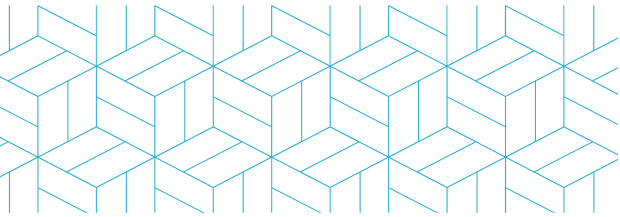


RBRP11
FII RBR Properties



RBR Properties

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Mar/15	Cotas Emitidas 8.552.711,94
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 750.118.110	Patrimônio/Cota R\$ 87,10

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite nosso site



Leia nossos Artigos em: www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/

Conheça nossas estratégias de Investimento

Fundos de Crédito Imobiliário (CRI)

RBRR11
FII RBR Rendimentos High Grade
[Clique aqui](#)

RBRY11
FII RBR High Yield
[Clique aqui](#)

Fundos de Renda

RBRL11
FII RBR Logístico
[Clique aqui](#)

Fundos de Fundos

RBRF11
FII RBR Alpha
[Clique aqui](#)

Fundos de Incorporação*

Fundo Residencial 1
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 2
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 3
[Clique aqui](#)

Fundo Comercial 1
[Clique aqui](#)

* Fundos fechados destinados a investidores profissionais.

R\$0,52/
cota

Dividendo médio 2021

71.560

Cotistas

52.521

ABL

11

Ativos

3,57 mm

Liquidez média (30 dias)

32%

Participação no RBRL11

11%

Vacância Financeira*

10%

Vacância Física*

*Não considerando o River one devido a renda mínima garantida.

Resumo	jan-21	dez-20	nov-20	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	8.552.708	8.552.708	8.552.709	8.552.712	8.552.712
Cota Início Período (R\$)	R\$ 95,00	R\$ 93,11	R\$ 91,51	R\$ 87,40	R\$ 91,26
Cota Final Período (R\$)	R\$ 97,70	R\$ 95,00	R\$ 93,11	R\$ 97,70	R\$ 97,70
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,52	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 3,34	R\$ 6,04
Dividend Yield (% a.a.)	6,58%	7,17%	7,32%	6,95%	6,18%
Retorno Total Bruto *	3,37%	2,61%	2,34%	15,61%	13,67%
Retorno Total Ajustado **	3,30%	2,59%	2,34%	16,28%	14,84%
CDI	0,15%	0,16%	0,15%	0,94%	2,53%
% do CDI ***	2208,22%	1575,88%	1565,67%	1730,28%	587,60%

* 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

 Nota do Gestor**Resumo Mensal**

Encerramos o mês de janeiro com fundo bem alocado na estratégia 'Core'. Conforme mencionado anteriormente, mantemos uma estratégia bem definida para o ano de 2021: aumentar posição em ativos que já fazem parte do portfólio, reciclar ativos já maduros e ter um olhar muito atento a oportunidades de desenvolvimento.

Nosso time de gestão está bastante focado na locação das áreas vagas do fundo. Apesar de janeiro ter uma tendência histórica de ser um mês com pouca movimentação das empresas em busca de área, este ano sentimos maiores movimentações. Por hora é difícil identificar com clareza os principais motivos, porém acreditamos que o início das vacinações, esgotamento dos profissionais na modalidade integral de 'home office' e volta as aulas, pode ter antecipado esse movimento

Percebemos maior demanda nas melhores localizações e acreditamos que o mercado vai escancarar uma diferença bastante relevante entre a vacância das regiões secundárias para as regiões mais 'prime'.

Em janeiro recebemos 99,5% da receita prevista nos contratos, atingindo 100% do montante esperado pós negociações ocorridas durante os períodos mais agudos da pandemia, em março e abril de 2020.

Com a maior alocação do caixa e término de carências concedidas somada à redução do book tático, acreditamos que os dividendos atingirão a estabilidade ao longo do primeiro semestre.

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 4,4MM, equivalente a R\$ 0,52/cota. Esse valor equivale a 356,04% do CDI e um *dividend yield* de 6,58% a.a. (cota base fechamento janeiro/21) e 7,35% a.a. sobre a cota PL.

Estratégia de Investimentos

Em linha com nossas estratégias de investimento, conforme explicado no último relatório, estamos avançando em todas as frentes:

Estratégia CORE: Investimento em "Tijolo", diretamente ou via FILs

O portfólio fechou o mês de setembro com 11 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância de 10%, localizada em ativos pontuais.

River One

Em dezembro fechamos a aquisição do River One, principal ativo AAA do nosso portfólio. Comprar um ativo como o River One próximo ao custo de reposição não é trivial e ficamos muito satisfeitos em ter concluído a aquisição. O desembolso ocorrerá em duas parcelas: i) sinal, pago em dezembro, de R\$200 milhões de reais e ii) saldo na entrega da obra, prevista para maio de 2021 de R\$220 milhões de reais. A transação foi estruturada para gerar renda imobiliária para o fundo de 7% a.a. desde o primeiro desembolso, sendo que o prazo dessa remuneração garantida é de 15 meses a partir da entrega do ativo pronto. Acreditamos que a remuneração garantida é um seguro. Nosso objetivo é locar o prédio em até doze meses pós entrega e não usufruir do período de renda mínima integralmente. Fechar o negócio antes da conclusão das obras pode agilizar a locação do prédio, sendo que já temos alguns interessados com discussões iniciais.

Nosso time de gestão está dedicado para fomentar a locação do ativo. Em janeiro tivemos algumas visitas ao imóvel e temos expectativa de conseguir locar ao menos parte do prédio antes do término das obras com valores superiores aos planejados.

Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Sul

Em dezembro, fechamos a aquisição de mais um conjunto do CEMG - Torre Sul. Gostamos do ativo e acreditamos em uma valorização expressiva do investimento. Sempre que possível, a preços que julgamos corretos, aumentaremos a exposição no prédio.

 Nota do Gestor

Estratégia de Investimentos

A obra da reforma da fachada iniciou em agosto/2020, abaixo podemos analisar o andamento do retrofit, a foto da esquerda representa a Face Paulista e a foto da direita a Face Henrique Monteiro do CEMG Torre Sul.



Retrofit da fachada do Ed. Mário Garnero – Torre Sul



Retrofit da fachada do Ed. Mário Garnero – Torre Sul

Portfólio Logístico

Conforme mencionado anteriormente, a exposição ao segmento logístico foi realizada através da posição no fundo RBR Log (RBRL11). Acreditamos que esta estrutura é a melhor para investimentos em segmentos específicos, pois possibilita uma liquidez parcial e pontual dos ativos. Podemos aumentar e reduzir nossa exposição ao segmento logístico com muito mais facilidade.

O fundo distribuiu R\$ 0,60/cota, com um *dividend yield* equivalente a 6,94% a.a. (cota base fechamento Janeiro/21).

Considerando a posição relevante do RBRP e de outros fundos RBR no veículo, o RBR concederá, de forma discricionária, um desconto proporcional na taxa de gestão do RBRP em relação ao capital alocado RBRL11.

Estratégia TÁTICA: via FIIs listados, buscando arbitragens

Durante o mês de dezembro, reduzimos a posição em fundos imobiliários listados, realizando ganho de capital. O book tático gerou bastante resultado ao longo do ano, cumprindo sua missão de estabilizador de dividendos.

Nos próximos meses, com maior alocação em tijolo direto, teremos uma posição menor no book tático, mas sempre com um olhar atento a oportunidades.

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 fundamental e acreditamos que uma gestão ativa e preferencialmente em ativos imobiliários líquidos será um diferencial. Dessa forma, temos reduzido a exposição a 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 precisa estar pronto para “surfear” os ciclos imobiliários.

Vale ressaltar que esse tipo de investimento nunca será preponderante no fundo. O time de gestão estabeleceu o limite máximo de 10% de exposição do patrimônio do fundo em estratégias de desenvolvimento, neste momento.

Iniciamos o estudo de alguns terrenos na região de Pinheiros e Vila Olímpia, nosso foco é buscar terrenos nas melhores regiões de São Paulo.

A tese está fortemente embasada e bem posicionada caso o preço dos imóveis suba de forma substancial em São Paulo, sustentando uma reciclagem de portfólio.

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

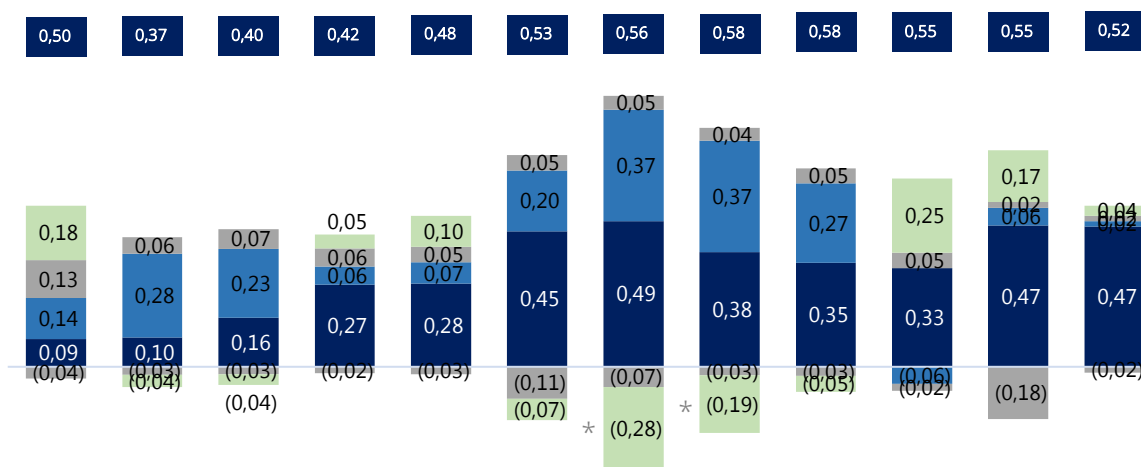
Resultado	jan-21	dez-20	nov-20	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	2.851.762	2.884.175	1.660.207	19.308.342
Rendimento FII RBR LOG *	1.057.467	1.009.286	1.009.286	10.626.794
Rendimento FIs	302.569	444.451	535.695	11.423.305
Liquidez **	29.821	83.506	223.334	3.112.459
CRI	-	-	153.314	1.329.848
Ganho de Capital Bruto	98.080	382.933	*** (713.083)	12.719.980
Total Receitas	4.339.698	4.804.351	2.868.753	58.520.727
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(120.407)	(1.360.595)	(116.128)	(2.632.687)
(-) Despesa de Vacância	(27.382)	(121.272)	(60.548)	(1.047.969)
(-) Despesa com Comissão	-	-	-	(1.022.406)
(-) Outras Despesas	(26.737)	(15.212)	(21.405)	(397.154)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(19.616)	(76.587)	(87.304)	(2.773.917)
Resultado	4.145.557	3.230.686	2.583.367	50.646.595
Reservas	(301.853)	(1.473.305)	(2.120.624)	(980.996)
Rendimento Distribuído	4.447.410	4.703.992	4.703.992	51.627.590

* O Properties detém 32% no RBRL11

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

*** Evento FVBI

Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota)



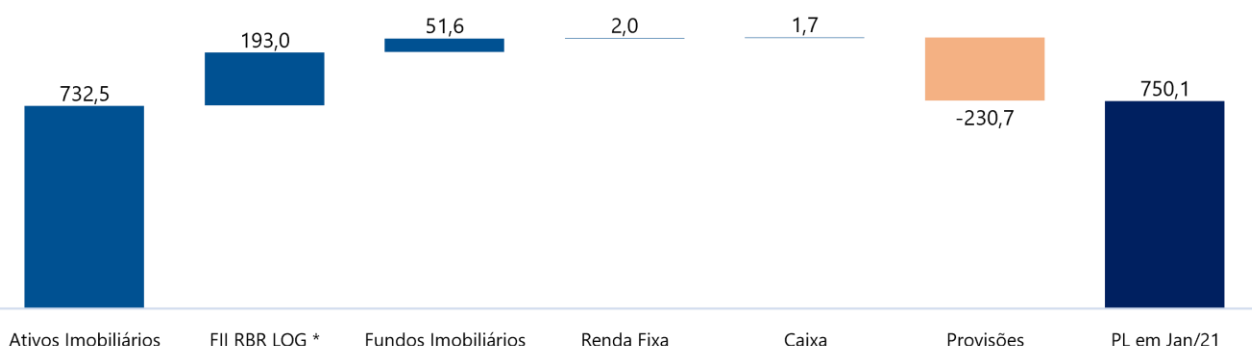
* As reservas de R\$ 0,28/cota em ago/20 e R\$ 0,19/cota em set/20 é impactada pelo ganho extraordinário do FVBI11, com a apuração final da operação estimamos um ganho total de R\$ 0,15/cota.

fev-20 mar-20 abr-20 mai-20 jun-20 jul-20 ago-20 set-20 out-20 nov-20 dez-20 jan-21

■ Estratègia Core ■ Estratègia Tática (menos IR) ■ Caixa ■ Despesas ■ Reserva

Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de Janeiro/21, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



* O fundo RBRP11 detém 32% do RBRL11

Investimentos

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos

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".

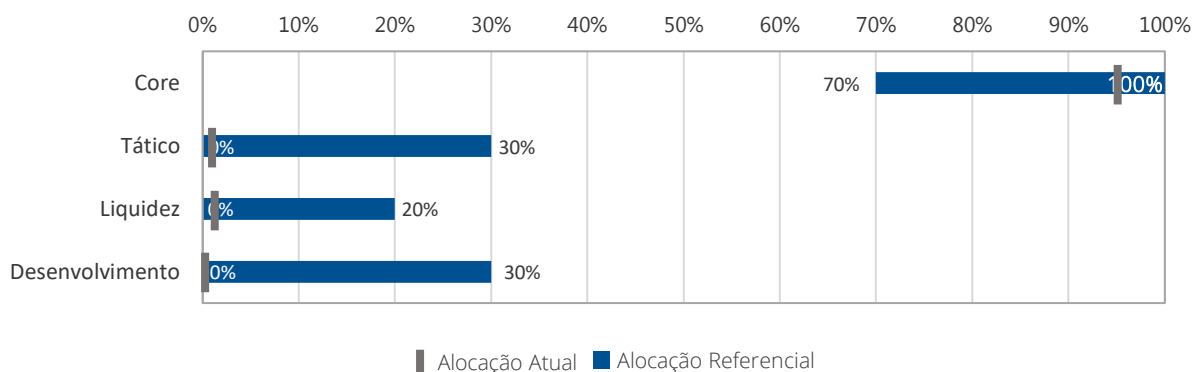
LIQUIDEZ

Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o "carrego" do fundo.

DESENVOLVIMENTO/ RETROFT

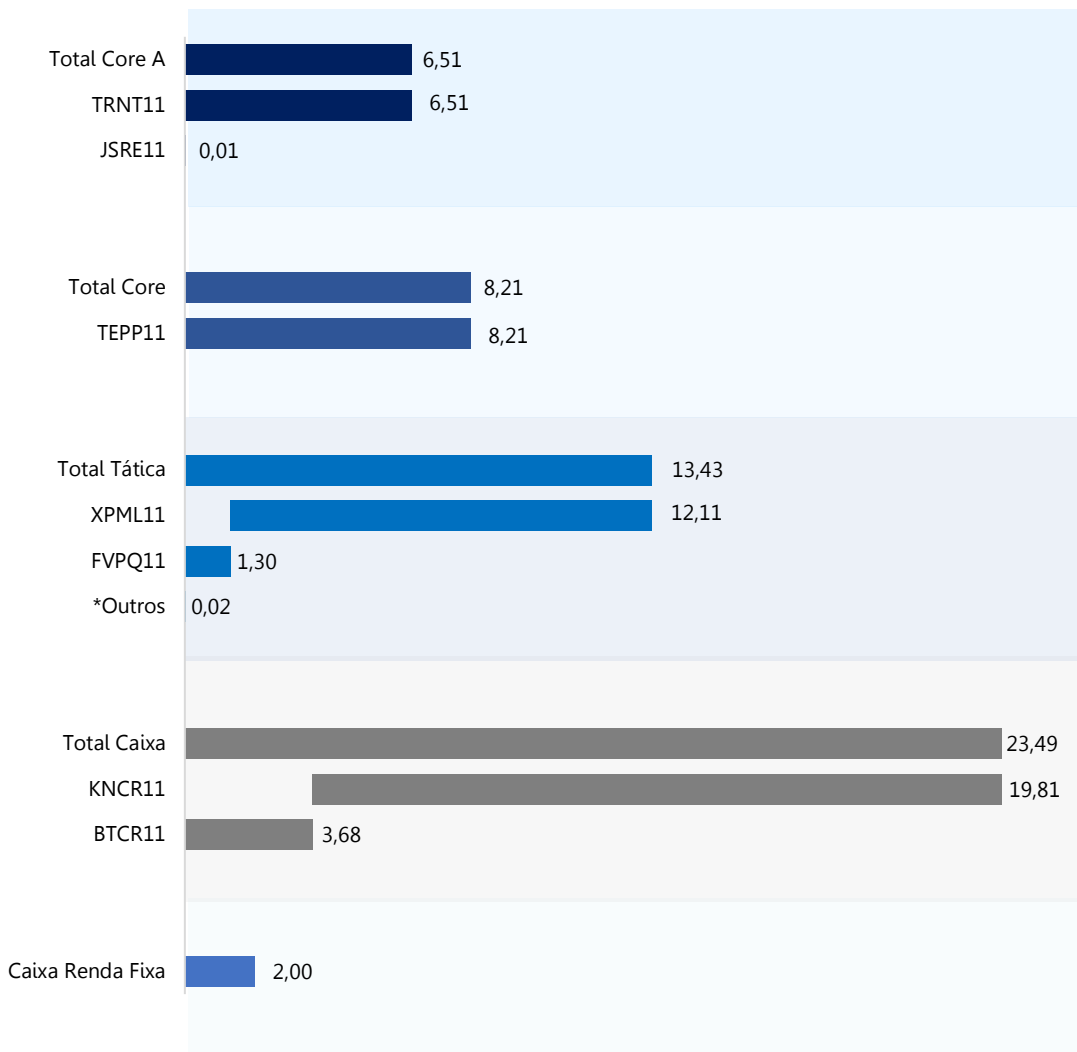
Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Janeiro 2021



Estratégia e Alocação em FIIs (valores em R\$ MM)

Janeiro 2021 | Relatório Mensal



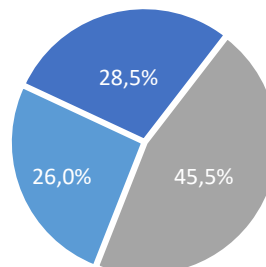
*Outros: ativos que representam menos de 0,01% do total individualmente

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Segmento



■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping ■ Desenvolvimento

Investimentos CORE - Corporativo

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

Ed. Castello Branco (Porto - RJ)



Localização: Av. República do Chile, 230

Aquisição: Julho/15

ABL: 1.065 m²

Participação: 3,7%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 9.847.000,00



Ed. Mykonos (Vila Olímpia - SP)



Localização: Rua Gomes de Carvalho, 1356

Aquisição: Maio/17

ABL: 1.427 m²

Participação: 16,6%

Vacância: 59,9 %

Valor de Avaliação: R\$ 14.297.000,00



SLB Somos (Santo Amaro - SP)



Localização: Av. João Dias, 1645

Aquisição: Março/18

ABL: 5.405 m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 11.752.000,00



Ed. Celebration (Vila Olímpia - SP)



Localização: Rua Casa do Ator, 1155

Aquisição: Abril/18

ABL: 6.458 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 94.151.000,00



Investimentos CORE - Corporativo

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

Ed. Amauri 305 (Itaim Bibi - SP)



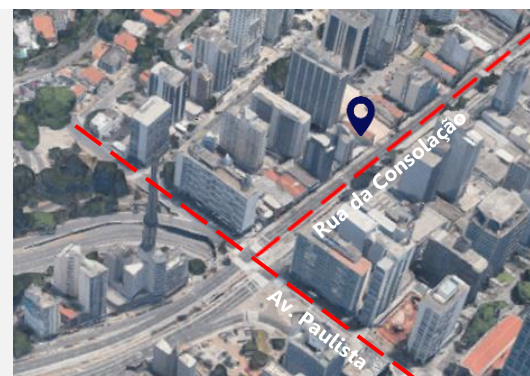
Localização: Rua Amauri, 305
Aquisição: Abril/19
ABL: 2.545 m²
Participação: 86,3%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 40.760.000,00



SLB Anima (Consolação - SP)



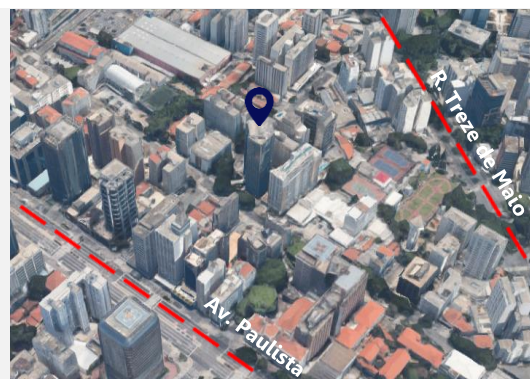
Localização: Rua da Consolação, 2320 e 2322
Aquisição: Outubro/19
ABL: 587 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 4.587.000,00



Ed. Delta Plaza (Bela Vista - SP)



Localização: Rua Cincinato Braga, 340
Aquisição: Dezembro/19
ABL: 4.059 m²
Participação: 51,1%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 60.330.999,95



Ed. Venezuela (Porto - RJ)



Localização: Av. Venezuela, 43
Aquisição: Dezembro/19
ABL: 4.488 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 41.734.000,00



Investimentos CORE - Corporativo

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Sul (Pinheiros - SP)



Imagem Ilustrativa

Localização: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461

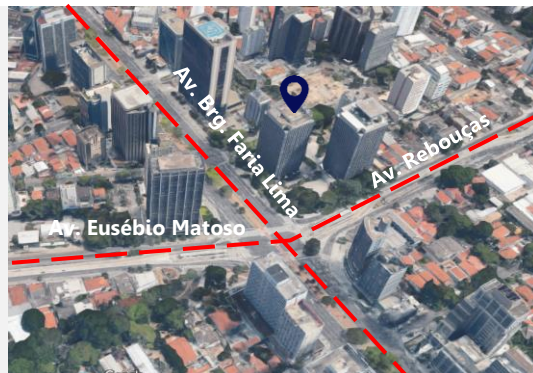
Aquisição: Abr/20 – Dez/20

ABL: 2.359,37 m²

Participação: 17,17%

Vacância: 46,15%

Valor de Avaliação: R\$ 28.277.000,05



Pravda Alphaville (Alphaville - SP)



Localização: Alameda Grajaú, 98

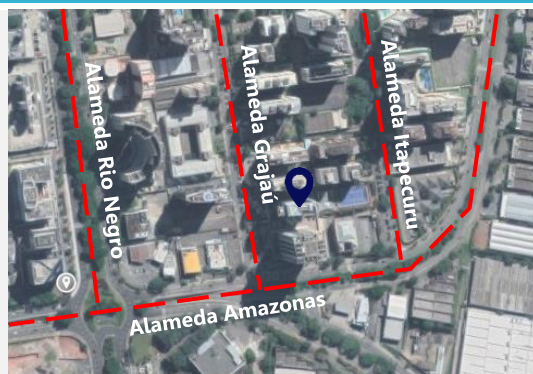
Aquisição: Maio/20

ABL: 502 m²

Participação: 5,6%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 5.485.000,00



River One (Marginal Pinheiros - SP)



Imagem Ilustrativa

Localização: Rua Gerivatiba, 207

Aquisição: Dez/20

ABL: 23.625,14 m²

Participação: 100%

Vacância: 100%

Valor de Avaliação: R\$ 420.082.500,00



Investimentos CORE – Logístico RBR LOG – RBRL11

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

O fundo RBRP11 detém 32% do RBRL11

Galpão IBM – Hortolândia (SP)



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

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total: 17.055 m²

Participação: 90%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 42.041.000,00



Galpão FCA – Hortolândia (SP)



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

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total: 42.786 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 107.350.000,00



Galpão Trisoft – Itapevi (SP)



Localização: Av. Prof. Vernon Kriebler, 455

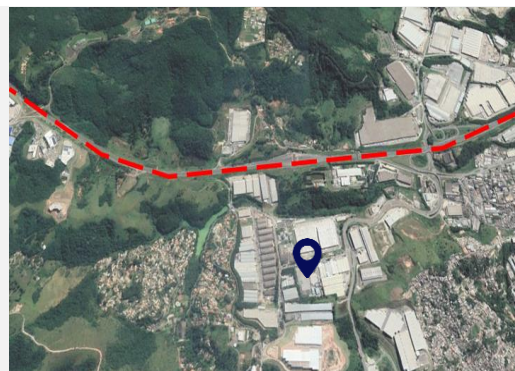
Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 39.176.000,00



Galpão Volkswagen MAN – Resende (RJ)



Localização: Rod. Pres. Dutra, km 296

Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 23.867 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 72.677.000,00



Investimentos CORE – Logístico RBR LOG – RBRL11

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

O fundo RBRP11 detém 32% do RBRL11

Galpão FW5 – Extrema (MG)



Localização: Est. Mun. Vargem do João Pinto nº 450

Aquisição: Agosto/20

ABL Total: 74.573 m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 106.045.000,00



Galpão KSM* – Extrema (MG)



Localização: Estrada Mun. Luiz Lopes Neto, nº 21

Aquisição: Dez/20

ABL Total: 77.367,33 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 280.791.000,00



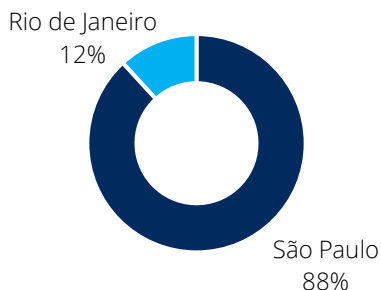
*Em processo de aquisição

Investimentos CORE - via Tijolo

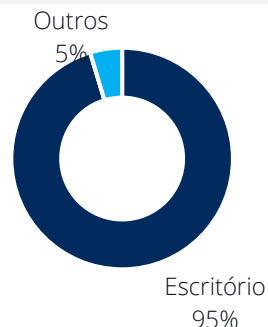
Janeiro 2021 | Relatório Mensal

O investimento Core via tijolo é composto por 11 ativos imobiliário, sendo 9 edifícios comerciais e 2 instituições de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

Receita por Estado



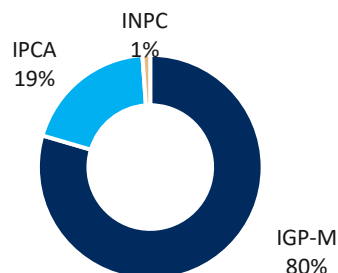
Receita por Tipologia



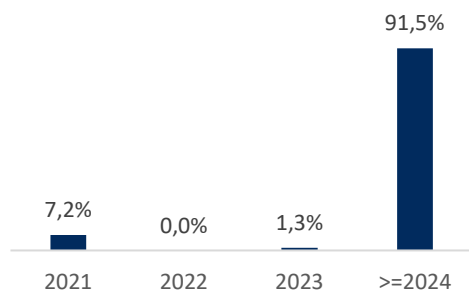
Receita por Tipo de Contrato



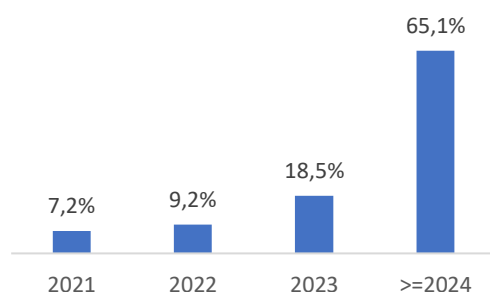
Índice de Reajuste



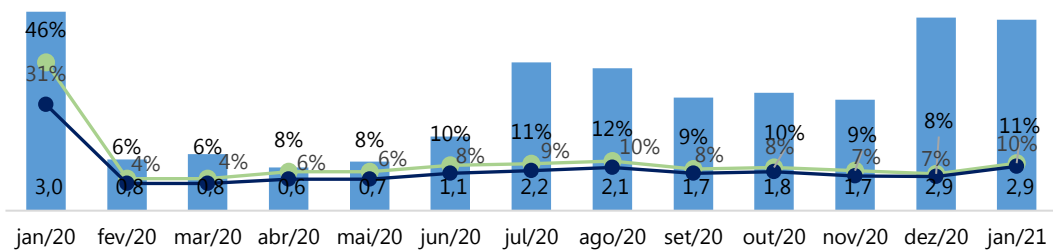
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira

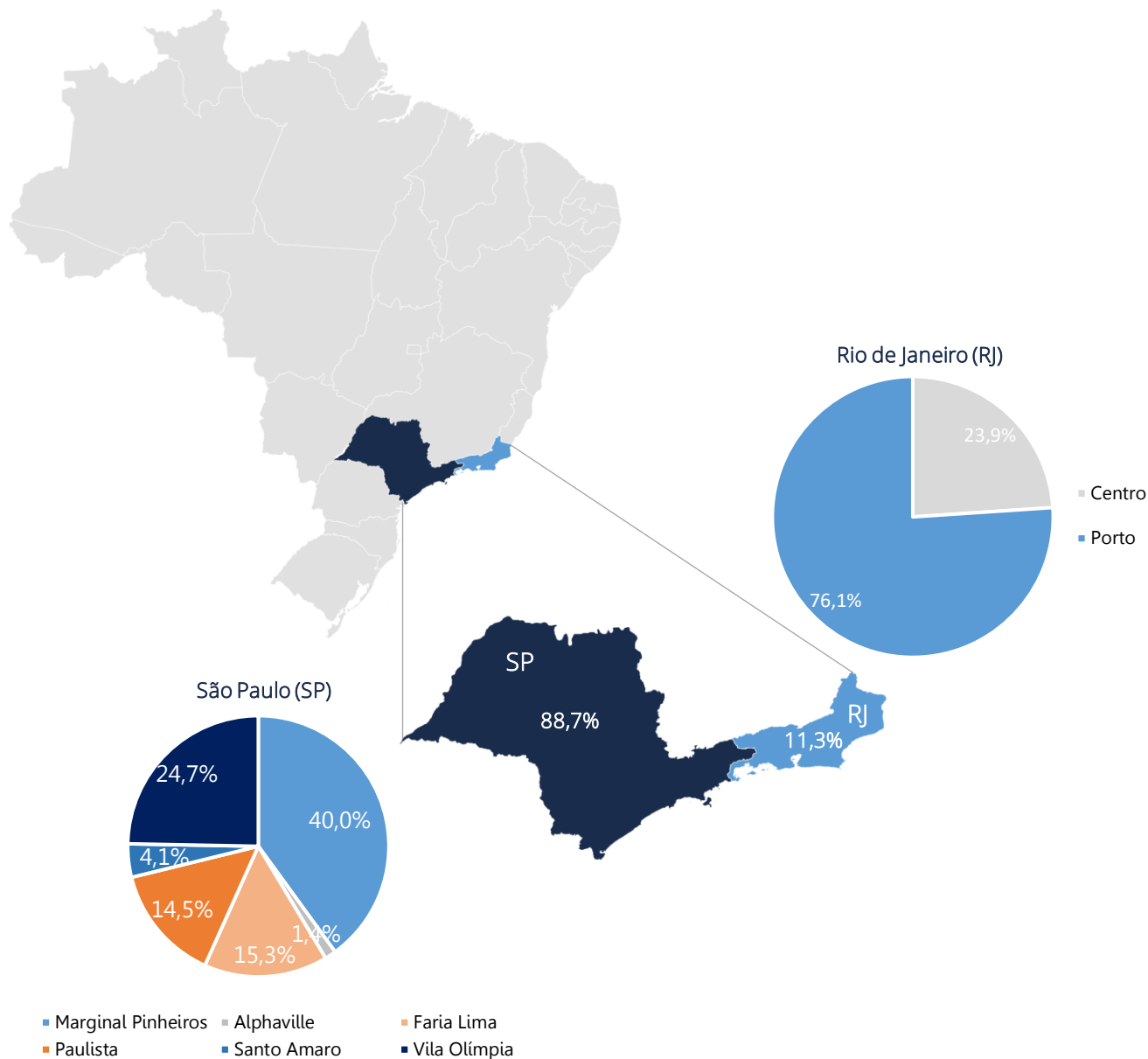


*Não considerando o River one devido a renda mínima garantida.
**Apenas receita de alugueis.

Investimentos CORE - via Tijolo

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

Abaixo informações sobre a receita potencial dos investimentos core via tijolo por estado e região.



Ativos Core	Localização	Receita (%)
1. River One	Marginal Pinheiros (SP)	35%
2. Ed. Celebration	Vila Olímpia (SP)	19%
3. Ed. Delta Plaza	Paulista (SP)	12%
4. Ed. Venezuela 43	Porto (RJ)	9%
5. Ed. Amauri 305	Faria Lima (SP)	8%
6. SLB Somos	Santo Amaro (SP)	4%
7. Ed. Mykonos	Vila Olímpia (SP)	3%
8. Ed. Castello Branco	Centro (RJ)	3%
9. Ed. Mario Garnero - Torre Sul	Faria Lima (SP)	6%
10. Ed. Pravda	Alphaville (SP)	1%
11. SLB Anima	Paulista (SP)	1%

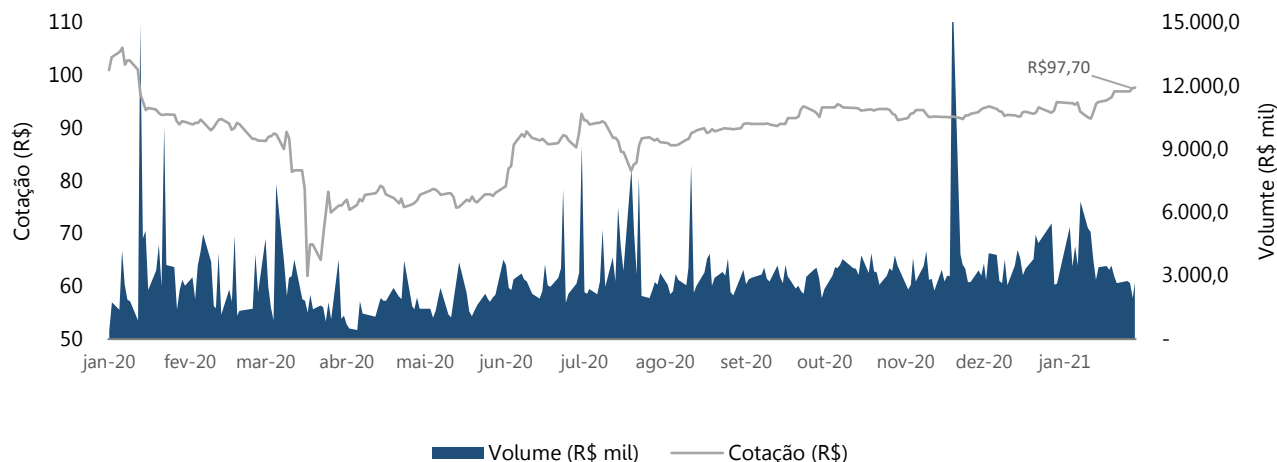
Mercado Secundário

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

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

Negociação	jan-21	dez-20	nov-20	Acum 2021	Acum 12m
Número de Cotistas	71.560	65.697	60.416	71.560	71.560
Cotas Negociadas	733.834	761.094	80.008	733.834	7.483.756
Cotação Fechamento	R\$ 97,70	R\$ 95,00	R\$ 93,11	R\$ 97,70	R\$ 97,70
Volume Total (R\$'000)	R\$ 69.548	R\$ 71.108	R\$ 75.464	R\$ 69.548	R\$ 728.710
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.660,4	R\$ 3.555,4	R\$ 3.773,2	R\$ 3.660,4	R\$ 2.962,2

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.

Outras Informações

Objetivo:

Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários.

Periodicidade dos Rendimentos:

Semestral, com antecipação mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Taxas sob PL

Gestão: 1% a.a.
Adm.: 0,18% a.a.
Perf.: 20% > Benchmark

Benchmark

IPCA + Yield IMA-B 5

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.



RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br