

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\$ 130.285.090,02
Cotas Emitidas:	1.613.386,93805
Patrimônio Líquido por Cota:	R\$ 80,75
Número de Cotistas:	126

NOTA DO GESTOR

No mês de junho/2019 o fundo distribuirá dividendos de R\$745 mil, equivalente a R\$ 0,47 por cota, a serem pagos no dia 14/06, proporcional a um "dividend yield" de 7,22%a.a. (base fechamento mai/19) – distribuição equivalente a 126,23% do CDI.

Devemos encerrar a terceira emissão de cotas do fundo em breve, uma vez que temos algumas aquisições do pipeline "amadurecendo". Dessa maneira, o patrimônio do fundo crescerá, alcançando um PL próximo a R\$200 milhões de reais e com uma pulverização maior de ativos e locatários. Acreditamos que nesse patamar o fundo está sedimentado para crescer de forma organizada com retorno adequado, através de ofertas públicas, buscando pulverização de investidores, incremento de liquidez das cotas em bolsa e a continuidade na missão de ter um portfólio com risco/retorno adequado.

Notícias mais relevantes do fundo no mês de maio:

- Vacância: apenas 11%, concentrada no Ed. Comary.
- O inquilino Place2work, regularizou seus pagamentos, ficando pendente apenas a multa referente ao atraso.
- O inquilino Paquetá Calçados, que estava em período de carência, realizou o pagamento do primeiro aluguel, impactando positivamente os rendimentos do fundo.
- Início de duas negociações para aquisição de ativos localizados em São Paulo na modalidade Built to Suit.

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

Pagamos a segunda 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, 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, além das citadas acima, 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 "título". 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 "título". Sempre manteremos esse mantra.

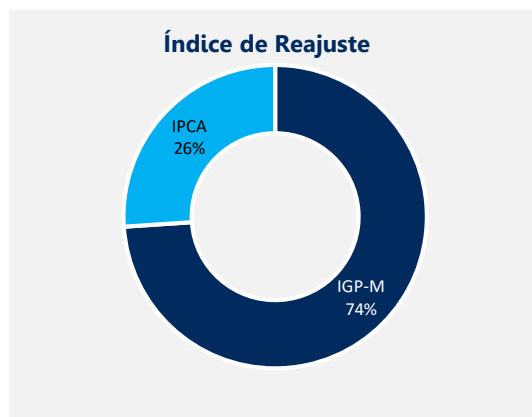
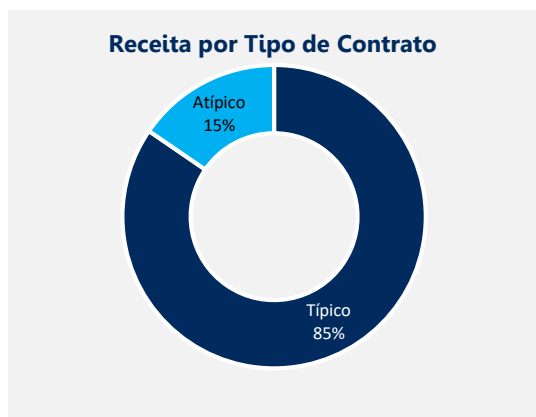
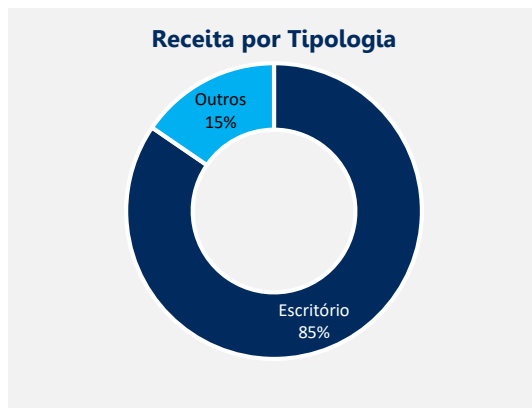
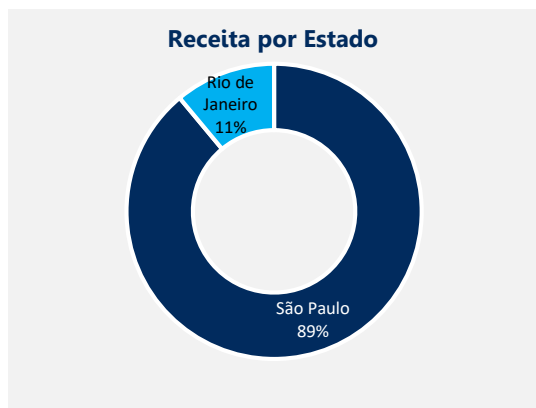
Resumo	mai-19	abr-19	mar-19	fev-19	jan-19	dez-18	Acum 6m
# Cotas Emitidas	1.613.387	1.480.027	1.346.669	1.289.515	1.232.361	1.232.360	1.613.387
Cota Início Período (R\$)	R\$ 81,01	R\$ 80,62	R\$ 80,70	R\$ 78,65	R\$ 78,62	R\$ 78,68	R\$ 78,68
Cota Final Período (R\$)	R\$ 80,75	R\$ 81,01	R\$ 80,62	R\$ 80,70	R\$ 78,65	R\$ 78,62	R\$ 80,75
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,47	R\$ 0,49	R\$ 0,48	R\$ 0,42	R\$ 0,39	R\$ 0,50	R\$ 2,75
Dividend Yield (% a.a.)	7,22%	7,50%	7,43%	6,43%	6,08%	7,95%	6,93%
Retorno Total Bruto *	0,26%	1,09%	0,50%	3,13%	0,53%	0,56%	6,13%
Retorno Total Ajustado **	0,31%	1,17%	0,59%	3,07%	0,61%	0,66%	6,60%
CDI	0,54%	0,52%	0,47%	0,49%	0,54%	0,49%	3,10%
% do CDI	57,07%	226,25%	125,15%	621,40%	112,73%	133,71%	212,79%

* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

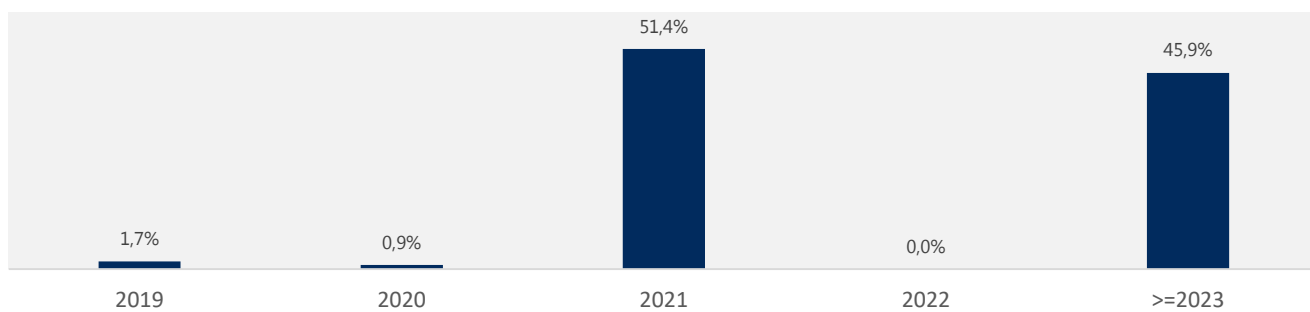
** Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (Tributação de 15% no longo prazo)

Carteira Imobiliária

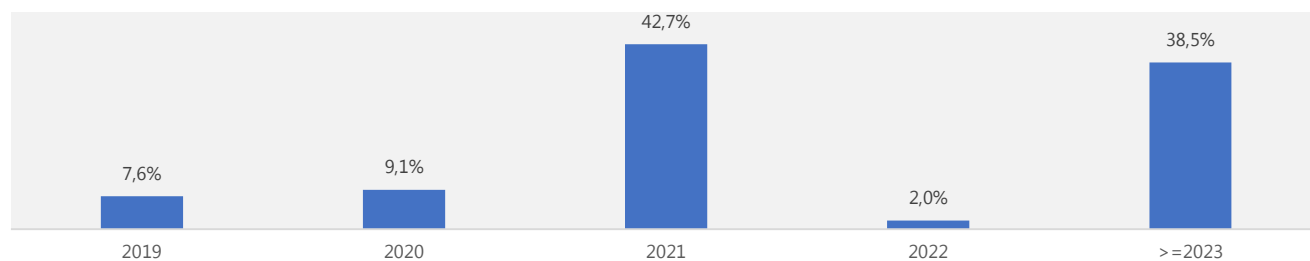
Portfólio composto por 5 ativos imobiliários, sendo 4 edifícios comerciais e 1 instituição de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Apuração de Resultado para Maio/19

(+) Receita de Aluguel	727.691
(+) Receita Financeira	144.091
(-) Despesa de Tx. Adm/Gestão	-126.941
(-) Despesa de Vacância	-48.963
(+/-) Outras Receitas/Despesas	-9.728
Resultado em Maio/19	686.151
Distribuição de Rendimentos	745.000

Patrimônio Líquido (Maio/2019)

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

PL em Maio/19	130.285.090
Ativos Imobiliários	122.313.458
Fundos Imobiliários	1.908.144
Renda Fixa	22.151.987
Caixa	389
Provisões*	-16.088.888

* 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