



Relatório do Administrador – Exercício findo em dezembro de 2018

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII

CNPJ nº 21.408.063/0001-51

Em conformidade com o Art. 39 da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2018, apresentamos o relatório do administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII**

I – Programa de investimentos.

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII (“Fundo”), administrado por Planner Corretora de Valores S.A. (“Administrador”), iniciou suas operações em 11 de Novembro de 2014, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, revogada pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

O Fundo tem por objetivo fundamental investir, direta ou indiretamente, em imóveis e empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em diferentes regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez.

A aquisição dos Ativos Imobiliários será realizada pelo Fundo, por intermédio do Administrador, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento.

II – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) Conjuntura Econômica e Perspectivas;

Os anos de euforia do setor imobiliário ficaram definitivamente para trás. A experiência vivida com a abertura de capital de um grande número de empresas nos anos de 2006 a 2008 e a mudança significativa na dinâmica do setor permitiu o rápido crescimento das empresas, mas também mostrou suas fragilidades.

Naquele período houve um processo de capitalização das empresas e uma corrida para reduzir o déficit habitacional acumulado no Brasil, sobretudo nas classes de média e baixa renda, com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida.

Embora o comportamento da economia fosse favorável a uma aceleração do crescimento do setor com taxas de juros atrativas, crédito farto e uma demanda forte por imóveis com a melhora do poder de compra das famílias brasileiras, o bom momento da economia não durou muito. O fato de o ciclo do setor imobiliário ser longo - de 3 a 5 anos - os benefícios demoraram a ser capturados enquanto os problemas apareceram mais rapidamente.

Houve uma corrida para a compra de terrenos e lançamentos de uma forma não muito organizada e poucos anos depois as contas (fluxo de caixas de algumas empresas) passaram a não fechar conforme o esperado. A consequência foi que uma boa parte das incorporadoras ficou no meio do caminho sendo incorporadas. Outras, até hoje seguem tentando se segurar na expectativa que o cenário para o setor mostre alguma retomada.

O setor imobiliário é talvez o primeiro a reagir negativamente ao desaquecimento da economia e um dos últimos a responder aos períodos de recuperação, e isto pode ser observado, de forma mais evidente, no comportamento dos últimos anos.



- b) Valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios devidamente indicados no relatório abaixo:

Ativos	Data de Aquisição	Quantidade	Valor de Mercado (31/12/2018)
Imóvel – 24º Andar do Edifício Castello Branco	29 de Dezembro de 2017	1	R\$ 9.100.000,00
Imóvel – Edifício Celebration Mat.163.904	31 de Dezembro de 2018	1	R\$ 7.209.726,00
Imóvel – Edifício Celebration Mat.170.557	31 de Dezembro de 2018	1	R\$ 54.570.274,70
Imóvel – Edifício Mykonos	31 de Dezembro de 2018	1	R\$ 13.025.000,70
Imóvel – Somos Sistema de Ensino S.A.	28 de Março de 2018	1	R\$ 12.778.000,70
Fundo de Investimento Imobiliário KINEA RI - CI	-	3.885	R\$ 411.732,30
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	última aplicação - 10/12/2018	317	R\$ 3.130.922,95

III – Relação das obrigações contraídas no período.

Descrições dos encargos no Período	Valores em Milhares
Despesas com taxa de administração	R\$ 832
Despesas de serviços técnicos	R\$ 464
Despesas de serviços de manutenção e conservação	-
Taxa de fiscalização da CVM	R\$ 16
Outras despesas	R\$ 254

IV – Movimentação do Patrimônio Líquido no exercício.

	Cotas Integralizadas	Gastos com emissão de cotas	Reserva de Lucros	Valor – Milhares de Reis
Saldo Inicial – 31 de dezembro de 2017	25.405	(229)	1.382	26.558
Integralização de cotas no exercício	70.168	-	-	70.168
Lucro Líquido do período	-	-	7.058	7.058
Distribuição de Resultado no período	-	-	(4.250)	(4.250)
Saldo Final – 31 de Dezembro de 2018	95.573	(229)	4.190	99.534

V – O valor patrimonial da cota.

Mês	Patrimônio Líquido R\$ mil	Quantidade de Cotas	Valor da Cota - R\$
31/Dez/2018	99.533.699,48	1.232.360	80,76671110

VI. Agradecimentos

Estamos à disposição para eventuais esclarecimentos, bem como gostaríamos de agradecer aos Senhores Cotistas a confiança e preferência aqui depositada.



Planner Corretora de Valores S.A.