

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:	0,15% 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:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ABL (m²):	16.032,45 m²
Patrimônio Líquido:	R\$ 155.627.293,34
Cotas Emitidas:	1.937.072,93804
Patrimônio Líquido por Cota:	R\$ 80,34
Número de Cotistas:	172

NOTA DO GESTOR

No mês de Agosto/2019, o fundo distribuirá dividendos de R\$723,9 mil ou R\$ 0,39/cota. Esse valor equivale a 100,7% do CDI e um "dividend yield" de 5,99%a.a. (base fechamento jul/19).

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.

Notícias mais relevantes do fundo no mês de julho:

- Foi aprovada em assembleia a substituição da Planner pela BRL como administradora do fundo;
- O patrimônio do fundo atingiu R\$ 155 milhões;
- 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;
- Investimento de R\$ 25 milhões no Fundo BTG Malls.

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

Pagamos a quarta parcela do Ed. Comary, atualmente com 68% de vacância. O projeto de retrofit está em fase final de elaboração, o projeto foi aprovado por 100% dos condomínios e o investimento será em torno de R\$3.500.000,0. No anexo, apresentamos as primeiras imagens. 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.

Temos uma boa procura pelo imóvel, nos últimos 10 dias recebemos 3 empresas interessadas que já realizaram visita técnica, sendo que uma delas mostrou grande interesse e tem demanda várias informações. Estamos confiantes em fechar um novo inquilino nos próximos meses, com valores superiores ao contrato antigo e em linha ao mercado da Vila Olímpia.

Mais informações sobre o FII BTG MALLS:

Realizamos o investimento de R\$ 25 milhões do FII BTG Malls, uma oferta 476 restrita a poucos investidores. Acreditamos que a melhor maneira de se expor ao setor de shoppings é via FIIs, sendo que o BTG Malls nos pareceu um investimento com bom risco x retorno. Aquisição foi realizada a múltiplos superiores à média de mercado e, além disso, acreditamos que a nova administração pode potencializar o rendimento dos shoppings. Importante salientar que estamos atentos a oportunidades de ganho capital nesse ativo, tendo em vista que a rentabilidade é superior à média de mercado.

O BTG MALLS é composto por 8 Shoppings, com um rendimento esperado de 9%a.a..

Carteira de Fundos Imobiliários:

A carteira de fundos imobiliários do fundo vai em linha com o portfólio do RBR Alpha. Acreditamos que alocação em fundos imobiliários é a melhor maneira de rentabilizar os recursos do caixa ainda não investidos diretamente em ativos, ou como no caso do FII BTG Malls.

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 "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.

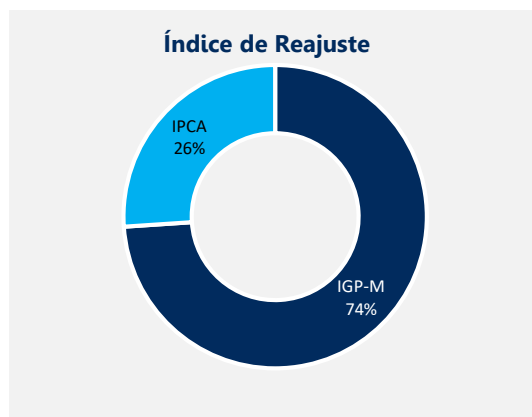
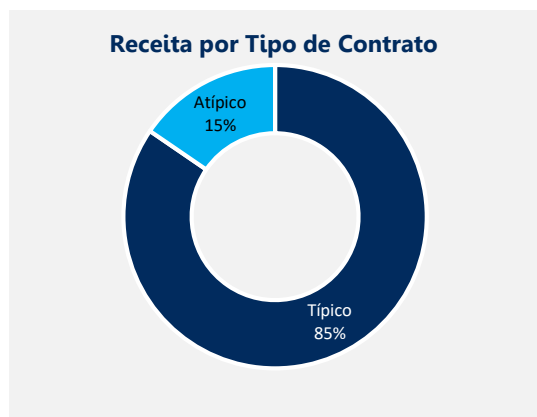
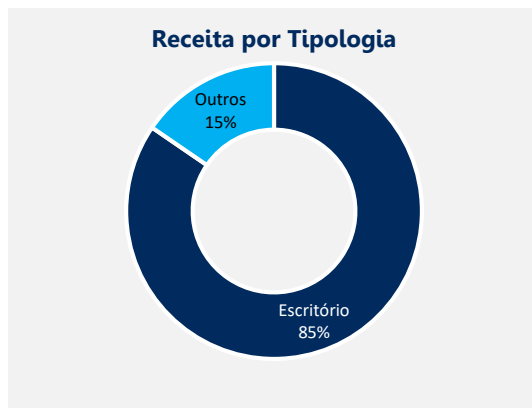
Resumo	jul-19	jun-19	mai-19	Acum 6m	Acum 12m
# Cotas Emitidas	1.937.073	1.634.440	1.613.387	1.937.073	1.937.073
Cota Início Período (R\$)	R\$ 80,88	R\$ 80,75	R\$ 81,01	R\$ 78,65	R\$ 79,65
Cota Final Período (R\$)	R\$ 80,34	R\$ 80,88	R\$ 80,75	R\$ 80,34	R\$ 80,34
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,390	R\$ 0,405	R\$ 0,47	R\$ 2,66	R\$ 5,49
Dividend Yield (% a.a.)	5,99%	6,18%	7,22%	6,73%	6,84%
Retorno Total Bruto *	-0,17%	0,65%	0,26%	5,54%	7,76%
Retorno Total Ajustado **	-0,20%	0,73%	0,31%	6,01%	8,93%
CDI	0,57%	0,47%	0,54%	3,10%	6,35%
% do CDI	-36,04%	156,17%	57,07%	193,78%	140,67%

* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

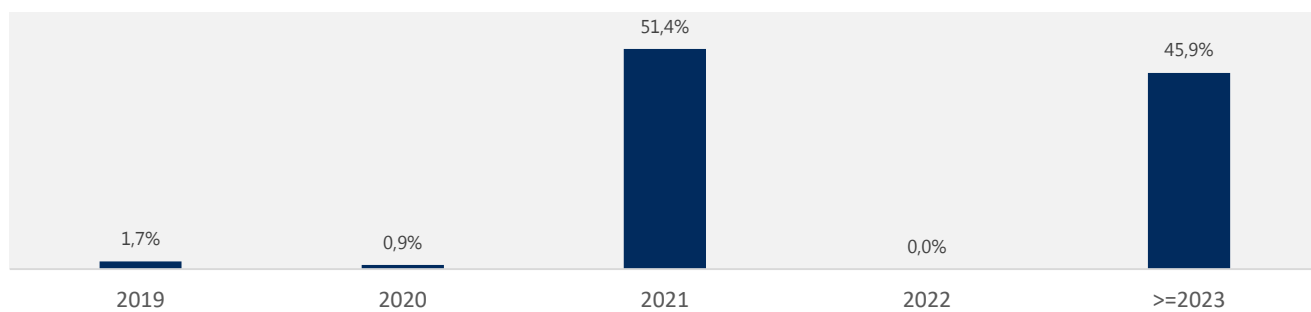
** Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (Tributação de 15% no longo prazo)

Carteira Imobiliária

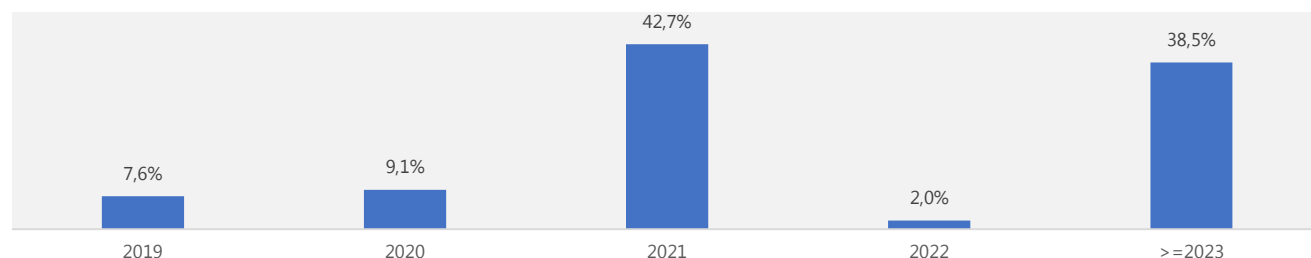
Portfólio composto por 5 ativos imobiliários, sendo 4 edifícios comerciais e 1 instituição de ensino, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Apuração de Resultado para Julho/19

(+) Receita de Aluguel	761.953
(+) Receita Financeira	186.915
(-) Despesa de Tx. Adm/Gestão	-150.756
(-) Despesa de Vacância	-51.284
(+/-) Outras Receitas/Despesas	-22.939
Resultado em Junho/19	723.889

Distribuição de Rendimentos	723.889
------------------------------------	----------------

Patrimônio Líquido (Julho/2019)

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

PL em Julho/19	155.627.293
Ativos Imobiliários	122.973.800
Fundos Imobiliários	31.115.101
Renda Fixa	7.151.764
Caixa	394
Provisões*	-5.613.765

* 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

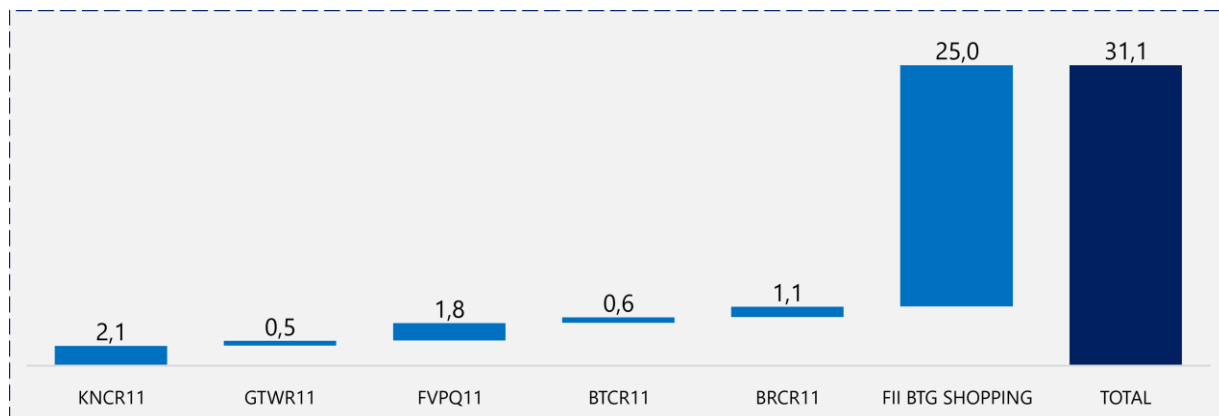
Aquisição: Abril/19

ABL: 2.545,14 m²

Vacância: 68%

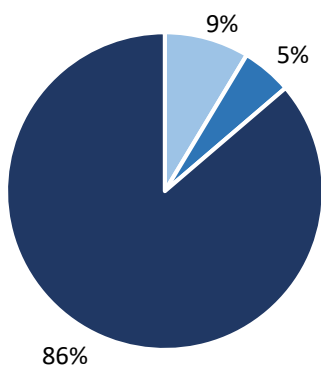
Valor de Avaliação: R\$ 26.290.800

Fundo de Investimento Imobiliário – Estratégia RBR Alpha



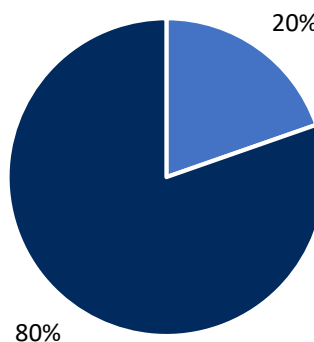
Valores em R\$ MM

Setor



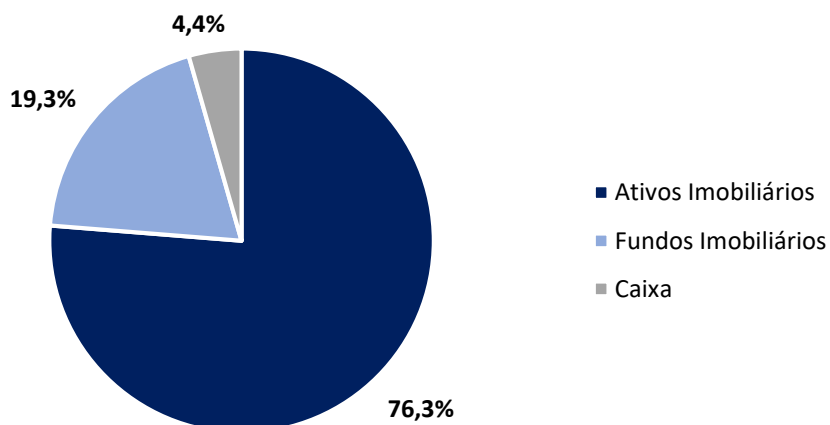
■ Recebíveis ■ Corporativo ■ Shopping

Oferta



■ Mercado ■ 476

Composição da Carteira



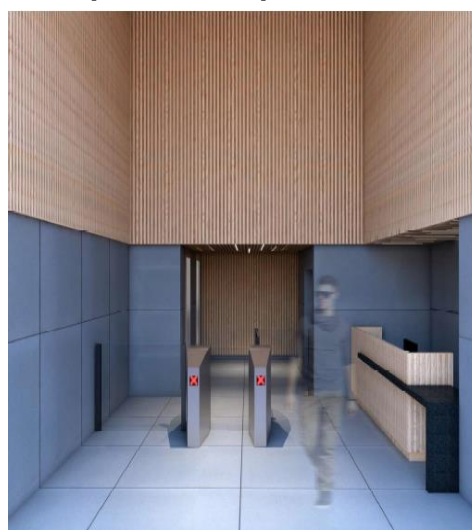
■ Ativos Imobiliários
 ■ Fundos Imobiliários
 ■ Caixa



Fachada



Hall pavimento tipo



Hall de Entrada



Cobertura