

# FII RBR Properties – RBRP11

Relatório Gerencial – Maio 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 Calculada sobre a distribuição de rendimento.

### 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\$ 715.365.663,06

### Cotas Emitidas:

8.552.711,94

### Patrimônio Líquido por Cota:

R\$ 83,64

### Número de Cotistas:

21.969

## NOTA DO GESTOR

### Resumo do Mês

Maio foi um mês de transição! Passamos os últimos dois meses atendendo as demandas dos inquilinos e renegociando contratos, sem impacto relevante e pavimentando um futuro consistente para o fundo.

Superada tal fase, nesse mês, retomamos negociações para novas aquisições. Isso não quer dizer que a crise é passado – muito pelo contrário - porém já é possível navegar com um pouco mais de visibilidade. Nosso portfólio se mostrou bastante resiliente: em maio, recebemos 81,3% da receita originalmente prevista nos contratos (100% dos montantes esperados pós negociações ocorridas em março e abril). Temos apenas um caso de inadimplência no Fundo e que representa 2,1% na nossa receita imobiliária (Paquetá).

Em Maio e Junho, será possível notar um incremento substancial na receita imobiliária do Fundo, uma vez que as carências concedidas em contratos fechados no início do ano se encerram. Ainda no âmbito dos contratos já firmados pelo Fundo, é esperado um aumento adicional durante o segundo semestre, com a devolução de descontos concedidos nos últimos meses.

Anunciamos a aquisição de 1 andar no Edifício Mario Garnero – Torre Sul (725,96m²). Apesar de ser uma aquisição pequena, o preço nos pareceu bastante convidativo para a região e sempre que acharmos oportunidades de aquisição abaixo do custo de reposição vamos atacar! Nosso pipeline atual está focado em aquisições maiores e em aquisições complementares nos edifícios que já temos posição, mas não deixaremos passar ativos abaixo do custo de reposição nas regiões prioritárias para o Fundo. Na ponta dos locatários, enxergamos muito valor em montar parcerias estratégicas e de longo prazo com inquilinos de setores específicos, mais resilientes em momentos de crise.

Estamos analisando boas oportunidades no setor logístico e esses investimentos devem ocorrer via nosso fundo dedicado, o RBR Logístico – RBRL11, fundo que tem performado bem e pode gerar muito retorno aos cotistas do RBRP11. Em maio, o RBRL11 distribuiu R\$ 0,514/cota, equivalente a um *dividend yield* de 6,20% a.a. (cota base fechamento maio/20). No período, a distribuição foi afetada pelo diferimento da parcela de locação de alguns contratos e, principalmente, pelo erro operacional de um dos inquilinos. Tal erro operacional fará com que o efeito caixa de duas parcelas de aluguel ocorra em mês de junho mais informações do fundo ([link](#)). O RBRL11, se analisado de forma individual, será provavelmente um dos portfólios mais geradores de dividendos entre os fundos do segmento nos próximos 12 meses.

Por fim, 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, que proporcionou um bom ganho de capital durante o mês de maio. 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% a.a. (calculado sobre a cota de emissão- R\$ 87,45/cota) aos cotistas durante 2020!

**Dividendos:** O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 3,6MM, equivalente a R\$ 0,42/cota. Esse valor equivale a 229,11% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 6,68% a.a. (cota base fechamento maio/20) e 5,92% a.a. (cota base 4ª emissão dezembro/19).

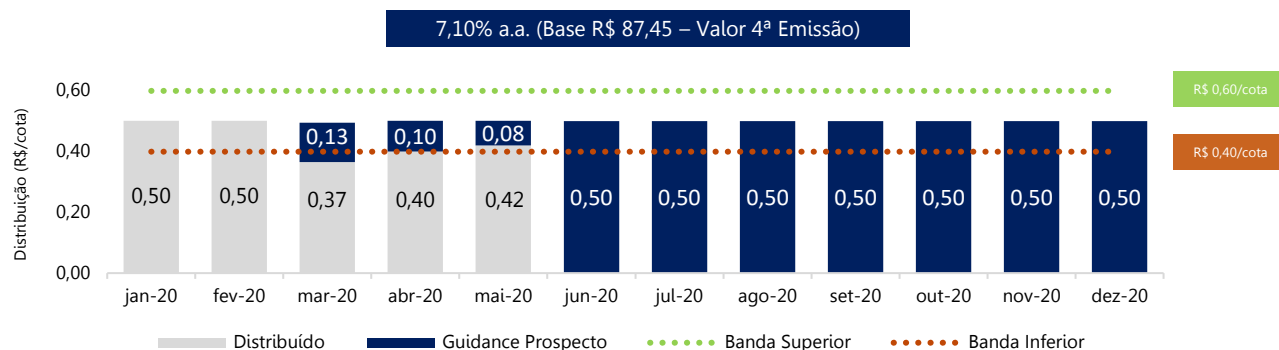
Resumo	maí-20		abr-20		mar-20		Acum. 6m		Acum. 12m	
# Cotas Emitidas	8.552.712		8.552.712		8.552.712		8.552.712		8.552.712	
Cota Início Período (R\$)	R\$	77,43	R\$	75,37	R\$	87,70	R\$	89,00	R\$	90,00
Cota Final Período (R\$)	R\$	77,74	R\$	77,43	R\$	75,37	R\$	77,74	R\$	77,74
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$</b>	<b>0,42</b>	<b>R\$</b>	<b>0,40</b>	<b>R\$</b>	<b>0,37</b>	<b>R\$</b>	<b>2,45</b>	<b>R\$</b>	<b>4,38</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>		<b>6,68%</b>		<b>6,38%</b>		<b>5,97%</b>		<b>6,39%</b>		<b>5,63%</b>
<b>Retorno Total Bruto *</b>		<b>0,94%</b>		<b>3,25%</b>		<b>-13,58%</b>		<b>-9,90%</b>		<b>-8,76%</b>
<b>Retorno Total Ajustado **</b>		<b>1,01%</b>		<b>3,18%</b>		<b>-13,49%</b>		<b>-9,42%</b>		<b>-7,90%</b>
CDI		0,24%		0,28%		0,34%		1,92%		4,89%
% do CDI ***		429,34%		1116,14%		-3986,63%		-490,68%		-161,65%

\* 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 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 distribuiu R\$ 0,514/cota, com um *dividend yield* equivalente a 6,20% a.a. (cota base fechamento maio/20). Como dito acima, o resultado foi impactado pelo efeito caixa de um dos aluguéis ter ocorrido apenas em junho, que resultará no recebimento dobrado de tal aluguel em tal mês. Importante frisar que, atualmente, não existe cobrança de taxa de gestão no RBR LOG.

## Estratégia TÁTICA: via FIIs listados, buscando arbitragens

Durante o mês de maio, mantivemos a posição em fundos imobiliários listados, mas realizamos algum de giro de posições, com realização de ganho de capital em alguns fundos e incrementamos a estratégia CORE A.

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 5 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 “surfar” 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.

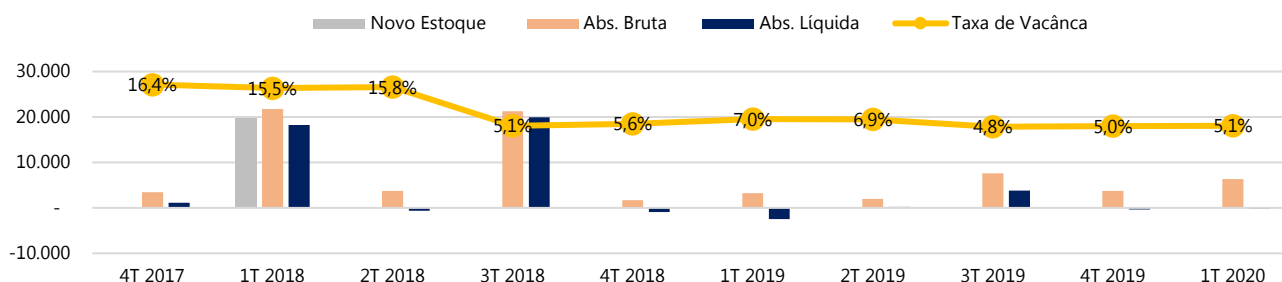
Vale ressaltar que esse tipo de investimento nunca será preponderante no Fundo, tendo o gestor estabelecido o limite máximo de 10% do patrimônio do fundo, neste momento.

Essa estratégia pode ganhar força, caso o preço dos imóveis suba de forma substancial em São Paulo, sustentando uma reciclagem de portfólio.

## Atualizações sobre o Mercado Imobiliário

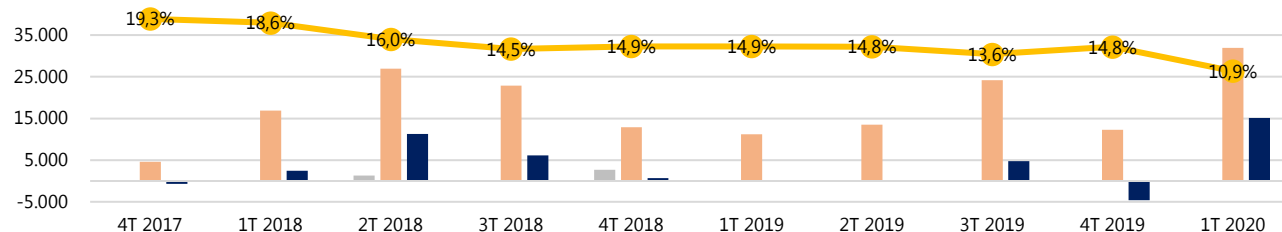
O mercado imobiliário em São Paulo vem se recuperando de forma gradativa, principalmente nas “Prime Location”, principal foco de atuação do fundo. Os gráficos abaixo retratam a evolução do Mercado de imóveis corporativos na região da Vila Olímpia (imóveis A e B) :

### Escritório SP – Novo Estoque x Abs. Bruta x Abs. Líquida x Vacância (Vila Olímpia – Classe A+ e A)



Fonte: Sii/LA Brasil

### Escritório SP – Novo Estoque x Abs. Bruta x Abs. Líquida x Vacância (Vila Olímpia – Classe B)



Fonte: Sii/LA Brasil

## Informações Contábeis

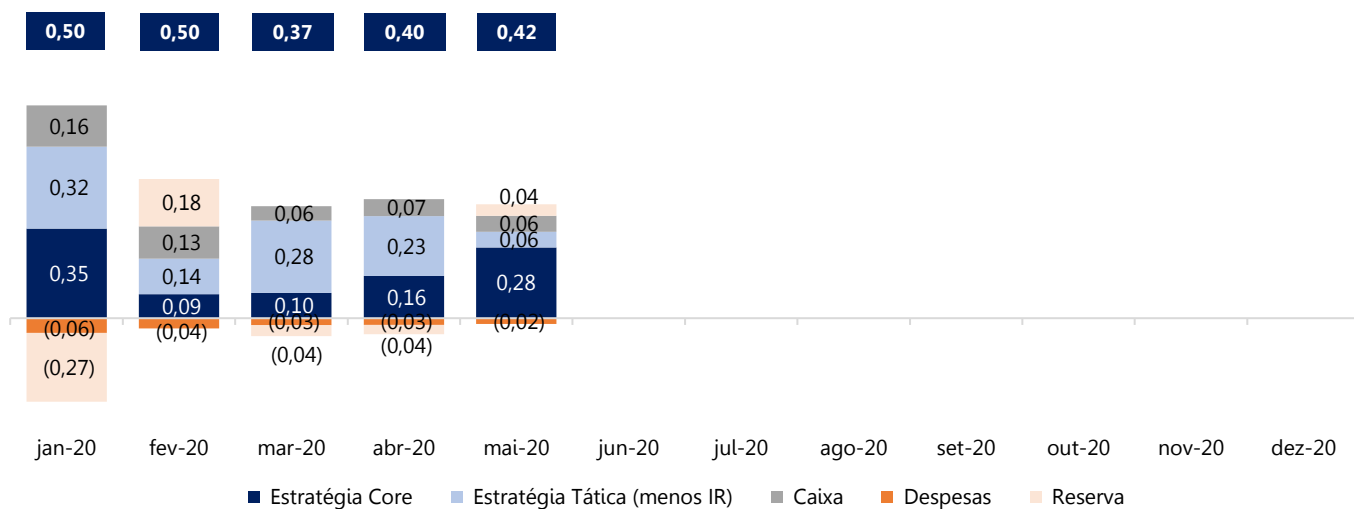
Relatório Gerencial – Maio 2020

### Distribuição de Resultado

Resultado	mai-20	abr-20	mar-20	Acum 2020
<b>Receitas</b>				
Receita de Locação	734.146	643.894	840.060	5.987.431
Rendimento FII RBR LOG	1.294.155	472.188	-	1.766.344
Rendimento FIIs	650.116	663.066	298.381	2.329.432
Liquidez *	298.015	382.121	239.376	3.076.961
CRI	136.265	66.715	134.654	569.843
Ganho de Capital Bruto	358.903	2.149.514	2.750.422	9.299.141
<b>Total Receitas</b>	<b>3.471.600</b>	<b>4.377.498</b>	<b>4.262.893</b>	<b>23.029.151</b>
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(107.638)	(118.527)	(98.817)	(805.422)
(-) Despesa de Vacância	(60.681)	(40.892)	(124.936)	(521.887)
(-) Outras Despesas	(23.144)	(64.219)	(7.503)	(145.083)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(71.432)	(429.903)	(550.084)	(1.859.479)
<b>Resultado</b>	<b>3.208.705</b>	<b>3.723.958</b>	<b>3.481.554</b>	<b>19.697.280</b>
Reservas	(383.434)	302.873	359.814	985.657
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>3.592.139</b>	<b>3.421.085</b>	<b>3.121.740</b>	<b>18.711.623</b>

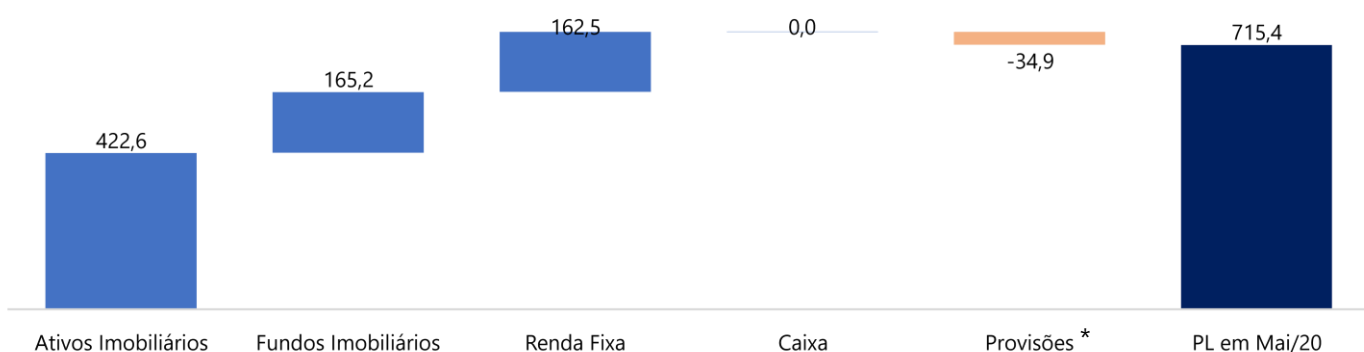
\* Liquidez representa a receita de renda fixa

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



### Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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

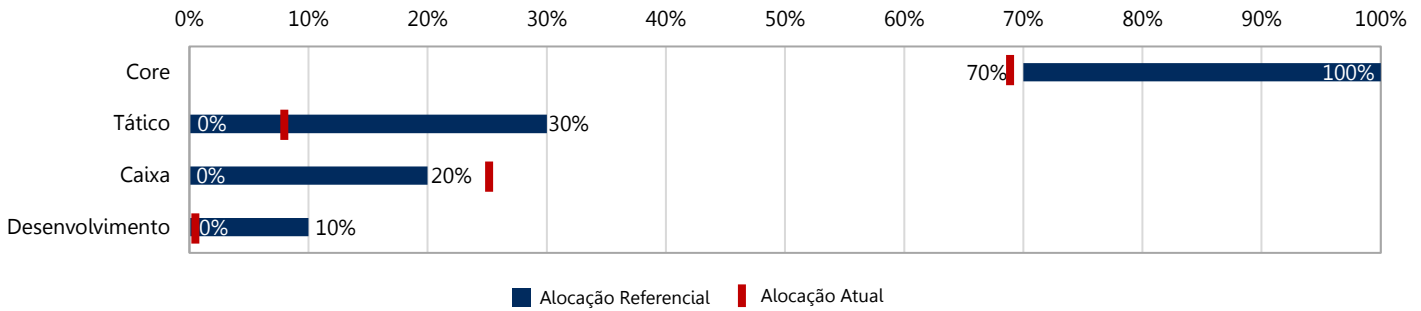


\* Pagamentos à realizar

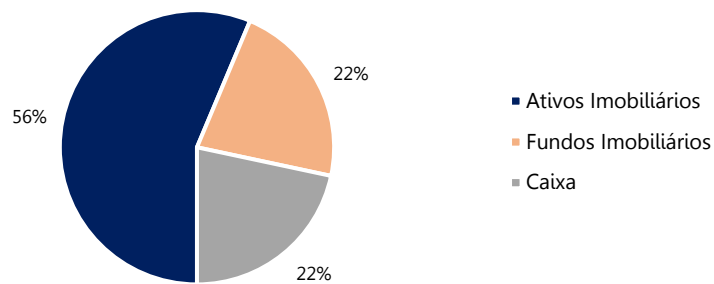
## Estratégia de Investimento e de Alocação

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

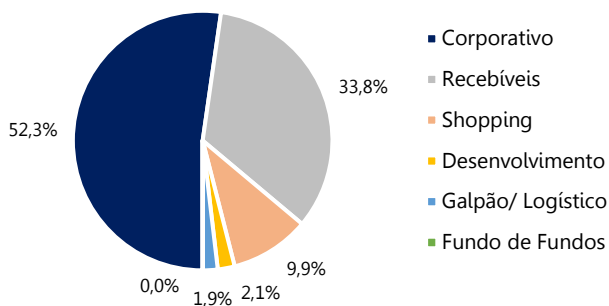
<b>Core</b>	Investimento “Tijolo” diretamente ou FII exclusivo.
<b>Tática</b>	Via FIIs listados, buscando “arbitragens”
<b>Caixa</b>	Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o “carrego” do fundo.
<b>Desenvolvimento /Retrofit</b>	Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito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



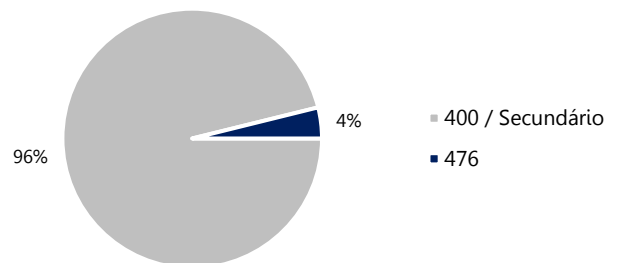
## Composição da Carteira



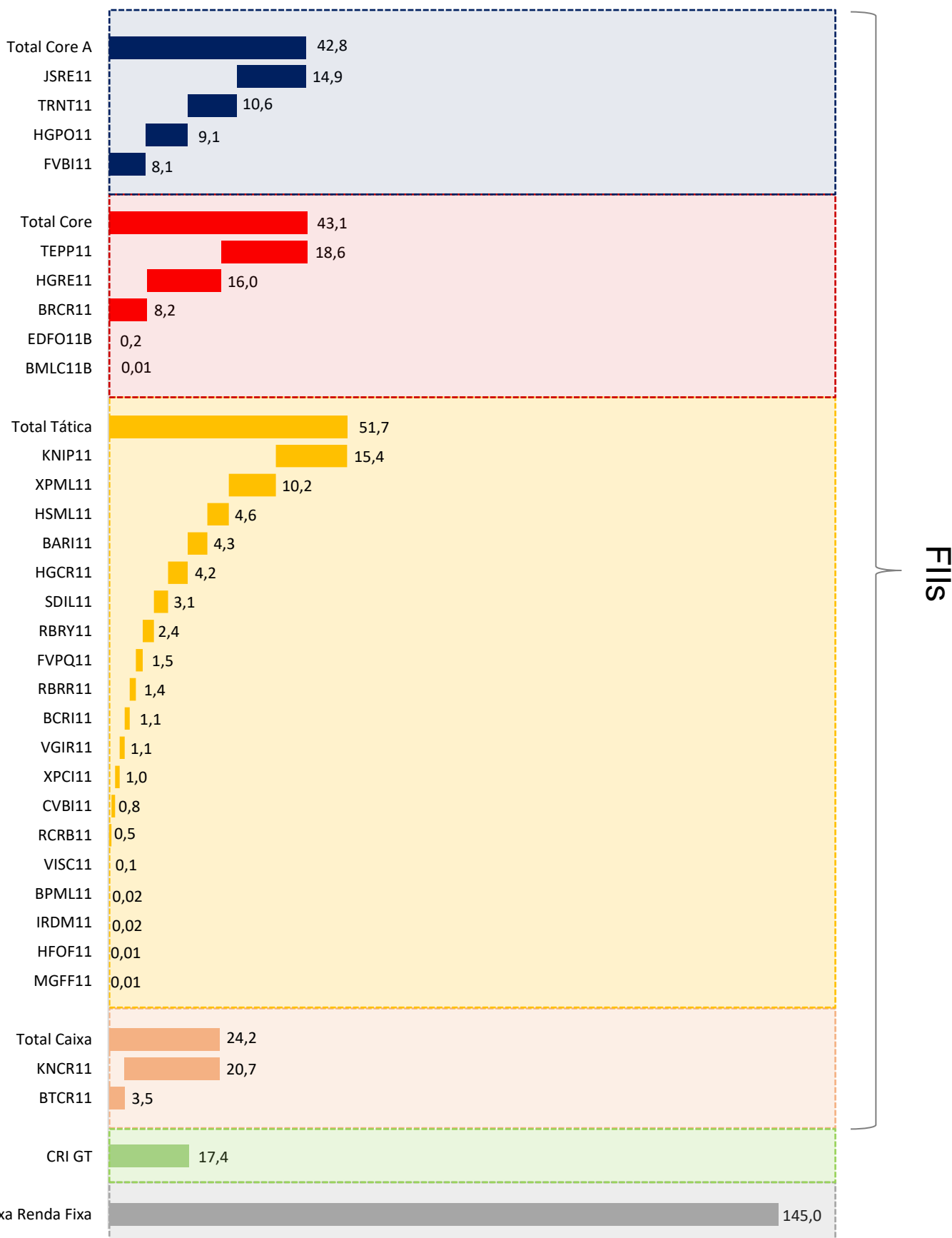
## FIIs - Alocação por Setor



## FIIs - Tipo de Oferta



Estratégia e Alocação (valores em R\$ MM)



FIS

### Ed. Castello Branco (RJ)



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

**Aquisição:** Julho/15

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

**Participação:** 3,7%

**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>

**Participação:** 16,6%

**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>

**Participação:** 50%

**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>

**Participação:** 100%

**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>  
**Participação:** 86,3%  
**Vacância:** 21%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 31.421.000



**SLB Anima (SP)**



**Localização:** Rua da Consolação, 2320 e 2322  
**Aquisição:** Outubro/19  
**ABL:** 587 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**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>  
**Participação:** 51,1%  
**Vacância:** 0%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 57.328.000



**Ed. Venezuela (RJ)**



**Localização:** Rua Venezuela, 43  
**Aquisição:** Dezembro/19  
**ABL:** 4.488 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**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 m<sup>2</sup>

**Participação:** 5,3%

**Vacância:** 100%

**Valor de Avaliação:** R\$ 8.620.000



Investimentos Logístico

**Galpão IBM – Hortolândia (SP)**



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

**Aquisição:** Fevereiro/20

**ABL:** 17.055 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 40.090.000



**Galpão FCA – Hortolândia (SP)**



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

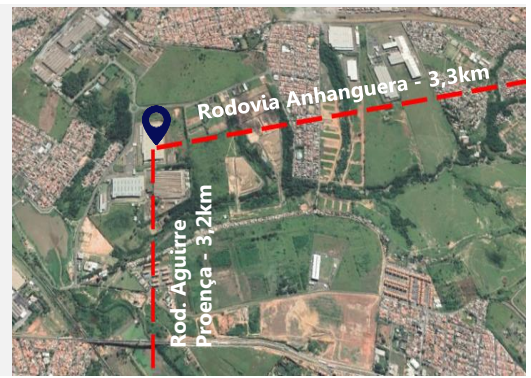
**Aquisição:** Fevereiro/20

**ABL:** 42.786 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 101.200.000



**Galpão Trisoft – Itapevi (SP)**



**Localização:** Av. Prof. Vernon Kriebel, 455

**Aquisição:** Fevereiro/20

**Participação:** 100%

**ABL:** 15.152 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 36.706.000



**Galpão Volkswagen MAN – Resende (RJ)**



**Localização:** Rod. Pres. Dutra, km 296

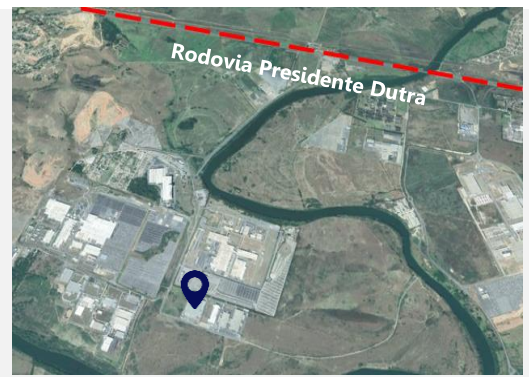
**Aquisição:** Fevereiro/20

**Participação:** 100%

**ABL:** 23.867 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

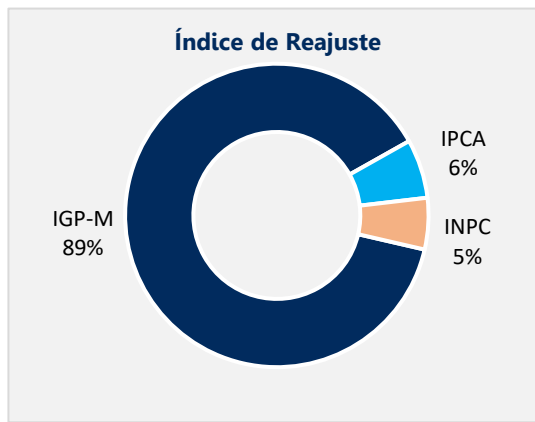
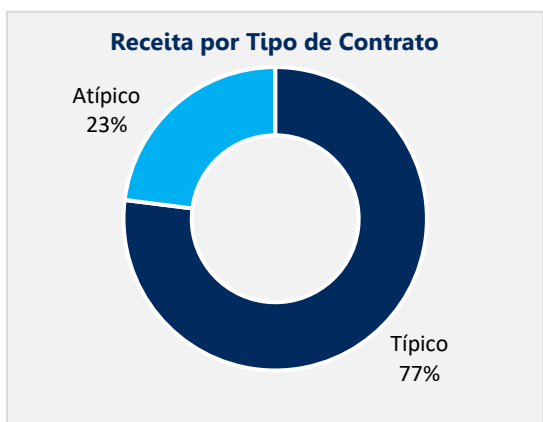
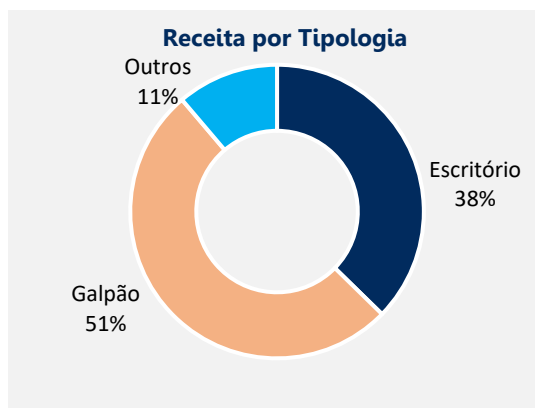
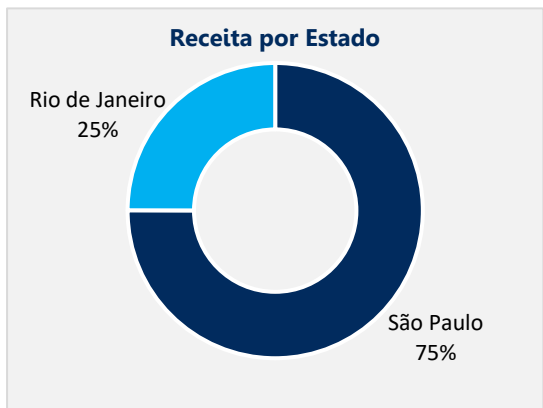
**Valor de Avaliação:** R\$ 70.700.000



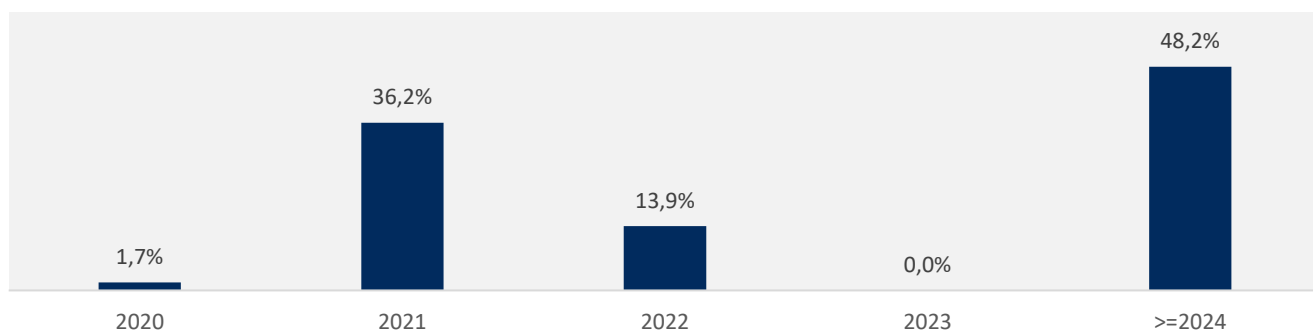
**Investimentos CORE - via Tijolo**

Relatório Gerencial – Maio 2020

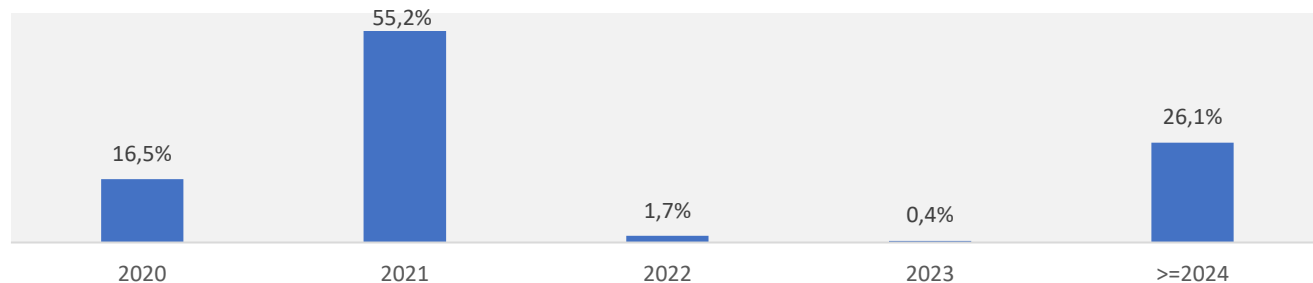
O investimento Core via tijolo é composto por 13 ativos imobiliário, sendo 7 edifícios comerciais, 2 instituições de ensino e 4 galpões, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



**Cronograma de Vencimentos dos Contratos**



**Cronograma Revisional dos Contratos**



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



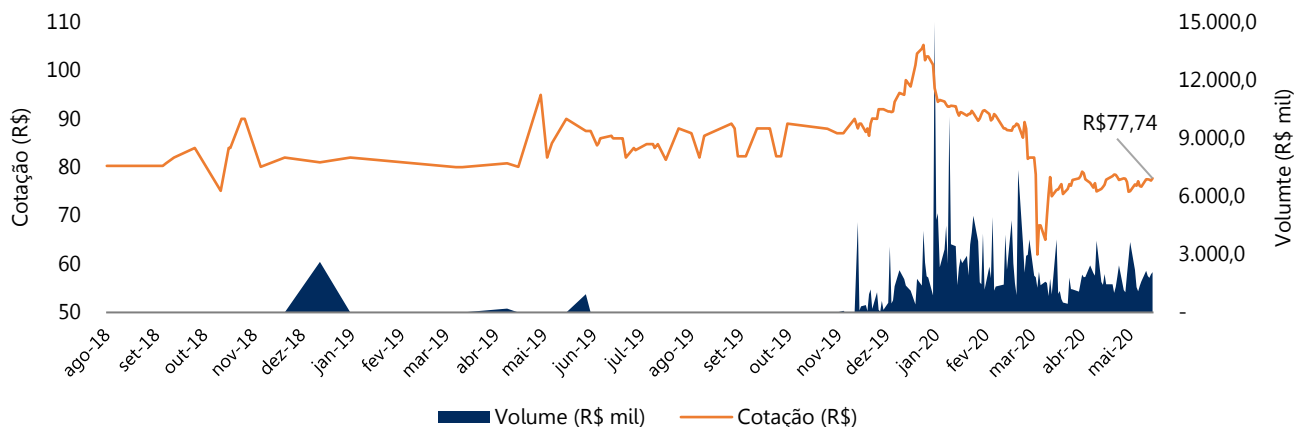
Projeto Henrique Monteiro

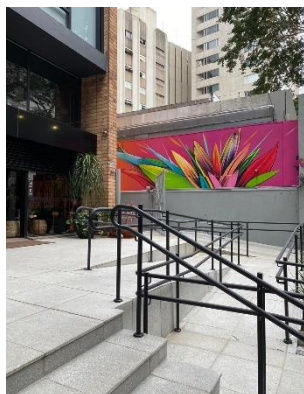
### Mercado Secundário

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

Negociação	mai-20	abr-20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	469.234	410.152	2.886.214	3.145.772
Cotação Fechamento	R\$ 77,74	R\$ 77,43	R\$ 77,74	R\$ 77,74
Volume Total (R\$'000)	R\$ 36.067	R\$ 31.638	R\$ 246.910	R\$ 270.618
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.803,3	R\$ 1.581,9	R\$ 2.420,7	R\$ 1.680,9

### Cotação Histórica e Volume Negociado





Mural



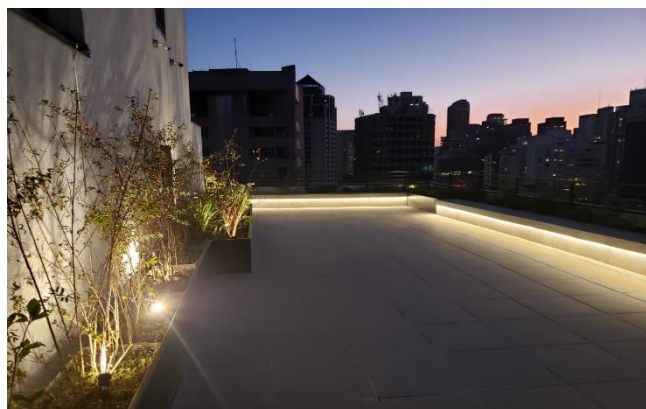
Fachada



Hall dos Andares



Subsolo



Cobertura



Recepção

## 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