

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):

126.123,00 m²

Patrimônio Líquido:

R\$ 743.828.611,11

Cotas Emitidas:

8.552.711,94

Patrimônio Líquido por Cota:

R\$ 86,97

Número de Cotistas:

29.317

NOTA DO GESTOR
Resumo do Mês

Em Junho, as aquisições diretas de “tijolo” voltaram a esquentar. Além de fechar duas pequenas aquisições (Alphaville e Delta Plaza, ambos alugados para uma inovadora empresa de consultórios inteligentes – health office – detalhadas abaixo), iniciamos as discussões de novas aquisições. Nosso foco está concentrado em aquisições de maior porte e no aumento de posição em edifícios que temos posição (como foi a aquisição do conjunto no Delta Plaza mencionado acima).

Concluímos a aquisição de 1 andar no Alphaville e metade de 1 andar no Edifício Delta Plaza (com tal aquisição, passamos a deter 51% do prédio). Os ativos adquiridos, além de um andar de propriedade do Fundo que estava vago do Delta Plaza, foram alugados para a empresa Livance, empresa de health offices e inserida no segmento de saúde, um dos segmentos com maior crescimento nos últimos anos no Brasil. Acreditamos que a parceria com a Livance – os contratos são de 10 (dez) anos e com características especiais de rescisão - pode render outros frutos para o fundo. A exposição a Alphaville foi pontual e sob demanda para a locatária, sendo, importante frisar que foi uma aquisição abaixo do custo de reposição do ativo.

A aquisição do Delta Plaza faz parte de uma estratégia de aumento de exposição no ativo. O preço pago foi menor do que a primeira aquisição realizada em dezembro/19, também abaixo do custo de reposição.

A pandemia já não é mais notícia nova, as empresas começam a planejar o retorno aos escritórios e as discussões sobre renegociação de contratos não consomem mais o dia a dia da gestão como ocorreu nos últimos meses.

Neste cenário, percebemos durante esse mês uma retomada na procura dos espaços vagos do portfólio do fundo, em especial no edifício Amauri 305.

Nosso portfólio se mostrou bastante resiliente: em junho, recebemos 76,3% 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, que representa 2,1% na nossa receita imobiliária (Paquetá Calçados, que possivelmente desocupará o imóvel).

Em Junho, foi possível notar um incremento substancial na receita imobiliária do Fundo, uma vez que as carências concedidas em contratos fechados no início do ano se encerraram.

Ainda no âmbito dos contratos já firmados pelo Fundo, é esperado um aumento adicional das receitas imobiliárias durante o segundo semestre, com a devolução de descontos concedidos nos últimos meses, além da evolução de eventuais negociações para ocupação dos imóveis desocupados.

Durante o mês de Junho, tivemos a rescisão de contrato de duas pequenas empresas no Edifício Mykonos. Tais rescisões não terão impacto para o fundo em 2020, tendo em vista multas de rescisão e período de aviso prévio a ser respeitado.

Estamos analisando boas oportunidades no setor logístico e esses investimentos ocorrerão via nosso fundo dedicado, o RBR LOG – RBRL11, fundo que tem performado bem e pode gerar muito retorno aos cotistas do RBRP11. Em junho, o RBRL11 distribuiu R\$ 0,756/cota, equivalente a um *dividend yield* de 8,11% a.a. (cota base fechamento junho/20), mais informações do fundo ([link](#)). O RBRL11, se analisado de forma individual, será certamente um dos portfólios mais geradores de dividendos entre os fundos do segmento nos próximos 12 meses.

Continuamos posicionados 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\$ 4,1MM, equivalente a R\$ 0,48/cota. Esse valor equivale a 254,32% da Taxa DI e a um dividend yield de 6,68% a.a. (cota base fechamento junho/20) e 6,79% a.a. (cota base 4ª emissão dezembro/19).

Resumo	jun-20		mai-20		abr-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\$	77,74	R\$	77,43	R\$	75,37	R\$	89,00	R\$	90,00
Cota Final Período (R\$)	R\$	88,89	R\$	77,74	R\$	77,43	R\$	88,89	R\$	88,89
Rendimento (R\$/cota)	R\$	0,48	R\$	0,42	R\$	0,40	R\$	2,93	R\$	4,86
Dividend Yield (% a.a.)		6,68%		6,68%		6,38%		6,69%		5,47%
Retorno Total Bruto *		14,88%		0,94%		3,25%		3,16%		4,16%
Retorno Total Ajustado **		14,13%		1,01%		3,18%		3,75%		5,12%
CDI		0,21%		0,24%		0,28%		1,75%		4,62%
% do CDI ***		6656,82%		429,34%		1116,14%		213,48%		110,79%

* 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 14 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE.

- Ed. Amauri 305

Com o retrofit concluído, o Amauri 305 atingiu 57,5% 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 distribuiu R\$ 0,756/cota, com um *dividend yield* equivalente a 8,11% a.a. (cota base fechamento junho/20).

Estratégia TÁTICA: via FIIs listados, buscando arbitragens

Durante o mês de junho, 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.

O book tático foi muito importante nos 6 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.

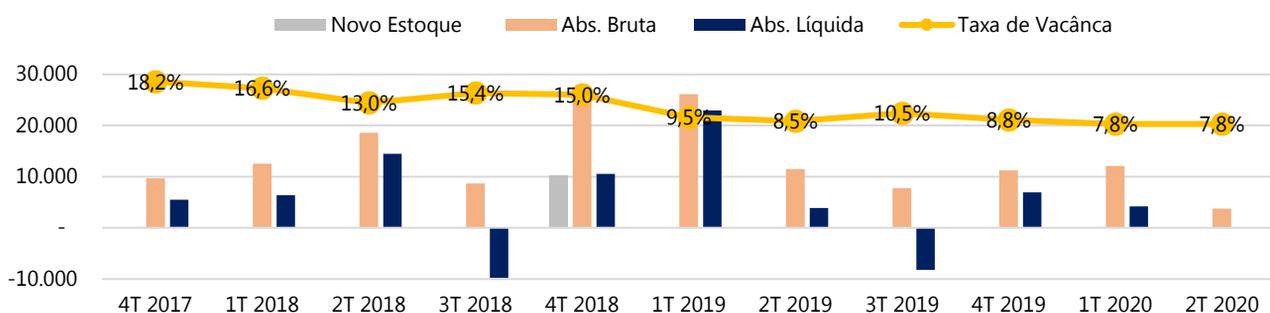
Vale ressaltar que esse tipo de investimento nunca será preponderante no Fundo, tendo o gestor estabelecido o limite máximo de 10% do patrimônio do fundo, neste momento.

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

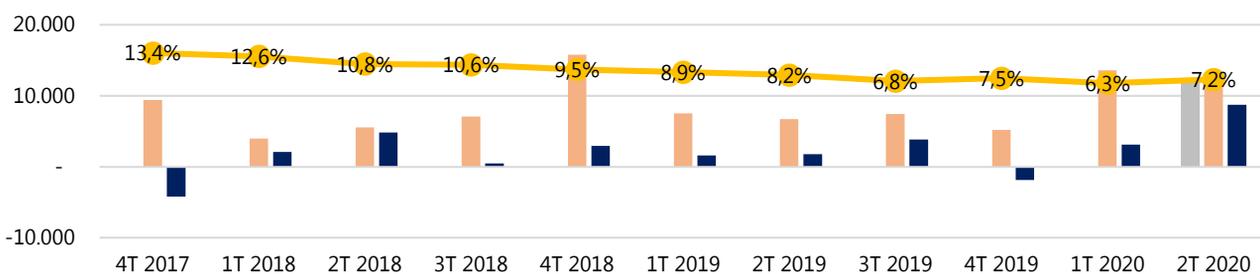
O mercado imobiliário em São Paulo vem se recuperando de forma gradativa, principalmente nas “Prime Location”, principal foco de atuação do fundo. Os gráficos abaixo retratam a evolução do Mercado de imóveis corporativos na região da Faria Lima (imóveis A e B) :

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



Fonte: SiiLA Brasil

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



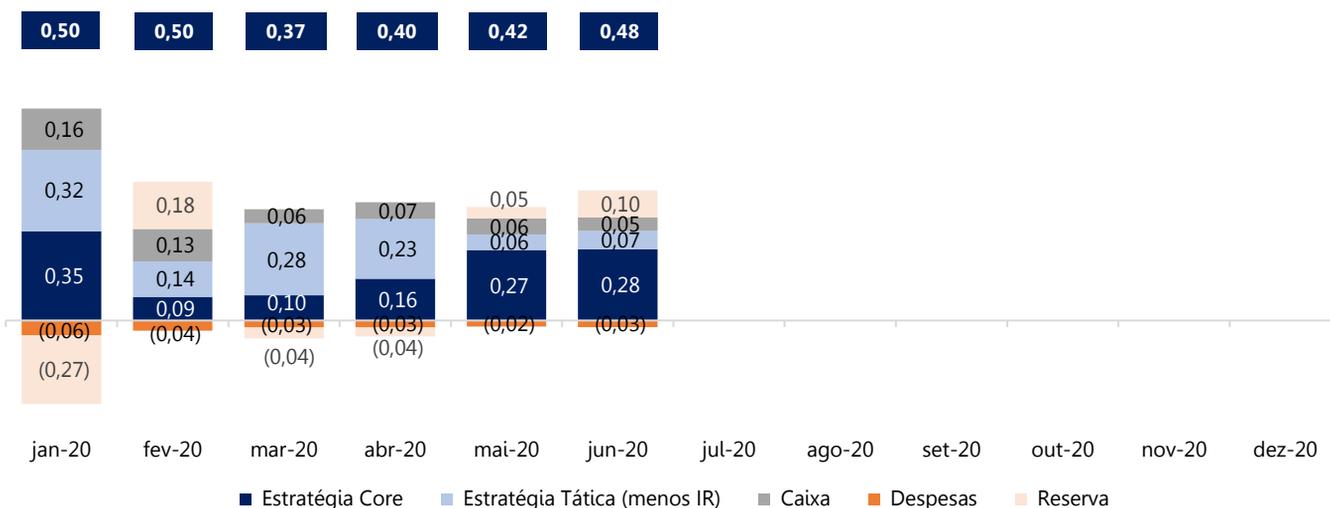
Fonte: SiiLA Brasil

Distribuição de Resultado

Resultado	jun-20	mai-20	abr-20	Acum 2020
Receitas				
Receita de Locação	1.103.553	734.146	643.894	7.090.984
Rendimento FII RBR LOG	878.700	1.294.155	472.188	2.645.044
Rendimento FIIs	681.362	650.116	663.066	3.010.794
Liquidez *	228.010	298.015	382.121	3.304.971
CRI	137.352	136.265	66.715	707.195
Ganho de Capital Bruto	510.642	357.159	2.149.514	9.808.039
Total Receitas	3.539.619	3.469.856	4.377.498	26.567.026
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(107.578)	(107.638)	(118.527)	(913.000)
(-) Despesa de Vacância	(62.675)	(60.681)	(40.892)	(584.562)
(-) Outras Despesas	(51.134)	(23.144)	(64.219)	(196.216)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(102.128)	(71.432)	(429.903)	(1.961.608)
Resultado	3.216.103	3.206.962	3.723.958	22.911.640
Reservas	(889.198)	(385.177)	302.873	94.715
Rendimento Distribuído	4.105.302	3.592.139	3.421.085	22.816.925

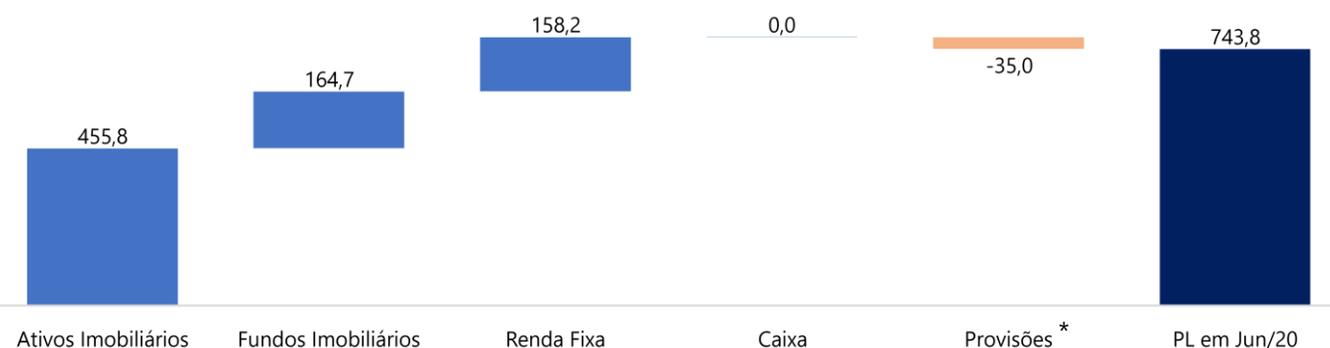
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

Composição do Rendimento 2020 (R\$/cota)



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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

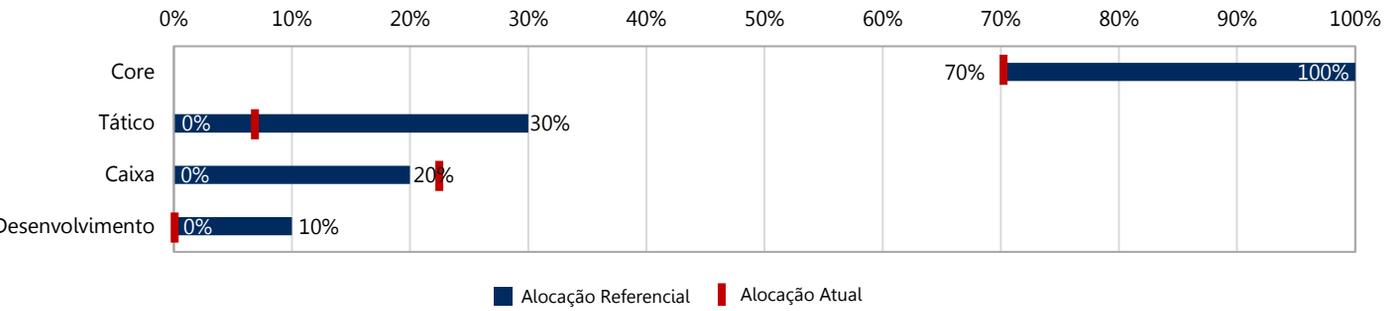


* Pagamentos à realizar

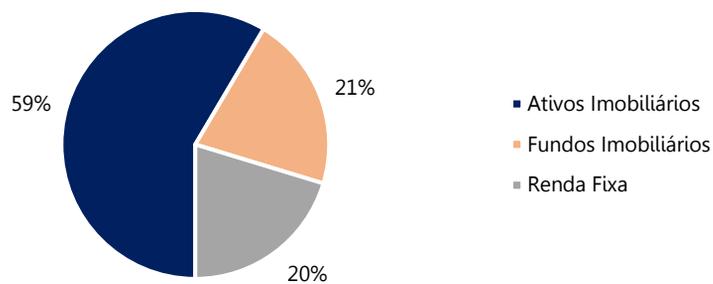
Estratégia de Investimento e de Alocação

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

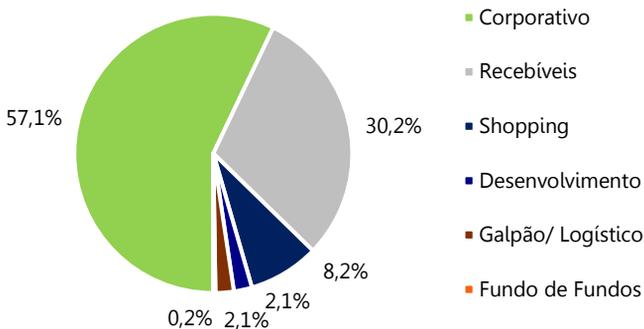
Core	Investimento “Tijolo” diretamente ou FII exclusivo.
Tática	Via FIIs listados, buscando “arbitragens”
Caixa	Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o “carrego” do fundo.
Desenvolvimento /Retrofit	Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado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



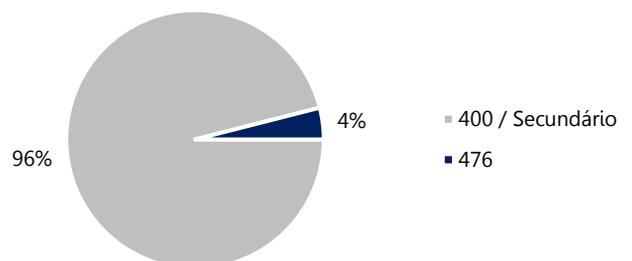
Composição da Carteira



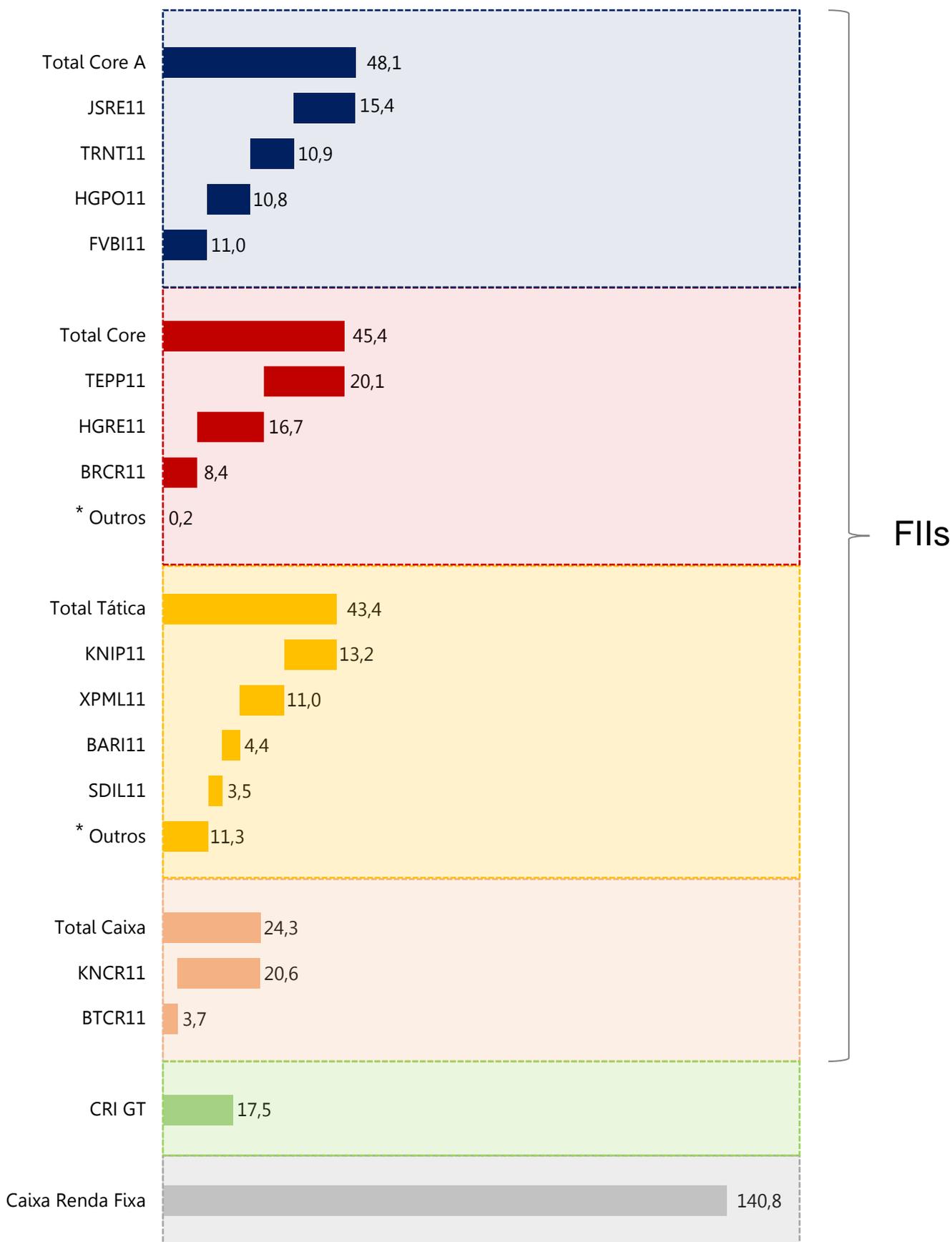
FIIs - Alocação por Setor



FIIs - Tipo de Oferta



Estratégia e Alocação (valores em R\$ MM)



* FIIs que representam menos de 0,5% do PL

Ed. Castello Branco (RJ)



Localização: Av. República do Chile, 230

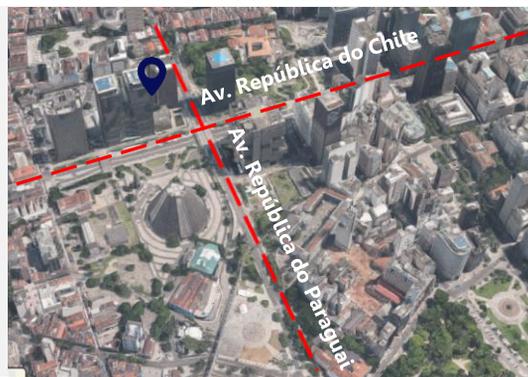
Aquisição: Julho/15

ABL: 1.065 m²

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 m²

Participação: 16,6%

Vacância: 40%

Valor de Avaliação: R\$ 14.975.000



SLB Somos (SP)



Localização: Av. João Dias, 1645

Aquisição: Março/18

ABL: 5.405 m²

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 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 67.221.000



Ed. Amauri 305 (SP)



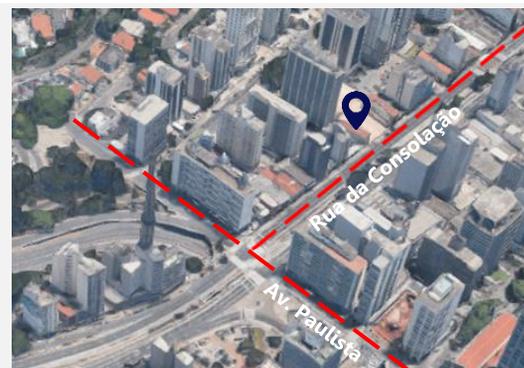
Localização: Rua Amauri, 305
Aquisição: Abril/19
ABL: 2.545 m²
Participação: 86,3%
Vacância: 42,5%
Valor de Avaliação: R\$ 31.421.000



SLB Anima (SP)



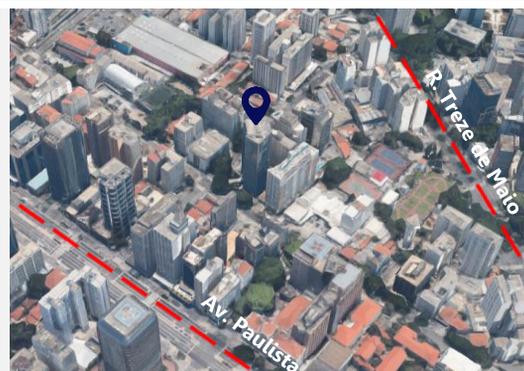
Localização: Rua da Consolação, 2320 e 2322
Aquisição: Outubro/19
ABL: 587 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 4.020.000



Ed. Delta Plaza (SP)



Localização: Rua Cincinato Braga, 340
Aquisição: Dezembro/19
ABL: 4.259 m²
Participação: 51,1%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 57.328.000



Ed. Venezuela (RJ)



Localização: Av. Venezuela, 43
Aquisição: Dezembro/19
ABL: 4.488 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 40.425.000



Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Sul (SP)



Localização: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461

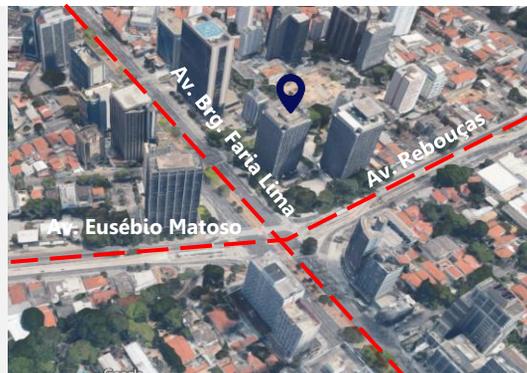
Aquisição: Abril/20

ABL: 726 m²

Participação: 5,3%

Vacância: 100%

Valor de Avaliação: R\$ 8.620.000



Pravda Alphaville (SP)



Localização: Alameda Grajaú, 98

Aquisição: Maio/20

ABL: 502 m²

Participação: 5,6%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 3.880.000



Galpão IBM – Hortolândia (SP)



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

Aquisição: Fevereiro/20

ABL: 17.055 m²

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 m²

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 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 36.706.000



Galpão Volkswagen MAN – Resende (RJ)



Localização: Rod. Pres. Dutra, km 296

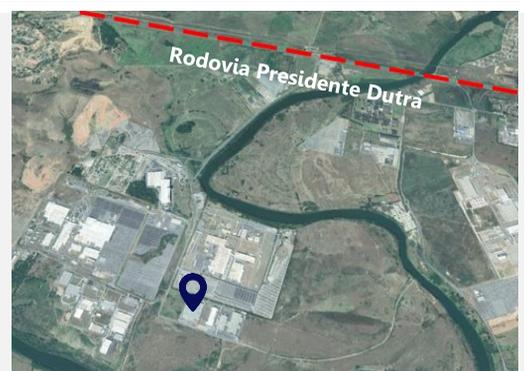
Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL: 23.867 m²

Vacância: 0%

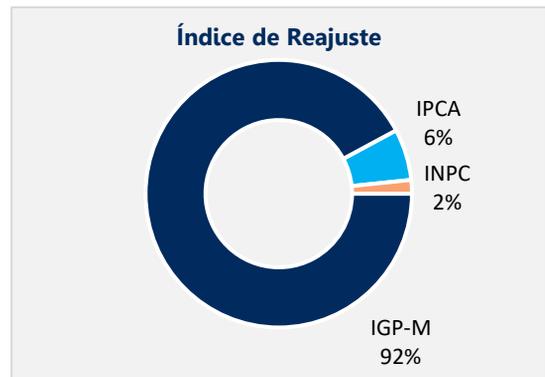
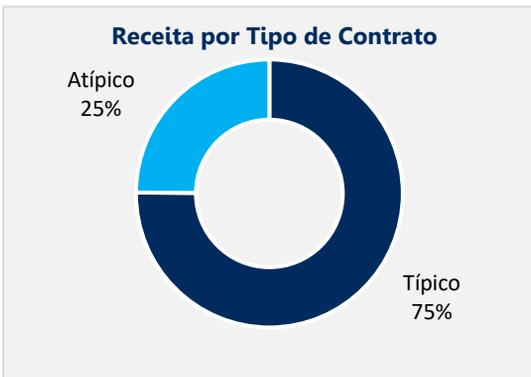
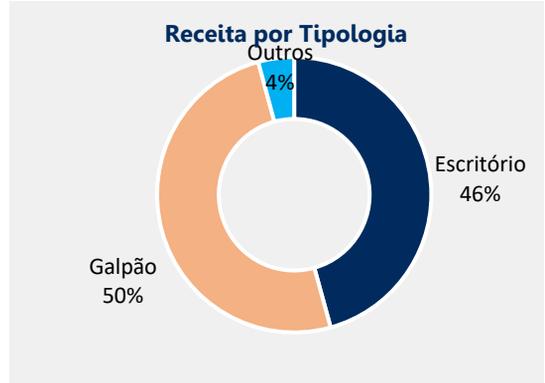
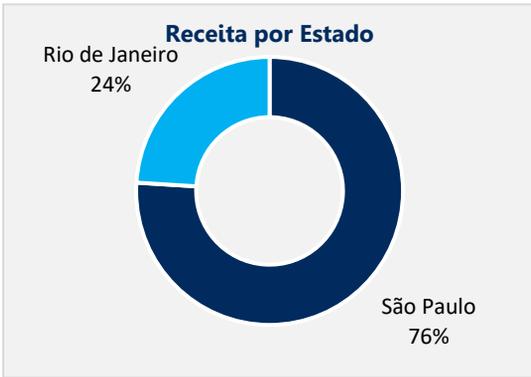
Valor de Avaliação: R\$ 70.700.000



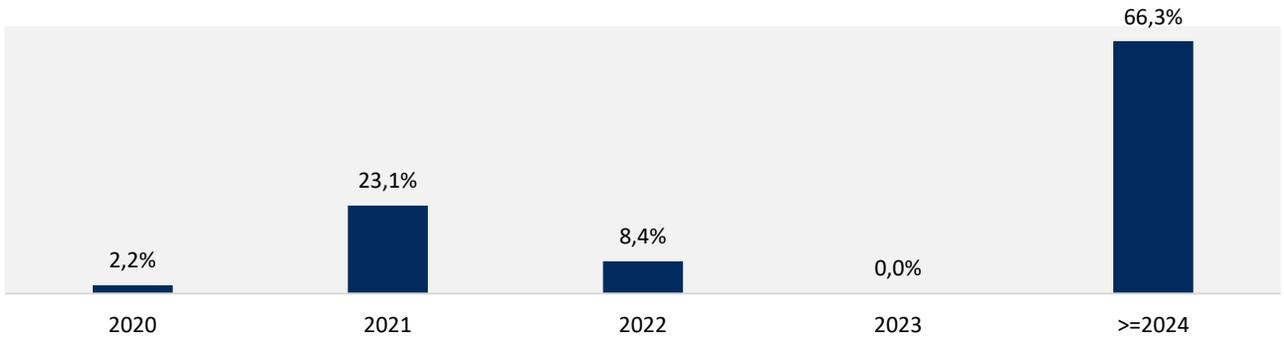
Investimentos CORE - via Tijolo

Relatório Gerencial – Junho 2020

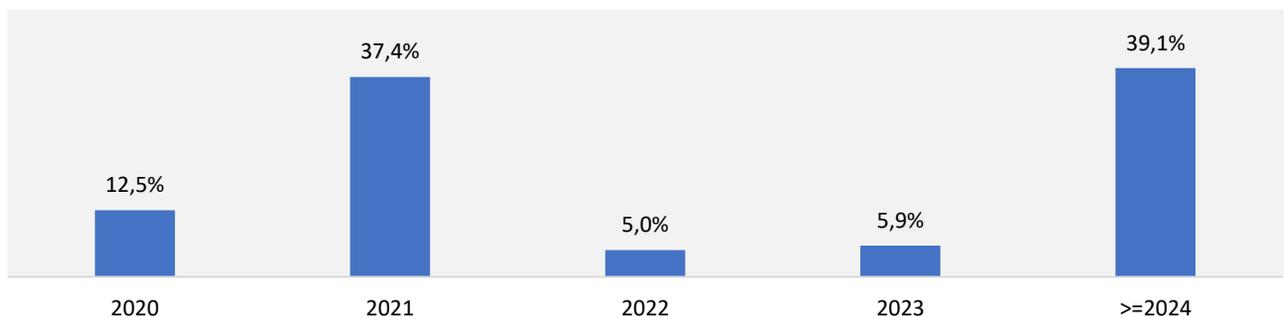
O investimento Core via tijolo é composto por 14 ativos imobiliário, sendo 8 edifícios comerciais, 2 instituições de ensino e 4 galpões, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



Cronograma de Vencimentos dos Contratos - Financeiro



Cronograma Revisional dos Contratos - Financeiro



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



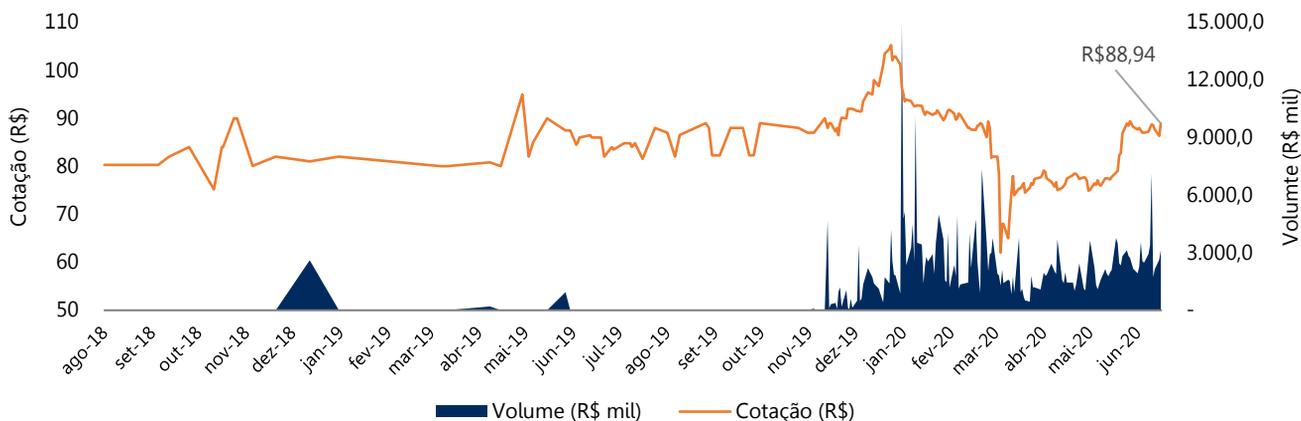
Projeto Henrique Monteiro

Mercado Secundário

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

Negociação	jun-20	mai-20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	713.171	469.234	3.599.385	3.847.663
Cotação Fechamento	R\$ 88,94	R\$ 77,74	R\$ 88,94	R\$ 88,94
Volume Total (R\$'000)	R\$ 61.538	R\$ 36.067	R\$ 308.448	R\$ 331.170
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.930,4	R\$ 1.803,3	R\$ 2.507,7	R\$ 1.903,3

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