

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:	0,12% 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 Benchmark
Benchmark:	IGP-M + 8% a.a.
Periodicidade dos Rendimentos:	Semestral, com antecipação mensal
Prazo de Duração:	Indeterminado
Administrador:	Planner Corretora de Valores S.A.
Patrimônio Líquido:	R\$ 96.919.581,09
Cotas Emitidas:	1.232.360,94
Patrimônio Líquido por Cota:	R\$ 78,64
Número de Cotistas:	65

NOTA DO GESTOR

No mês de Fevereiro/2019 o fundo distribuirá dividendos de R\$ 477 mil, equivalente a R\$ 0,39 por cota, a serem pagos no dia 14/02, proporcional a um "dividend yield" de 6,08% a.a. (base fechamento Jan/19), essa distribuição de dividendos de Janeiro equivale a 107% de CDI.

Em janeiro de 2019 o fundo fechou a locação de 286m² no Ed. Mykonos, locação 17% superior a anterior e com apenas 3 meses de carência. Atingimos assim vacância de 0%. No mesmo mês o inquilino Place2work não realizou o pagamento de aluguel referente a 846m² no Ed. Mykonos, solicitou carência de pagamento em fevereiro e restabelecimento dos pagamentos em 8 vezes a partir de março, acrescidos de multa de 10%. A gestora está em negociação com este locatário, no próximo relatório informaremos o andamento desse caso. Esse inadimplemento afetou o rendimento do fundo em janeiro e deve afetar em fevereiro caso o locatário não realize o pagamento, sendo que parte desse impacto será reduzido pela locação do último imóvel vago do fundo.

Os dois maiores ativos do Fundo (Ed. Celebration e SLB Somos Educação) terão correção de locação nos meses de Março e Abril, impactando de forma positiva os rendimentos do fundo a partir de Março.

O mercado continua se aquecendo de forma substancial em São Paulo, alguns indicadores de vacância chamam atenção:

- ▶ Faria Lima – Ativos A – 16% e Ativos B – 6%
- ▶ JK – Ativos A – 3% e Ativos B – 9%
- ▶ Itaim – Ativos A – 1% e Ativos B - 12%
- ▶ Paulista – Ativos A - 14% e Ativos B -13%
- ▶ Pinheiros – Ativos A - 18% e Ativos B – 17%

Algumas negociações do nosso pipeline avançaram de forma significativa. Discutiremos as aquisições junto ao comitê de investimentos e administrador nas próximas semanas. Esperamos apresentar novidades aos cotistas em breve. Todo nosso pipeline encontra-se nessas regiões mais aquecidas/demandadas, sempre a preços atrativos, abaixo do custo de reposição.

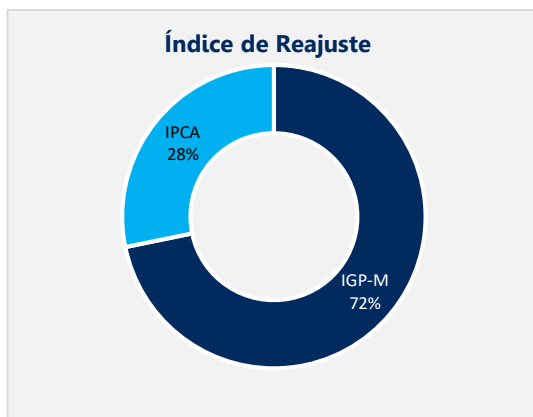
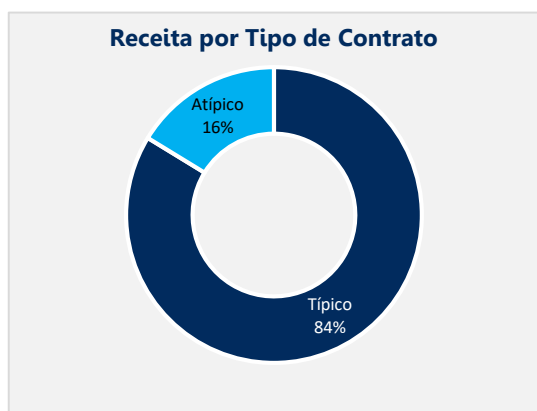
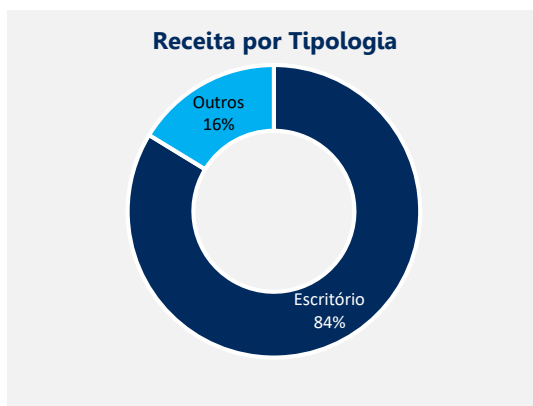
O foco das aquisições continua em ativos localizados em São Paulo, preferencialmente escritórios, sendo que a exceção pode ocorrer quando encontramos oportunidades com contratos atípicos, desde que com o valor correto do "tijolo". Também estamos abertos a oportunidades de aquisição com preço substancialmente menor que o custo de produção. Nosso DNA é, e sempre será, focar no custo de reposição e no valor do "tijolo". Sempre manteremos esse mantra.

Resumo	jan-19	dez-18	nov-18	out-18	set-18
# Cotas Emitidas	1.232.361	1.232.360	1.232.360	1.232.360	1.218.992
Cota Patrimonial (R\$)	R\$ 78,65	R\$ 78,62	R\$ 79,17	R\$ 79,20	R\$ 79,24
Rendimento Bruto	0,49%	0,64%	0,61%	0,59%	0,60%
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,3878	R\$ 0,5025	R\$ 0,4820	R\$ 0,4706	R\$ 0,4758
Dividend Yield (% a.a.)	6,08%	7,95%	7,56%	7,37%	7,45%
CDI	0,54%	0,49%	0,49%	0,54%	0,47%
% do CDI Ajustado ***	106,82%	152,35%	145,13%	128,73%	150,91%

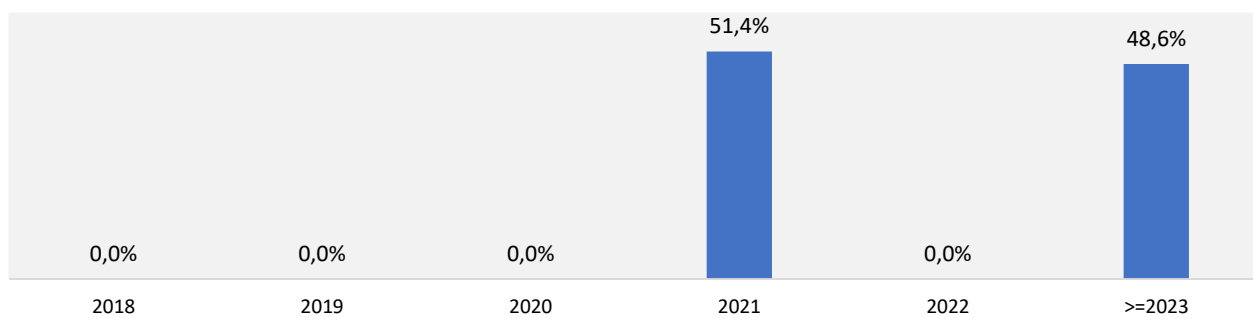
*** Permite a comparação direta com o CDI (Tributação de 15% no longo prazo)

Carteira Imobiliária

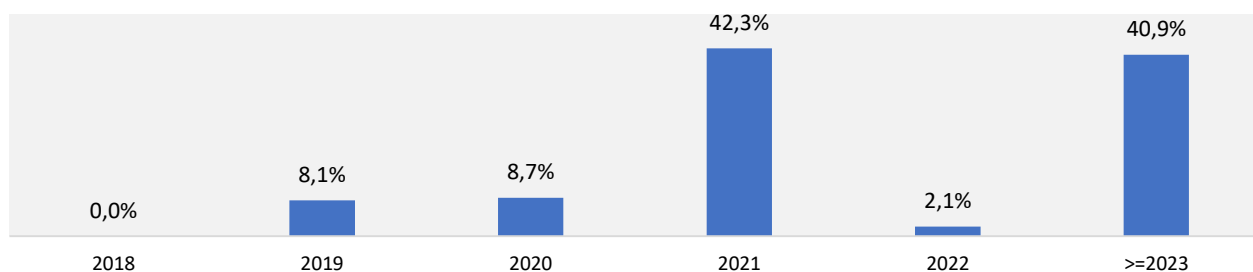
Portfólio composto por 4 ativos imobiliários, sendo 3 edifícios comerciais e 1 instituição de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Apuração de Resultado para Janeiro/19

(+) Receita de Aluguel	615.143
(+) Receita Financeira	8.310
(-) Despesa de Tx. Adm/Gestão	-99.509
(-) Despesa Aquis. Ativos	-
(-) Despesa de Vacância	-7.124
(+/-) Outras Receitas/Despesas	-38.948
Resultado em Janeiro/19	477.871

Distribuição de Rendimentos	477.871
------------------------------------	----------------

Patrimônio Líquido (Janeiro/2019)

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

PL em Janeiro/19	96.919.581
Ativos Imobiliários	94.035.750
Fundos Imobiliários	410.645
Renda Fixa	3.018.099
Caixa	3.170
Provisões*	-548.082

* Provisão da Taxa de Adm/Gestão e Distribuição dos Dividendos.

Portfólio de Imóveis

Ed. Castello Branco (RJ)



Localização: Av. República do Chile, 230

Aquisição: Julho/15

ABL: 1.065 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação:
R\$ 9.100.000

Ed. Mykonos (SP)



Localização: Rua Gomes de Carvalho, 1356

Aquisição: Maio/17

ABL: 1.427 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação:
R\$ 12.970.000

SLB Somos (SP)



Localização: Av. João Dias, 1645

Aquisição: Março/18

ABL: 5.405 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação:
R\$ 13.266.483

Ed. Celebration (SP)



Localização: Rua Casa do Ator, 1155

Aquisição: Abril/18

ABL: 5.590 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação:
R\$ 59.000.000