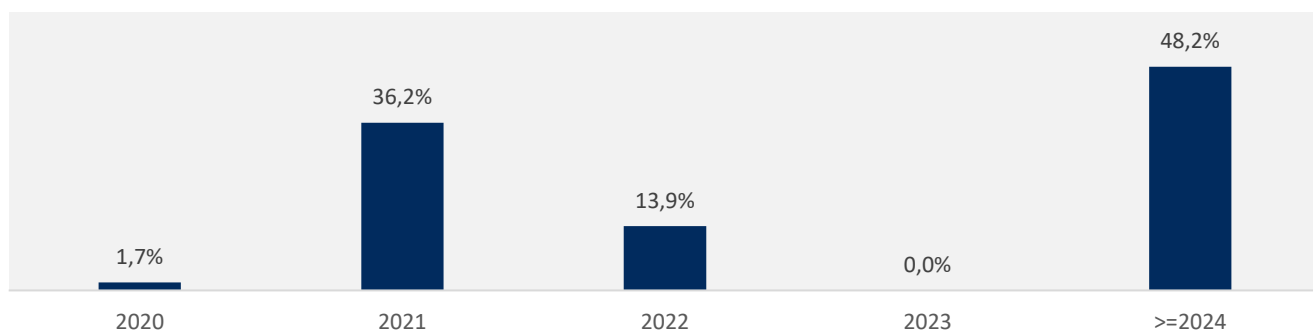
Investimentos CORE - via Tijolo

Relatório Gerencial – Abril 2020

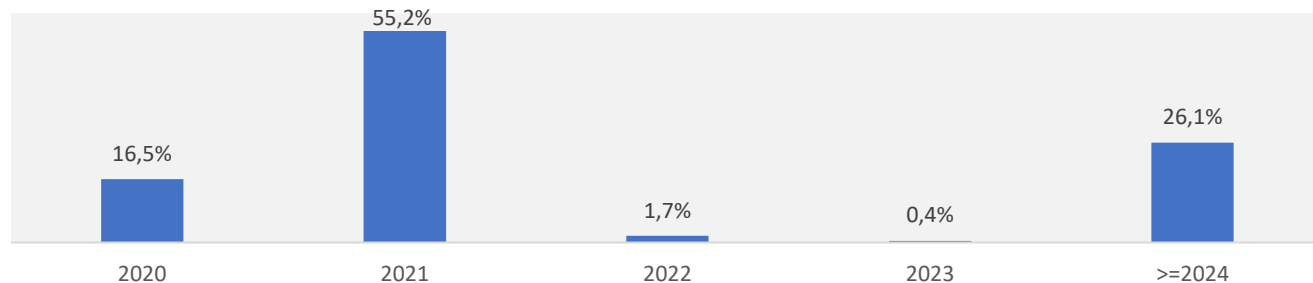
O investimento Core via tijolo é composto por 8 ativos imobiliário, sendo 6 edifícios comerciais, 2 instituições de ensino e 4 galpões, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



Cronograma de Vencimentos dos Contratos

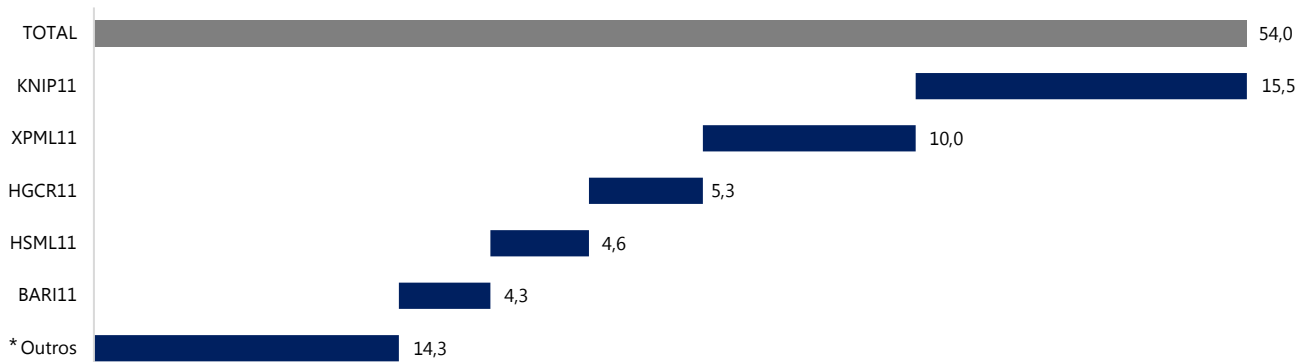


Cronograma Revisional dos Contratos



Investimentos TÁTICOS – Estratégia RBR Alpha

Relatório Gerencial – Abril 2020



Valores em R\$ MM

* Investimentos táticos que representam menos de 0,5% do PL

Caixa



Valores em R\$ MM

Investimento Desenvolvimento

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

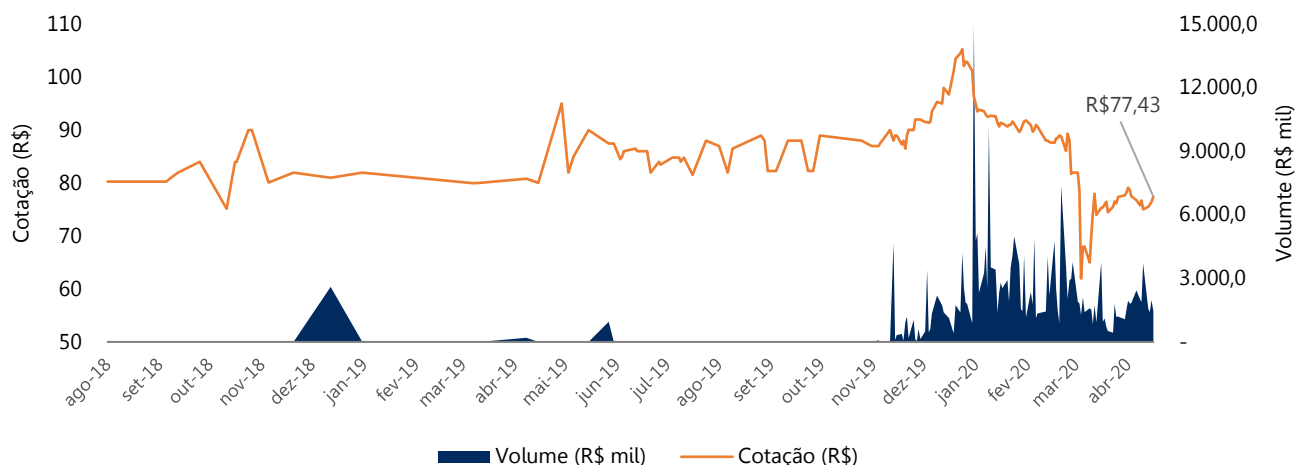


Projeto Henrique Monteiro

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

Negociação	abr-20	mar-20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	410.152	646.522	2.416.980	2.676.548
Cotação Fechamento	R\$ 77,43	R\$ 75,37	R\$ 77,43	R\$ 77,43
Volume Total (R\$'000)	R\$ 31.638	R\$ 52.194	R\$ 210.843	R\$ 234.552
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.581,9	R\$ 2.372,5	R\$ 2.571,3	R\$ 1.617,6

Cotação Histórica e Volume Negociado



Glossário

- **ABL – Área Bruta Locável:** Refere-se à área efetivamente locada e, portanto geradora de receita.
- **Absorção Bruta:** Demonstra toda a ocupação que ocorreu dentro do período.
- **Absorção Líquida:** Aumento ou diminuição real de espaço ocupado entre períodos.
- **Novo Estoque:** Espaço em metros quadrados entregue no período informado.

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