

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\$ 119.898.699,09
Cotas Emitidas:	1.480.026,94
Patrimônio Líquido por Cota:	R\$ 81,01
Número de Cotistas:	124

NOTA DO GESTOR

No mês de Maio/2019 o fundo distribuirá dividendos de R\$695 mil, equivalente a R\$ 0,49 por cota, a serem pagos no dia 15/05, proporcional a um "dividend yield" de 7,50%a.a. (base fechamento abr/19), distribuição equivalente a 135% do CDI.

Notícias mais relevantes do fundo no mês de abril:

- Aquisição do Edifício Comary – Rua Amauri nº 299: estamos satisfeitos em ter concluído essa transação dada a localização estratégica em uma das ruas mais valorizadas da cidade de São Paulo.
- Vacância: apenas 11%, concentrada no Ed. Comary.
- O inquilino Place2work, que não realizou o pagamento de aluguel referente a 846m² no Ed. Mykonos em janeiro, realizou o pagamento de março. A gestora está em negociação com este locatário para quitar o valor em atraso, com as devidas multas.
- Tivemos a correção do SLB Somos Educação impactando de forma positiva os rendimentos do fundo. Vale relembrar que temos ainda aproximadamente 9 anos de contrato, com um bom inquilino e renda superior a 9,5% a.a.

Mais informações sobre o Edifício Comary, recente aquisição do fundo:

Pagamos a primeira parcela do Ed. Comary, atualmente com 69% de vacância. Acreditamos ser uma grande oportunidade comprar esse ativo com vacância "surfando" o ciclo de aumento do valor de aluguel com mais eficiência, sem troca de inquilinos, estabilizando o ativo com um cap. rate em torno de 9,50%a.a. A região do Itaim apresenta vacância de 2%. A procura por locação no Ed. Comary tem nos surpreendido positivamente e esperamos, já no curto prazo, trazer boas notícias em relação a locações.

Mercado: Vemos sinais claros de melhora no mercado de lajes corporativas nas melhores regiões de São Paulo – foco de atuação do fundo (Itaim, Paulista e Vila Olímpia).

Pipeline: outras negociações **avançaram e devemos apresentar novidades aos cotistas em breve.** 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.

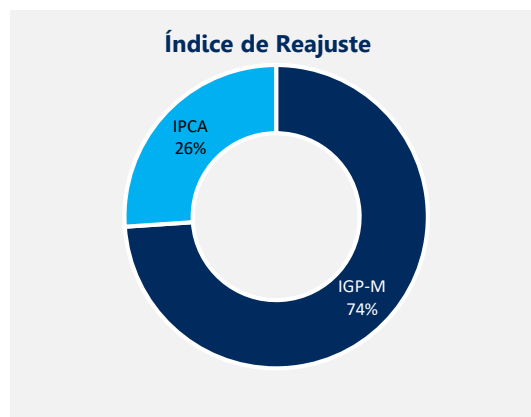
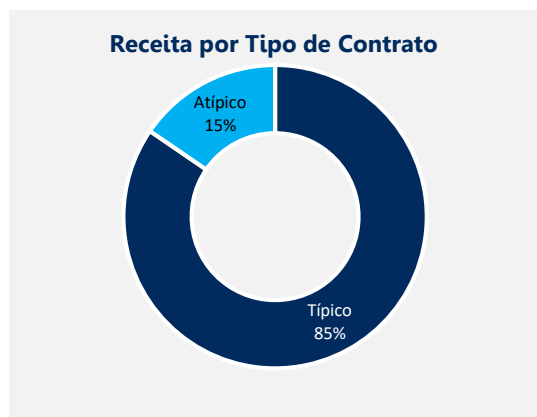
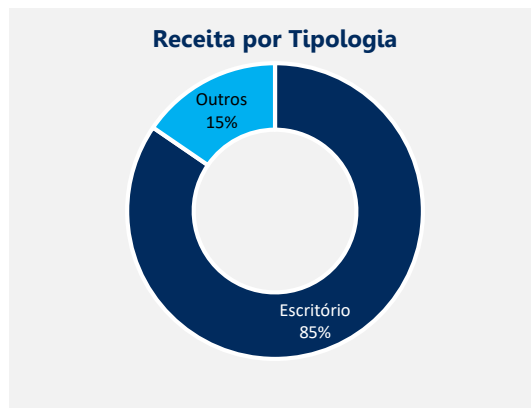
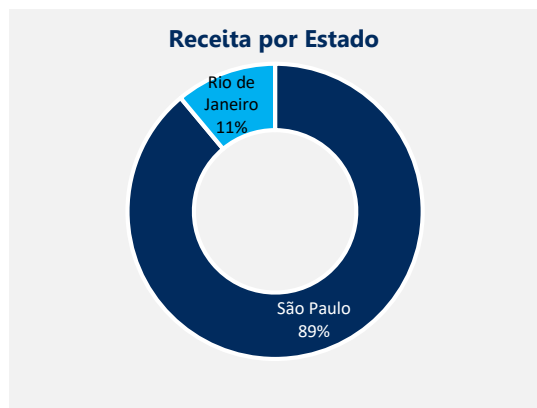
Resumo	abr-19	mar-19	fev-19	jan-19	dez-18	Acum 5m
# Cotas Emitidas	1.480.027	1.346.669	1.289.515	1.232.361	1.232.360	1.480.027
Cota Início Período (R\$)	R\$ 80,62	R\$ 80,70	R\$ 78,65	R\$ 78,62	R\$ 78,68	R\$ 78,68
Cota Final Período (R\$)	R\$ 81,01	R\$ 80,62	R\$ 80,70	R\$ 78,65	R\$ 78,62	R\$ 81,01
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,49	R\$ 0,48	R\$ 0,42	R\$ 0,39	R\$ 0,50	R\$ 2,28
Dividend Yield (% a.a.)	7,50%	7,43%	6,43%	6,08%	7,95%	6,90%
Retorno Total Bruto *	1,09%	0,50%	3,13%	0,53%	0,56%	5,86%
Retorno Total Ajustado **	1,17%	0,59%	3,07%	0,61%	0,66%	6,20%
CDI	0,52%	0,47%	0,49%	0,54%	0,49%	2,54%
% do CDI	226,25%	125,15%	621,40%	112,73%	133,71%	243,89%

* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

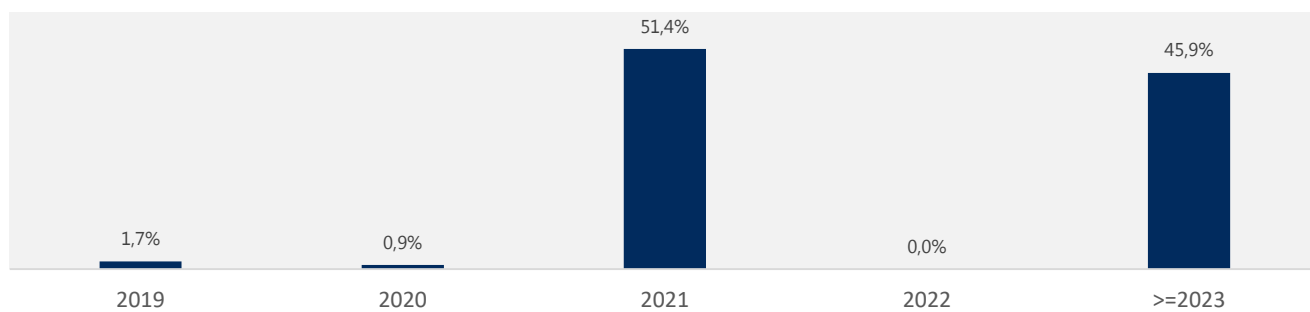
** Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (Tributação de 15% no longo prazo)

Carteira Imobiliária

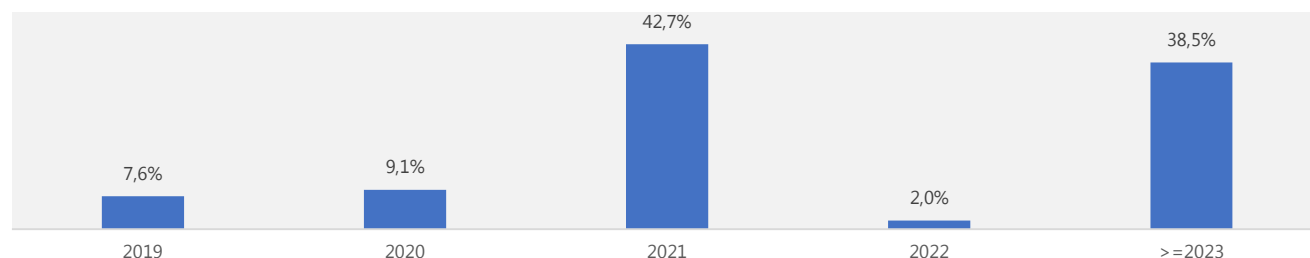
Portfólio composto por 5 ativos imobiliários, sendo 4 edifícios comerciais e 1 instituição de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Apuração de Resultado para Abril/19

(+) Receita de Aluguel	719.683
(+) Receita Financeira	92.393
(-) Despesa de Tx. Adm/Gestão	-95.715
(-) Despesa de Vacância	-
(+/-) Outras Receitas/Despesas	-91.326
Resultado em Abril/19	625.036
Distribuição de Rendimentos	695.000

Patrimônio Líquido (Abril/2019)

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

PL em Abril/19	119.898.699
Ativos Imobiliários	122.174.300
Fundos Imobiliários	1.916.687
Renda Fixa	16.455.535
Caixa	655
Provisões*	-20.648.477

* Provisão da Taxa de Adm/Gestão, Distribuição dos Dividendos e a Compra do Ed. Comary foi parcelada

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\$ 13.025.000

SLB Somos (SP)



Localização: Av. João Dias, 1645
Aquisição: Março/18
ABL: 5.405 m²
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 12.778.000

Ed. Celebration (SP)



Localização: Rua Casa do Ator, 1155
Aquisição: Abril/18
ABL: 5.590 m²
Vacância: 0%
Valor de Avaliação: R\$ 61.780.000

Ed. Comary



Localização: Rua Amauri, 299
Aquisição: Abril/19
ABL: 2.545 m²
Vacância: 69%
Valor de Avaliação: R\$ 25.491.300