

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES - FII	CNPJ do Fundo:	21.408.063/0001-51
Data de Funcionamento:	11/11/2014	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBRPCTF002	Quantidade de cotas emitidas:	2.838.425,94
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Desenvolvimento para Renda Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451-011	Telefones:	11 3133-0350 11 4871-2221 11 3133-0351
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	E-mail:	fii@brltrust.com.br
Competência:	12/2018		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RBR Gestão de Recursos Ltda	18..25.9.3/51/0-00	Av. Cardoso de Melo, 1340, 7º Andar - CEP 04548-004 - São Paulo, SP	(11) 4083-5301
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S	61..36.6.9/36/0-00	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04543-011	(21) 32637469
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.	13..48.6.7/93/0-00	Rua, Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		

1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	24º Andar do Edifício Castello Branco	Renda	9.100.000,00	Capital
	Ed. Comary	Renda	28.232.884,73	Capital
	Ed. Mykonos	Renda	13.029.989,61	Capital
	Ed. Celebration	Renda	61.780.000,00	Capital
	Somos	Renda	12.778.000,00	Capital
	Anima	Renda	2.359.062,13	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens e imóveis, notadamente em 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 outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos de liquidez.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	No exercício encerrado em 31 de Dezembro de 2018, o Fundo apresentou um Resultado de R\$7.058 mil, impactando pelo Valor Justo dos imóveis do Fundo, que valorizaram em R\$2.615 mil. No exercício foi distribuído R\$3.632mil aos cotista.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Boletim Focus 07/10/2019 apresenta sinais importantes para o setor imobiliário: a previsão de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) nacional para 2019 permaneceu em 0,87%. Já para 2020, o prognóstico do PIB ficou em 2,00%. Contudo, a aposta para a Taxa Selic em 2019 recuou para 4,75%, e para 2020, a taxa ficou em 5,00%. A estimativa de inflação deste ano (IPCA) ficou em 3,42%. Já para 2020, a taxa registrou 3,78%. Neste cenário, principalmente por conta do aquecimento do mercado imobiliário brasileiro, os Fundos de Investimentos Imobiliários (FII) aparecem como uma boa opção.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Esperamos um rendimento superior ao último exercício, uma vez que tivemos contratos reajustados e que estavam em período de carência e portanto não geraram menos caixa. Com a melhora das condições econômicas, esperamos também fazer novas aquisições de imóveis em regiões premium na cidade de São Paulo, que estejam abaixo do custo de reposição e que gerem bons rendimentos.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			

6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	24° Andar do Edifício Castello Branco	9.100.000,00	SIM	0,00%
	Ed. Comary	28.232.884,73	NÃO	0,00%
	Ed. Mykonos	13.029.989,61	SIM	0,50%
	Ed. Celebration	61.780.000,00	SIM	5,20%
	Somos	12.778.000,00	SIM	-4,00%
	Anima	2.359.062,13	NÃO	0,00%

6.1	Critérios utilizados na referida avaliação A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local. Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado. Comparativos Diretos de Dados de Mercado por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado são homogêneas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Para uma melhor equidade entre os elementos, são consideradas suas respectivas áreas equivalentes. Este método foi utilizado para a determinação do valor de mercado de locação e de venda para os andares do imóvel em análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Análise dos Resultados: Os resultados obtidos através dos métodos foram comparados e graficamente demonstrados para, então, se chegar à conclusão final de valor.
-----	---

7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.
----	--

8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.
----	--

9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.
----	---

10.	Assembleia Geral
-----	-------------------------

10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR
------	--

10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).
------	---

10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar do Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo do Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.
------	---

10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. O Administrador mantém sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.
------	---

11.	Remuneração do Administrador
------------	-------------------------------------

11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	(i) valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à Administradora pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das Cotas, observado o valor mínimo mensal de 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, contados a partir de 01 de agosto de 2019. Durante o período inicial de 3 (três) meses, o montante devido ao Administrador, independentemente da Base de Cálculo da Taxa de Administração, será o valor mínimo. A partir do momento em que o número de Cotistas superar 300 (trezentos) Cotistas, o percentual será elevado de 0,15% (quinze centésimos por cento) para 0,19% (dezenove centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração; (ii) valor equivalente a 1,00% (um por cento) calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	NaN	NaN	NaN

12.	Governança
------------	-------------------

12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.
------	--

12.2 Diretor Responsável pelo FII			
Nome:	Danilo Christófaró Barbieri	Idade:	39
Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica:	Administração de empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/04/2018
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			

13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	177,00	1.377.886,72	48,50%	0,00%	0,00%
	Acima de 5% até 10%	5,00	1.012.677,22	35,70%	0,00%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	447.862,00	15,80%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008
------------	---

14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	RBR Desenvolvimento comercial	aquisição	25/09/2019	3.500.000,00	31/07/2019	RBR Desenvolvimento Comercial I

15.	Política de divulgação de informações
------------	--

15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brtrust.com.br

15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.

15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	www.brtrust.com.br

15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.

16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos	
	5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---