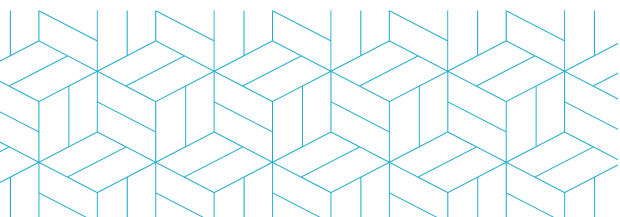


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Agosto 2020 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
3.211.285,00

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 327.930.565,75

Patrimônio/Cota
R\$ 102,12

R\$0,68/
cota

Dividendo médio
2020

276

Cotistas

134.442

ABL (m²)

5

Ativos

0,63 mm

Liquidez diária
média (30 dias)

48,4%

Participação detida
pelo RBRP11

0%

Vacância
Financeira

0%

Vacância Física

Outras Informações

Cadastre-se em nosso
Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com
o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite
nosso site

Leia nossos Artigos em: www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/

Conheça nossas estratégias de Investimento

Fundos de Crédito Imobiliário (CRI)

RBRR11
FII RBR Rendimentos
High Grade
[Clique aqui](#)
RBRY11
FII RBR High Yield
[Clique aqui](#)

Fundos de Renda (Properties)

RBRP11
FII RBR Properties
[Clique aqui](#)

Fundos de Fundos

RBFR11
FII RBR Alpha
[Clique aqui](#)

Fundos de Incorporação

Fundo Residencial 1
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 2
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 3
[Clique aqui](#)

Fundo Comercial 1
[Clique aqui](#)

Resumo	ago-20	jul-20	jun-20	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	3.211.285	1.810.000	1.810.000	3.211.285	3.211.285
Cota Início Período (R\$)	R\$ 118,00	R\$ 116,00	R\$ 102,20	R\$ 100,01	R\$ 100,01
Cota Final Período (R\$)	R\$ 114,97	R\$ 118,00	R\$ 116,00	R\$ 114,97	R\$ 114,97
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,760	R\$ 1,000	R\$ 0,756	R\$ 4,063	R\$ 4,063
Dividend Yield (% a.a.)	8,23%	10,66%	8,11%	7,19%	7,19%
Retorno Total Bruto *	-1,91%	2,57%	14,15%	19,02%	19,02%
Retorno Total Ajustado **	-1,64%	2,62%	13,48%	18,86%	18,86%
CDI	0,16%	0,19%	0,21%	1,43%	1,43%
% do CDI ***	-1025%	1348%	6346%	1315%	1315%

* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

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

*** %do CDI calculado sobre o Retorno Total Ajustado

Nota do Gestor

Apesar do relativamente pouco tempo de estrada do RBR Log, existem dois temas que estiveram presentes em praticamente todos os relatórios desde o início do Fundo: 1) a importância da manutenção do portfólio existente e proximidade com os locatários, em especial em momentos como o que vivemos dos últimos meses; e 2) o foco na originação de oportunidades de investimento em ativos e segmentos considerados estratégicos.

E por trás dessa visão que compartilhamos mensalmente com os cotistas e o mercado em geral, a equipe de gestão trabalha duro para fazer seguir o walk the talk. Afinal, não adianta um discurso bonito se não vier acompanhado de bons resultados no médio e longo prazo.

Por isso, agosto foi um mês em que ficamos especialmente contentes por alguns objetivos atingidos como resultado dessa disciplina. Primeiro, concluímos a aquisição de um dos melhores empreendimentos de Extrema-MG, região que vem se destacando pela atração de empresas do segmento de e-commerce e cujos detalhes da transação explicamos mais adiante nesse mesmo relatório. Em seguida, também foi o primeiro mês, desde o início da pandemia, em que recebemos 100% dos alugueis sem a incidência de qualquer tipo de diferimento.

Ainda em agosto, o Fundo encerrou a oferta pública com esforços restritos de colocação da segunda emissão de cotas do Fundo, nos termos da instrução CVM 476, subscrevendo o montante total de R\$ R\$ 147.134.925,00 (cento e quarenta e sete milhões de reais) ([link](#)) e também aprovou a terceira emissão de cotas, no montante de, inicialmente, até R\$ 352.000.000,00 (trezentos e cinquenta e dois milhões de reais) observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, o qual será fixado posteriormente. ([link](#))

Projeto FW5

No dia 28 de agosto, conforme divulgado através de fato relevante ([link](#)), o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e Acessões Futuras e Outras Avenças ("Compromisso"), que tem por objeto a aquisição pelo Fundo de 50% (cinquenta por cento) do empreendimento denominado "FW5" ("Ativo"), localizado no Município de Extrema, Estado Minas Gerais. O Ativo, após a sua conclusão, será um empreendimento logístico com área construída total de 74.573,00 m² (setenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três metros quadrados) numa nave única. A entrega das obras está prevista para o 2º trimestre de 2021. O investimento se enquadra perfeitamente na tese de investimentos definida para o fundo, com um projeto moderno e voltado para atender a necessidade de empresas do segmento do e-commerce em uma das praças que mais tem demandando empreendimentos desse tipo, conforme abordaremos mais adiante.

O valor da transação é formado por um componente fixo e um componente variável futuro. O componente fixo, no valor fixo e irrevogável de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), que será pago conforme cronograma de desembolso previsto no Compromisso. O componente variável será determinado conforme o valor das locações futura do Empreendimento Logístico, sempre tomando como base um cap rate de aquisição de 8,5% (oito vírgula cinco por cento) ao ano sobre a locação vigente. O valor total da Transação estará limitado, em qualquer hipótese, a um valor máximo de R\$ 3.300,00/m² (três mil e trezentos reais por metro quadrado) de área construída.

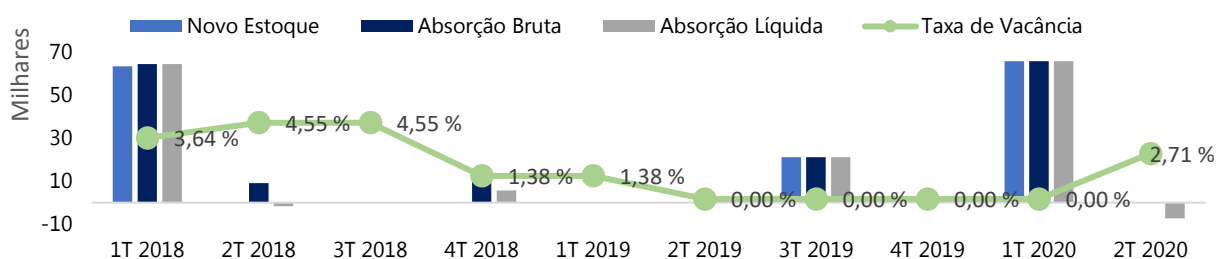
Além de vendedora, a Fulwood será responsável pelo desenvolvimento do projeto e continuará sócio do Fundo detendo os 50% de participação restantes. Desde a data de assinatura do Compromisso, a Fulwood estará obrigada a remunerar o Fundo de acordo com uma regra de Renda Mínima Garantida. O valor da renda mínima será determinado mensalmente a partir da aplicação de um cap rate de 8,5% (oito e meio por cento) ao ano sobre os montantes já efetivamente desembolsados pelo Fundo. Adicionalmente, após a entrega do Empreendimento Logístico e celebração da escritura definitiva de venda e compra do Ativo, o vendedor assumirá, ainda, a obrigação de pagar ao Fundo uma renda mensal líquida mínima de locação equivalente a 0,71% (setenta e um centésimos por cento) ao mês sobre o Preço de Aquisição. Essa obrigação vigorará até que decorridos 24 (vinte e quatro) meses da data de aquisição definitiva do empreendimento ou até que o Fundo tenha recebido da vendedora ou diretamente de terceiros inquilinos do Empreendimento Logístico o total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE, dentre esses eventos o que acontecer primeiro.

Localização – Extrema

O município de Extrema se encontra em uma região logística estratégica. A apenas 95km da capital de São Paulo, ele é cortado pela rodovia Fernão Dias, a principal ligação do município com Belo Horizonte.

Nos últimos anos, diversas empresas se instalaram na região, tais como: Bauducco, Copenhagen, Multilaser, Privalia, Nivea, Centauro, Panasonic, Dafiti, Ambev, Netshoes, Johnson&Johnson e Tok Stok.

A crescente busca por empresas para se instalar na região, principalmente aquelas que operam no segmento de e-commerce, impulsionou a demanda por galpões logísticos, que mesmo com um estoque em expansão vem apresentando vacância bastante baixa e absorção líquida positiva de forma consistente nos últimos trimestres.



Fonte: SiILA Brasil

 Nota do Gestor**Características do Empreendimento**

- ABL total: 74.573m²
- ABL adquirida: 37.287m²
- Área de terreno total: 219.115m²
- Pé direito: 12m
- Resistência piso: 6T/m²
- Nº de docas: 142 com *cross docking*
- Eficiência do galpão: 90%
- Classificação empreendimento: A+ (máxima segundo os critérios adotados pelo Siila)

**Dividendos**

No mês de agosto o locatário FCA Fiat Chrysler depositou o valor de locação referente a competência de agosto de forma antecipada. Assim, para não impactar na distribuição do mês seguinte, constituímos um valor de reserva no montante igual ao do aluguel recebido de forma antecipada. Além disso encerrou-se o período da carência de juros do pagamento a prazo do portfólio inicial do fundo gerando uma despesa financeira conforme previsto.

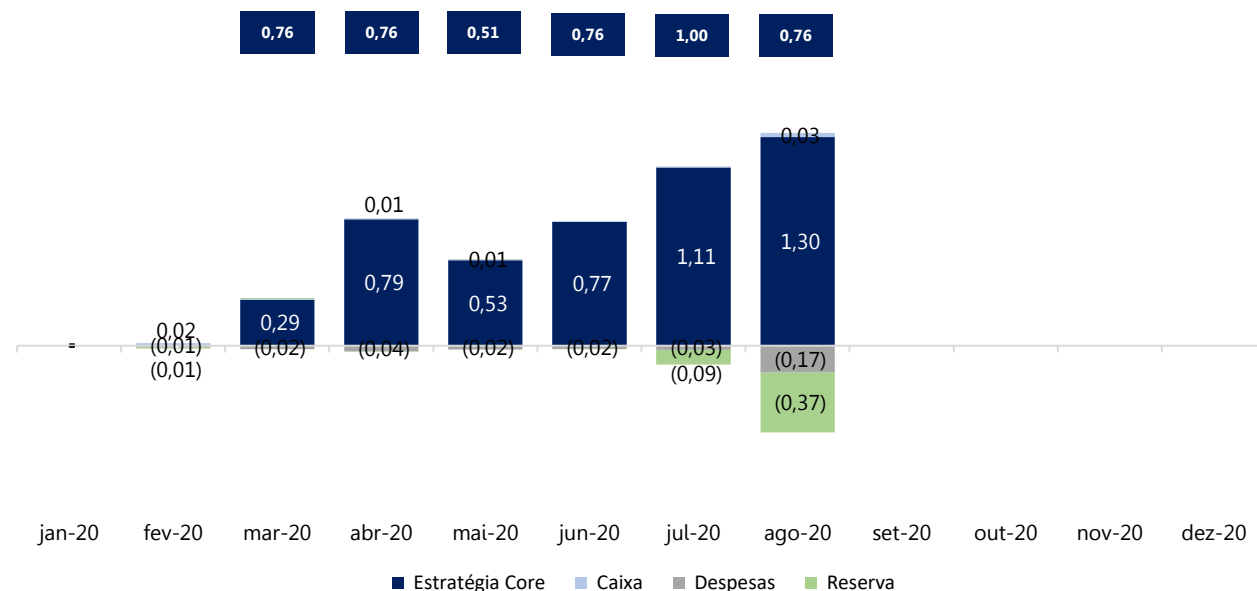
Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$1,42MM, equivalente a R\$ 0,76/cota. Esse valor equivale a 413,43% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 8,23% a.a. (cota base fechamento agosto/20).

Distribuição de Resultados

Agosto 2020 | Relatório Mensal

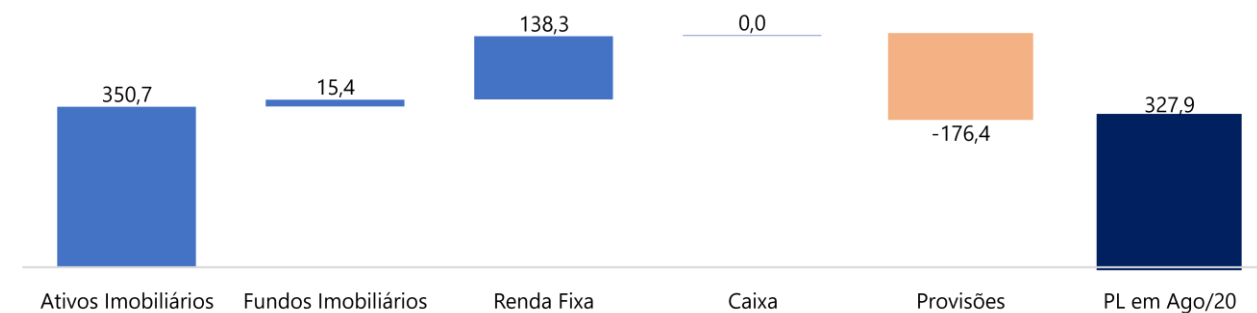
Resultado		ago-20	jul-20	jun-20	Acum 2020
Receitas					
	Receita de Locação	2.351.279	2.010.639	1.395.479	8.664.943
	Rendimento FIs	4.707	3.750	-	8.457
	Liquidez *	45.560	8.566	8.356	122.370
Total Receitas		2.401.547	2.022.955	1.403.835	8.795.770
	(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(33.360)	(30.282)	(28.800)	(193.652)
	(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
	(-) Despesas Financeiras	(253.950)	-	-	(253.950)
	(-) Outras Despesas	(15.247)	(15.290)	(7.641)	(102.907)
Resultado		2.098.991	1.977.383	1.367.395	8.245.262
	Reservas	674.227	167.383	(965)	841.705
Rendimento Distribuído		1.424.764	1.810.000	1.368.360	7.403.556

Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota)



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de Agosto/20, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



Investimentos

Agosto 2020 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos

O RBRL11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

CORE

Investimento “Tijolo” diretamente ou FII exclusivo.

TÁTICA

Via FIIs listados, buscando “arbitragens”.

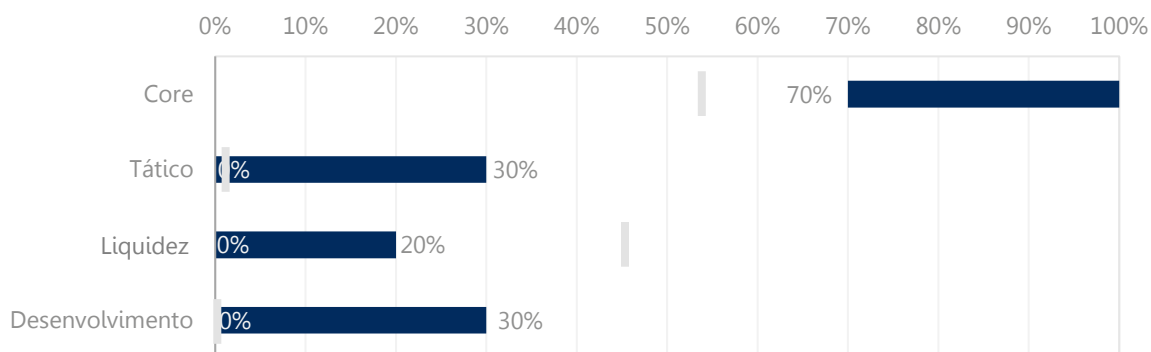
LIQUIDEZ

Renda Fixa, LCIs, CRIs, e FIIs buscando melhorar o “carrego” do fundo.

DESENVOLVIMENTO

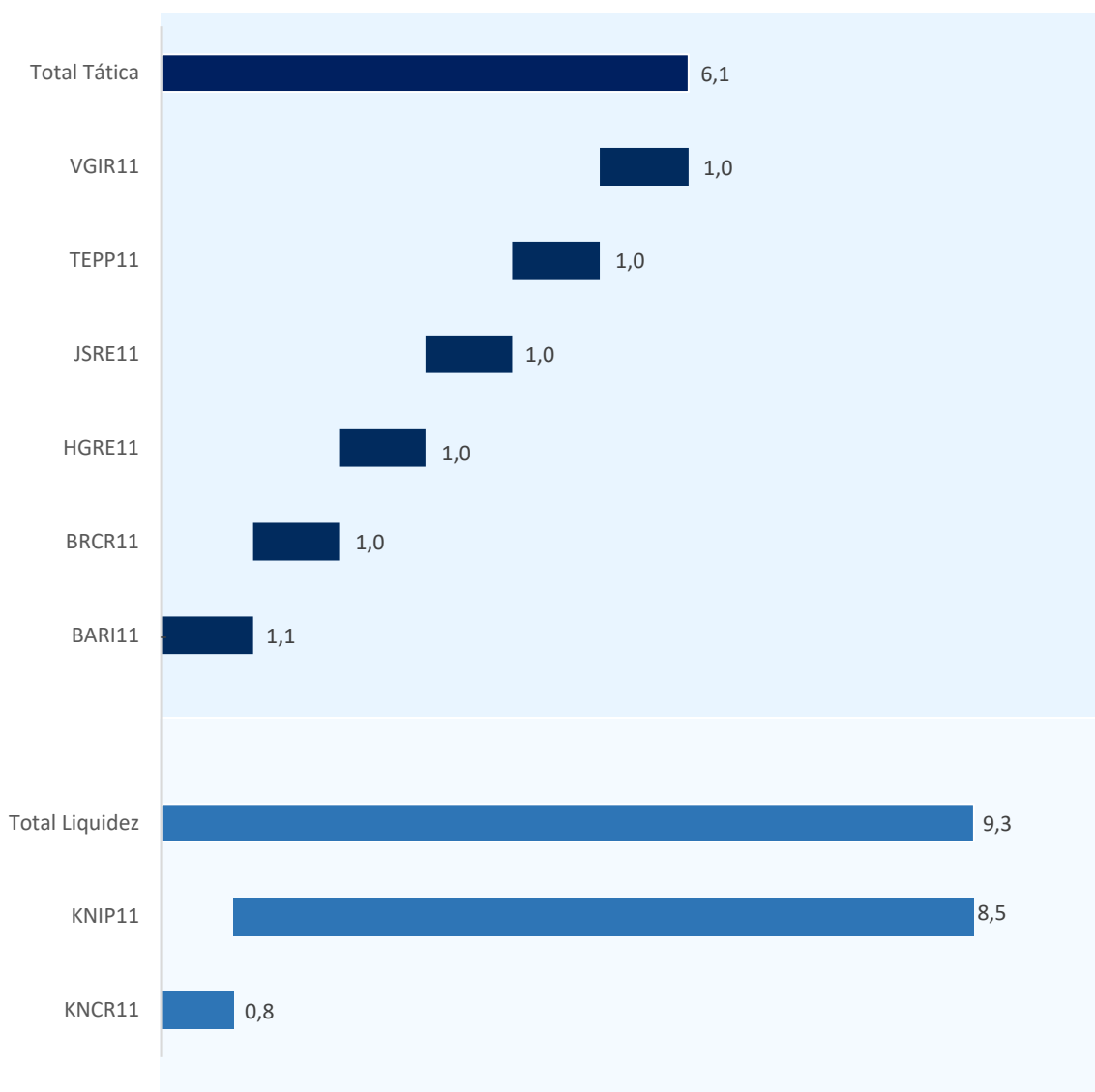
Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Agosto 2020

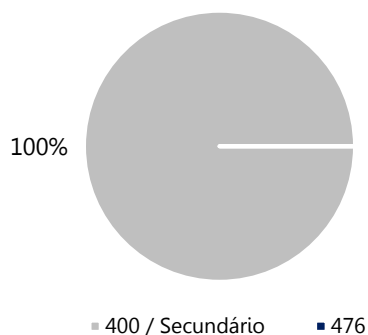


Estratégia e Alocação em FIIs (valores em R\$ MM)

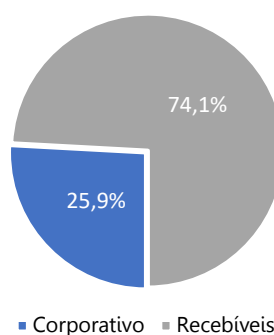
Agosto 2020 | Relatório Mensal



Tipo de Oferta



Alocação por Segmento



Investimentos Logísticos

Agosto 2020 | Relatório Mensal

Galpão FW5 – Extrema (MG)


Localização: Est. Mun. Vargem do João Pinto nº 450

Aquisição: Agosto/20

ABL Total: 74.573 m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 105.000.000


Galpão FCA – Hortolândia (SP)


Localização: Est. C. R. Pratavieira, nº 650

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total: 42.786 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 101.200.000


Galpão Trisoft – Itapevi (SP)


Localização: Av. Prof. Vernon Kriebel, 455

Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 36.706.000


Galpão Volkswagen MAN – Resende (RJ)


Localização: Rod. Pres. Dutra, km 296

Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 23.867 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 70.700.000


Investimentos Logísticos

Agosto 2020 | Relatório Mensal

Galpão IBM - Hortolândia (SP)



Localização: Rod. J. F. Aguirre Proença, km 09

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total : 17.055 m²

Participação: 90%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 40.090.000

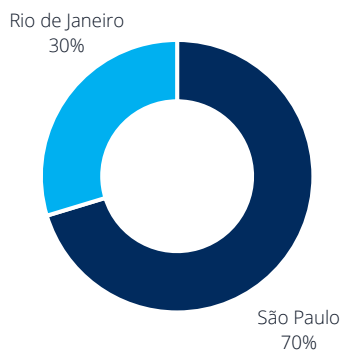


Investimento Via Tijolo

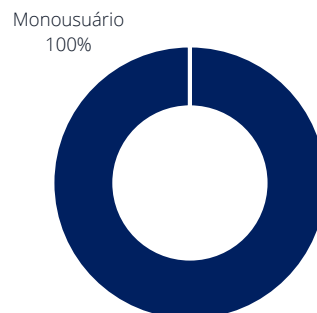
Agosto 2020 | Relatório Mensal

O investimento via tijolo é composto por 5 galpões logísticos, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

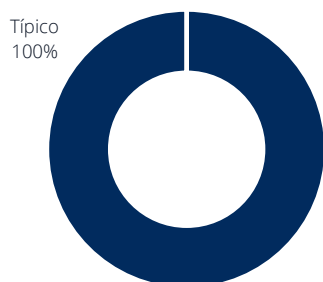
Receita por Estado



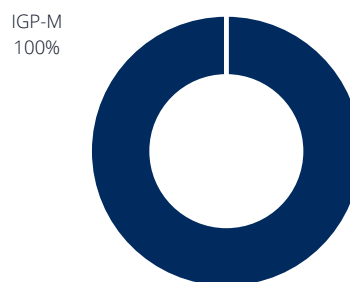
Receita por Tipologia



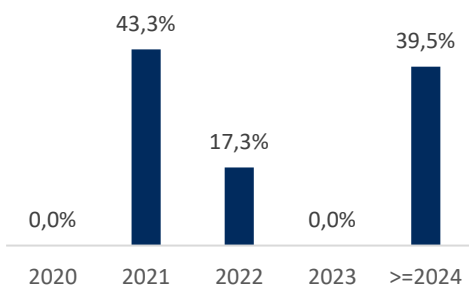
Receita por Tipo de Contrato



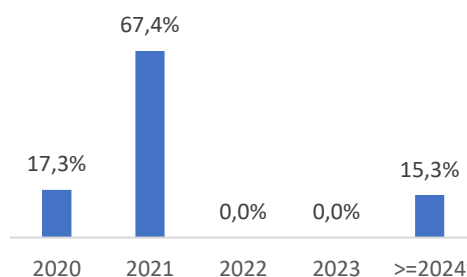
Índice de Reajuste



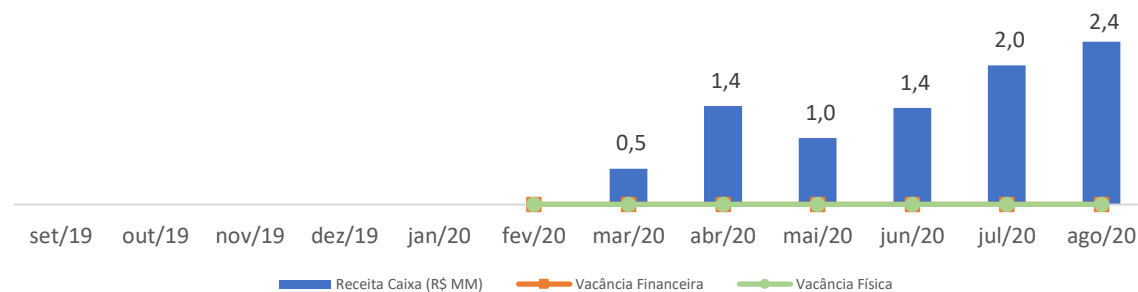
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



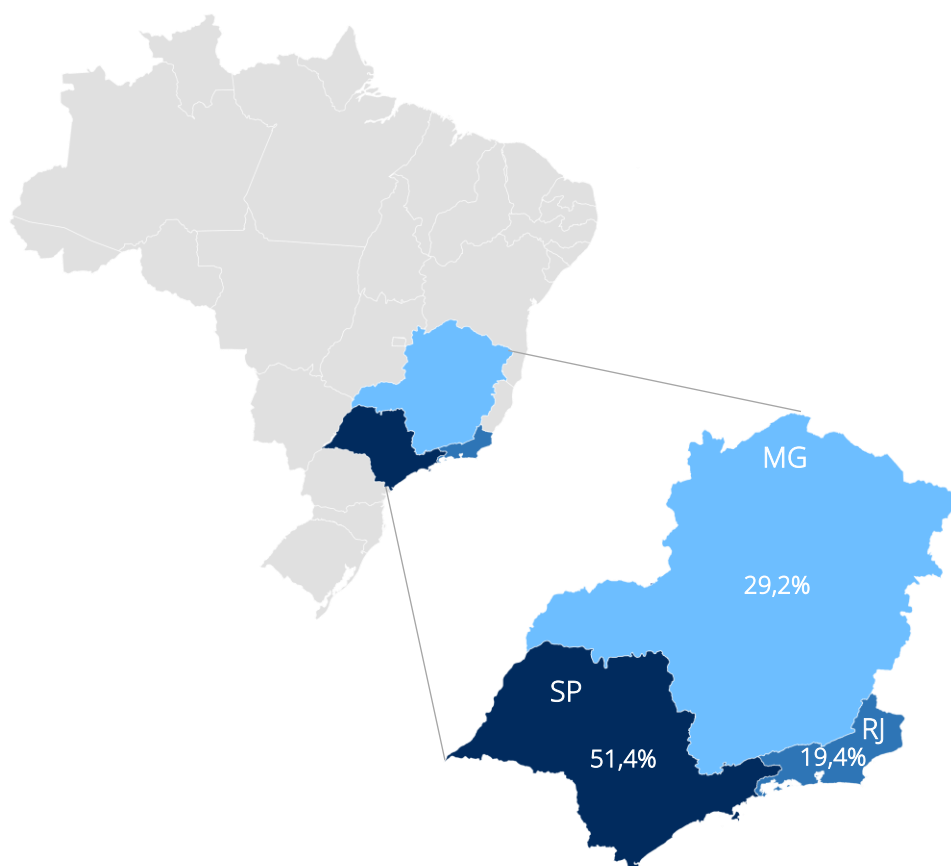
Evolução Vacância Física e Financeira



Investimentos CORE - via Tijolo

Agosto 2020 | Relatório Mensal

Abaixo informações sobre a receita potencial dos investimentos core via tijolo por estado e região.



Ativos Core	Localização
1. Galpão Hortolândia II	Campinas (SP)
2. Galpão FW5	Extrema (MG)
3. Galpão Resende	Vale do Paraíba Fluminense (RJ)
4. Galpão Hortolândia I	Campinas (SP)
5. Galpão Itapevi	Barueri (SP)

Glossário

Julho 2020 | Relatório Mensal

- **ABL – Área Bruta Locável:** Refere-se à área efetivamente locada e, portanto geradora de receita.
- **Absorção Bruta:** Demonstra toda a ocupação que ocorreu dentro do período.
- **Absorção Líquida:** Aumento ou diminuição real de espaço ocupado entre períodos.
- **Novo Estoque:** Espaço em metros quadrados entregue no período informado.

Outras Informações

Objetivo:

Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio de galpões logísticos.

Periodicidade dos Rendimentos:

Semestral, com antecipação mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Taxas sob PL

Gestão: 1% a.a.
Adm.: 0,18% a.a.
Perf.: 20% > Benchmark

Benchmark

IPCA + Yield IMA-B 5.

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br