

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 IGP-M + 8% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos:
Semestral, com antecipação mensal

Prazo de Duração:
Indeterminado

Administrador:
Planner Corretora de Valores S.A.

ABL (m²):
16.032,45 m²

Patrimônio Líquido:
R\$ 132.185.694,19

Cotas Emitidas:
1.634.439,93805

Patrimônio Líquido por Cota:
R\$ 80,88

Número de Cotistas:
126

NOTA DO GESTOR

No mês de Julho/2019, o fundo distribuirá dividendos de R\$659 mil ou R\$ 0,405/cota. Esse valor equivale a 125,87% do CDI e um "dividend yield" de 6,18%a.a. (base fechamento jun/19). O fundo encerrará o primeiro semestre tendo distribuído R\$2,66 por cota, ou 125,66% do CDI.

Finalizaremos a terceira emissão de cotas do fundo em agosto. Nosso pipeline "amadureceu" e atingiremos aprox. R\$200 milhões de reais. O fundo caminha para um portfólio bem diversificado em termos de ativos e locatários e pronto para crescer de forma organizada através de ofertas públicas. Caso seja realizado uma oferta pública do fundo, acreditamos que a pulverização proporcionará um incremento de liquidez das cotas em bolsa, com a continuidade na missão de ter um portfólio com risco/retorno adequado e gerador de renda superior à média do mercado.

O 1º Semestre de 2019 foi bastante importante para o FII RBR Properties. Alguns pontos que gostaríamos de salientar:

- O patrimônio do fundo atingiu R\$132 milhões;
- Aquisição de 86% do Ed. Comary, localizado na Rua Amauri;
- Vacância: apenas 11%, concentrada no Ed. Comary;
- Início de duas negociações para aquisição de ativos localizados em São Paulo na modalidade Built to Suit, com bons inquilinos e previsibilidade de renda.

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

Pagamos a terceira parcela do Ed. Comary, atualmente com 68% de vacância. O projeto de retrofit está em fase final de análise e no próximo relatório apresentaremos o projeto, imagens e orçamento. Acreditamos que comprar esse ativo com vacância foi uma grande oportunidade, uma vez que nos permite "surfar" o ciclo de aumento do valor de aluguel com mais eficiência, estabilizando a renda em torno de 9,50%a.a. A procura por locação no prédio tem nos surpreendido positivamente e esperamos, já no curto prazo, trazer boas notícias - a região do Itaim apresenta atualmente vacância de 2%.

Mais informações sobre o Edifício Celebration:

No dia 17 de junho, fomos notificados pela ISACTEEP sobre a desocupação do imóvel. O contrato nos dá 6 meses de aviso prévio e, além disso, obriga a empresa a devolver o imóvel conforme planta de prefeitura. Caso as obras necessárias para devolução do imóvel ultrapassem os 6 meses, a empresa deve continuar pagando aluguel e despesas do imóvel até a conclusão. Esse é o cenário mais provável na nossa opinião.

Quando efetuamos a aquisição do Ed. Celebration sabíamos dos riscos envolvidos na aquisição de ativos monouitários, mas tínhamos alguns pontos que nos trouxeram muita segurança para aquisição:

- O valor de aquisição foi R\$8.826/m² na área BOMA ou R\$10.200/m² reposição – principal métrica de avaliação da RBR;
- O valor de aluguel estava em R\$61,92/m² na área BOMA, valor muito abaixo do mercado;
- O prazo de aviso prévio em caso de desocupação de 6 meses somado a obras necessárias para entrega nos trazia um prazo elástico para trazer outro inquilino, ainda mais em uma região com clara redução de vacância.

A vacância no segundo trimestre de 2019 na Vila Olímpia era de 10,13%, com maior concentração em ativos com multi-proprietários e escritórios com metragem em torno de 250m². Ao analisarmos por segmento temos: Vacância Classe A+: 0,97% - Vacância Classe A: 2,57% - Vacância Classe B: 13,32%

Sempre que efetuamos um investimento, em qualquer classe de ativo, nosso foco principal é a assimetria de risco/retorno. No caso da aquisição do Ed. Celebration, o ativo atendia a todos os quesitos que levamos em consideração para uma aquisição: (i) preço abaixo do custo de reposição; (ii) aluguel praticado abaixo do valor de mercado; e (iii) região com vacância em queda e oferta controlada.

Após a notícia da desocupação ser divulgada, já fomos procurados por alguns interessados. Estamos em negociação avançada com um deles e, caso as negociações avancem para uma proposta vinculante, soltaremos um fato relevante para o mercado.

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, **avancaram 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	jun-19	mai-19	abr-19	mar-19	fev-19	jan-19	Acum 6m
# Cotas Emitidas	1.634.440	1.613.387	1.480.027	1.346.669	1.289.515	1.232.361	1.634.440
Cota Início Período (R\$)	R\$ 80,75	R\$ 81,01	R\$ 80,62	R\$ 80,70	R\$ 78,65	R\$ 78,62	R\$ 78,62
Cota Final Período (R\$)	R\$ 80,88	R\$ 80,75	R\$ 81,01	R\$ 80,62	R\$ 80,70	R\$ 78,65	R\$ 80,88
Rendimento (R\$/cota)	0,41	0,47	0,49	0,48	0,42	0,39	2,66
Dividend Yield (% a.a.)	6,18%	7,22%	7,50%	7,43%	6,43%	6,08%	6,68%
Retorno Total Bruto *	0,65%	0,26%	1,09%	0,50%	3,13%	0,53%	6,25%
Retorno Total Ajustado **	0,73%	0,31%	1,17%	0,59%	3,07%	0,61%	6,68%
CDI	0,47%	0,54%	0,52%	0,47%	0,49%	0,54%	3,07%
% do CDI	156,17%	57,07%	226,25%	125,15%	621,40%	112,73%	217,14%

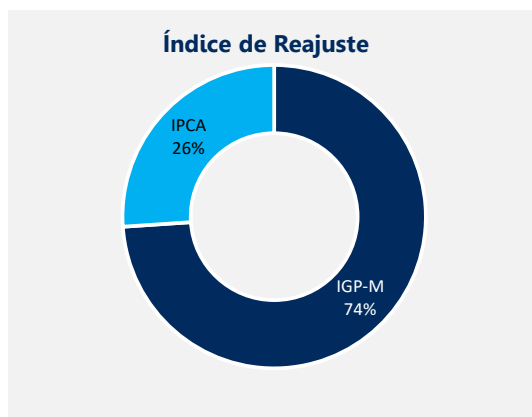
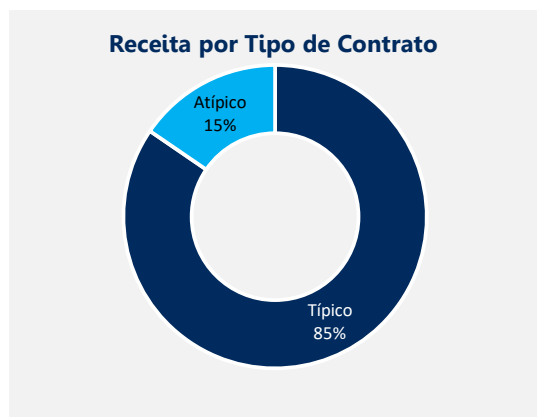
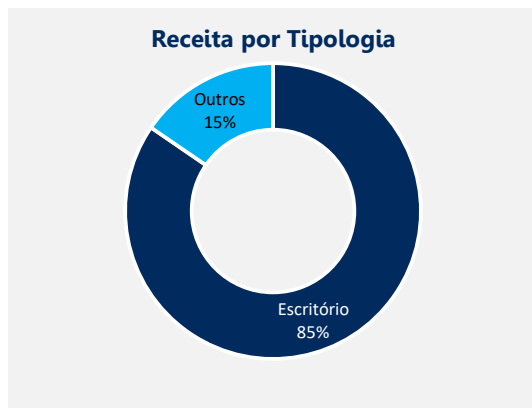
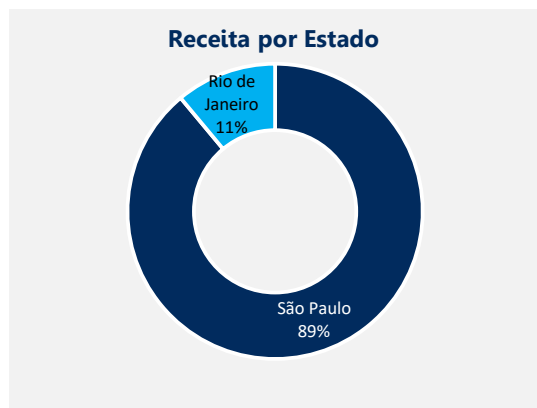
* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

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

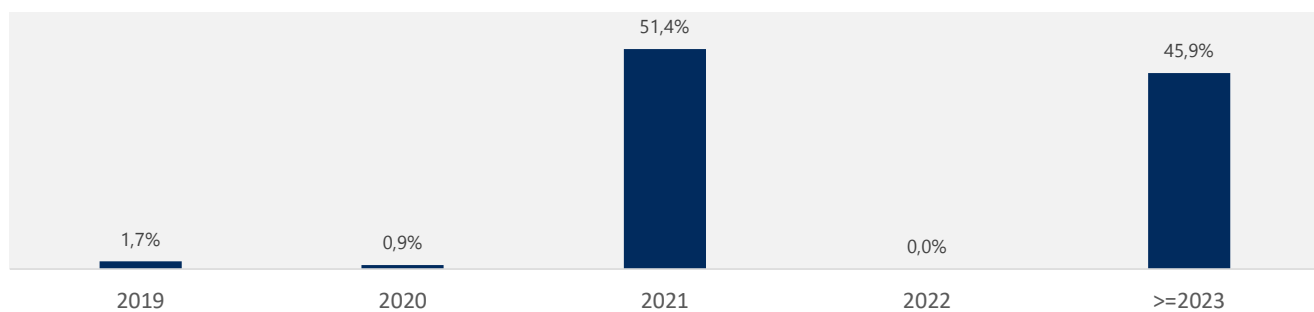
Carteira Imobiliária

Relatório Gerencial – Julho 2019

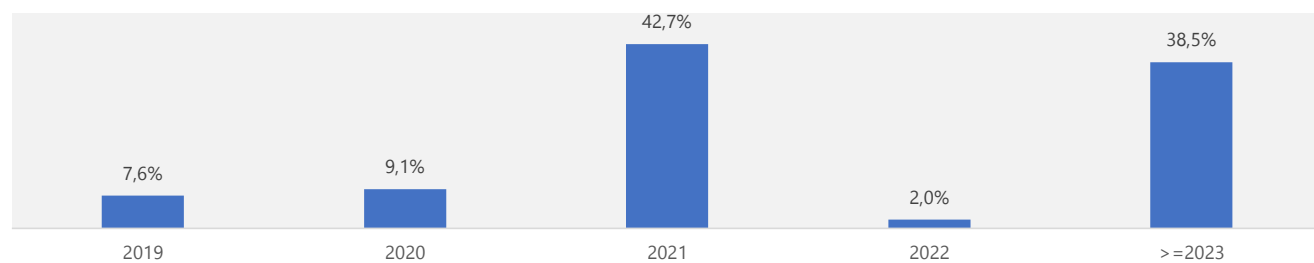
Portfólio composto por 5 ativos imobiliários, sendo 4 edifícios comerciais e 1 instituição de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Apuração de Resultado para Junho/19

(+) Receita de Aluguel	778.107
(+) Receita Financeira	105.647
(-) Despesa de Tx. Adm/Gestão	-113.935
(-) Despesa de Vacância	-51.770
(+/-) Outras Receitas/Despesas	-19.523
Resultado em Junho/19	698.527

Distribuição de Rendimentos	659.017
------------------------------------	----------------

Patrimônio Líquido (Junho/2019)

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

PL em Junho/19	132.185.694
Ativos Imobiliários	122.469.365
Fundos Imobiliários	3.903.231
Renda Fixa	21.887.892
Caixa	1.364
Provisões*	-16.076.158

* 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: 2.545,14 m²

Vacância: 68%

Valor de Avaliação: R\$ 26.290.800