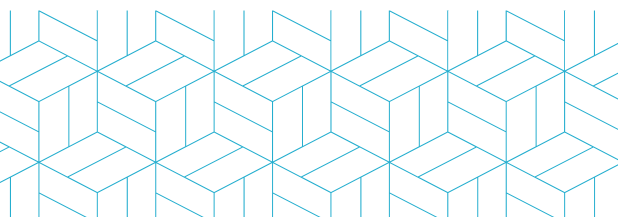


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Setembro 2020 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
3.211.285,00

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 329.745.621,22

Patrimônio/Cota
R\$ 102,68

R\$0,66/
cota

Dividendo médio
2020

584

Cotistas

134.442

ABL (m²)

5

Ativos

0,21 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

RBRF11
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	set-20	ago-20	jul-20	Acum. 6m
# Cotas Emitidas	3.211.284	3.211.285	1.810.000	3.211.285
Cota Início Período (R\$)	R\$ 114,97	R\$ 118,00	R\$ 116,00	R\$ 100,01
Cota Final Período (R\$)	R\$ 113,20	R\$ 114,97	R\$ 118,00	R\$ 113,20
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,555	R\$ 0,760	R\$ 1,000	R\$ 4,342
Dividend Yield (% a.a.)	6,04%	8,23%	10,66%	7,82%
Retorno Total Bruto *	-1,05%	-1,91%	2,57%	17,53%
Retorno Total Ajustado **	-0,87%	-1,64%	2,62%	17,52%
CDI	0,16%	0,16%	0,19%	1,25%
% do CDI ***	-556%	-1025%	1348%	1401%

* 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

Desde o início da pandemia, setembro parece ter sido o primeiro mês em que as matérias relacionadas à Covid-19 não dominaram a pauta do noticiário quase que com exclusividade. Para ser mais justo, o coronavírus continua em alta, mas, enquanto antes o foco era quase que exclusivamente a crise de saúde, recentemente entraram em cena os componentes políticos e econômicos advindos da pandemia, em especial sobre a fonte de recursos para financiamento dos programas de renda almejados pelo atual governo.

Alheio as discussões entre legislativo e executivo, o mercado de e-commerce segue mostrando um apetite muito grande por novos espaços. Extrema se mostrou uma aposta acertada do fundo em relação a vocação da região e pouco tempo depois da aquisição (e muito antes da conclusão das obras) já tem um grande player do setor garantindo a ocupação de 100% do empreendimento. Com isso, a vacância da cidade segue em praticamente 0% e continua a surpreender por sua resiliência e dinamismo na absorção de novos espaços.

Outro tema que esteve em destaque recentemente e que temos acompanhado tanto em função das atividades dos nossos locatários quanto em função das obras conduzidas pelo fundo, é relacionado ao aumento de preços e problemas de abastecimento de insumos básico da indústria, em especial ao aço, cuja pressão do preço em moeda local acontece pelo gap da paridade com o preço em dólar, consequência da recente desvalorização do real frente a outras moedas, e também em função do descasamento da oferta e demanda, já que a atividade industrial voltou em ritmo mais forte do que a capacidade de religamento de alguns alto-fornos. Para a construção civil, também temos acompanhado de perto uma escalada nos preços de outros insumos básicos, como o tijolo e o cobre.

Nesse contexto, buscamos entender os principais riscos e ameaças para a obra em andamento do FW5, em Extrema. Para evitar um problema de estouro de custos, ainda que este risco não seja do fundo, ou, ainda pior, um apagão no fornecimento de insumos essenciais à obra, alinhamos com o parceiro desenvolvedor a contratação antecipada de determinados materiais e serviços, de forma a diminuir os riscos relacionados ao atraso na entrega da obra para o novo locatário.

Eventos subsequentes

Formalização do contrato de locação com o grupo Mercado Livre

Conforme fato relevante do dia 07 de outubro de 2020, a FW5 Participações Ltda., proprietária do bloco 2 do Extrema Business Park (FW5) e compromissária vendedora de 50% do referido empreendimento para o Fundo, celebrou contrato de locação com a Mercado Envios Serviços de Logística Ltda., empresa do grupo Mercado Livre, com o objetivo de locar 100% do empreendimento logístico, que conta com 74.758,54m² de ABL total. Atualmente, a obra está em fase de execução das fundações e blocos, sendo que a entrega final está prevista para o 2T/2021 e, até que isso aconteça, o fundo continuará recebendo os rendimentos provenientes da renda mínima garantida conforme previsto no contrato de compra e venda.



 Nota do Gestor**Não renovação contrato de locação FCA**

Conforme fato relevante divulgado no dia 07 de outubro de 2020, a gestora foi comunicada pela FCA, locatária do empreendimento denominado Hortolândia II, que não há interesse por parte da locatária em renovar o contrato de locação após o término da atual vigência, cujo termo final está previsto para 30 de maio de 2021. Diferentemente do setor de veículos pesados, cuja demanda foi sustentada por safras recordes e aumento da demanda de entregas do e-commerce, e conforme justificado pelo locatário, o segmento de veículos leves foi severamente impactado pelas medidas de isolamento social em função da pandemia.

Ainda segundo o locatário, devido a nova realidade de mercado a companhia se viu obrigada a reestruturar suas operações e por consequência descontinuar a operação até então mantida no centro de distribuição de Hortolândia.

Como gestores do fundo, recebemos a notícia com pesar, mas também com naturalidade. O rodízio de locatários dentro de um mesmo ativo faz parte do ciclo do negócio e estamos absolutamente seguros quanto aos fundamentos analisados no momento da compra. O mercado de galpões vive um bom momento e o ativo tem características construtivas modernas, como pé direito de 12 metros, boa relação de docas por metro quadrado, sistema de sprinkler e amplo pátio de manobras, o que nos deixa confiantes quanto a um rápido reposicionamento do empreendimento.

Locatários entram e saem, mas o ativo estará sempre lá. Por isso, a RBR sempre foi e continuará sendo uma casa que olha muito mais para o valor do tijolo do que para as condições específicas de determinado contrato.

No relatório do próximo mês, abordaremos as estratégias que já vem sendo tomadas pela equipe de gestão na comercialização da locação do imóvel.

Dividendos

No mês de setembro, recebemos a integralidade dos aluguéis previstos para o período. Foi também o primeiro mês subsequente a oferta pública com esforços restritos de colocação da segunda emissão de cotas do Fundo, com a subscrição do montante total de R\$ 147.134.925,00 (cento e quarenta e sete milhões de reais). Utilizamos uma pequena parte dos recursos, aproximadamente 6,4% do patrimônio líquido do Fundo, para a construção de uma posição tática e de liquidez em fundos imobiliários e o restante foi aplicado em fundos de renda fixa com liquidez imediata. Conforme os recursos forem sendo alocados na compra de novos ativos, em especial no pagamento do saldo para aquisição do FW5, a nossa expectativa é que aconteça uma recuperação gradual e consistente do dividend yield pago pelo fundo.

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,78MM, equivalente a R\$ 0,555/cota. Esse valor equivale a 312% da Taxa DI e a um dividend yield de 6,04% a.a. (cota base fechamento Setembro/20).

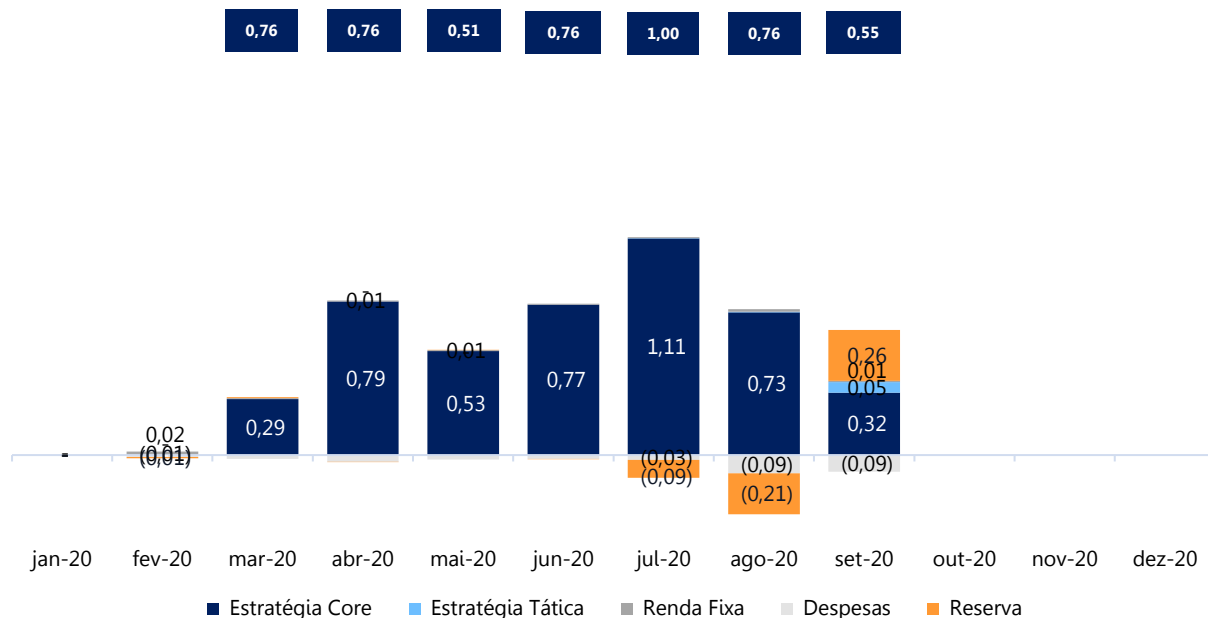
Distribuição de Resultados

Setembro 2020 | Relatório Mensal

Resultado	set-20	ago-20	jul-20	Acum 2020
Receitas				
Receita de Locação	1.025.319	2.351.279	2.010.639	9.690.262
Rendimento FIs	93.466	4.707	3.750	101.923
Ganho de capital Bruto	102.797	-	-	102.797
Liquidez *	18.132	45.560	8.566	140.502
Total Receitas	1.239.714	2.401.547	2.022.955	10.035.484
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(37.115)	(33.360)	(30.282)	(230.767)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(230.741)	(237.727)	-	(468.468)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(20.559)	-	-	(20.559)
(-) Outras Despesas	(9.745)	(31.469)	(15.290)	(128.875)
Resultado	941.554	2.098.991	1.977.383	9.186.815
Reservas	(840.710)	674.227	167.383	996
Rendimento Distribuído	1.782.263	1.424.764	1.810.000	9.185.820

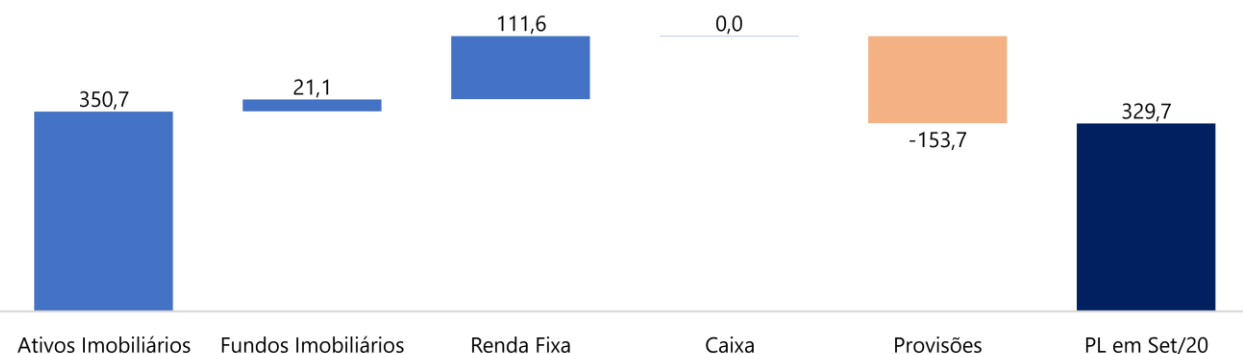
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Setembro 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”.

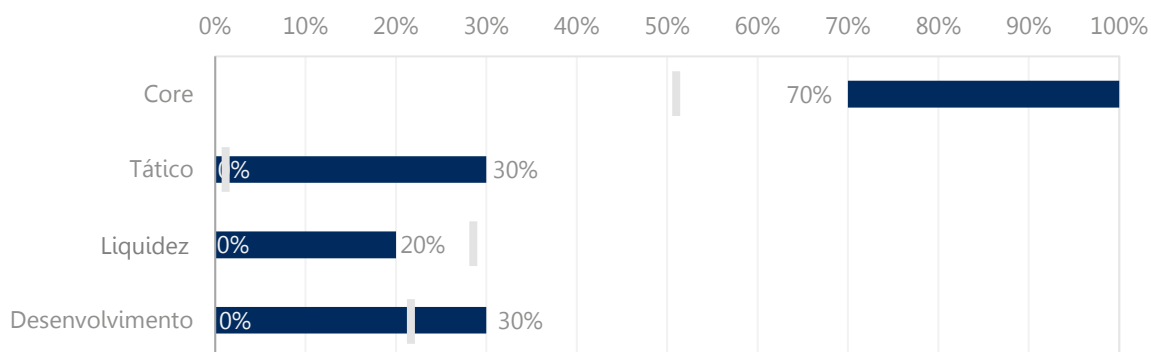
LIQUIDEZ

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

DESENVOLVIMENTO

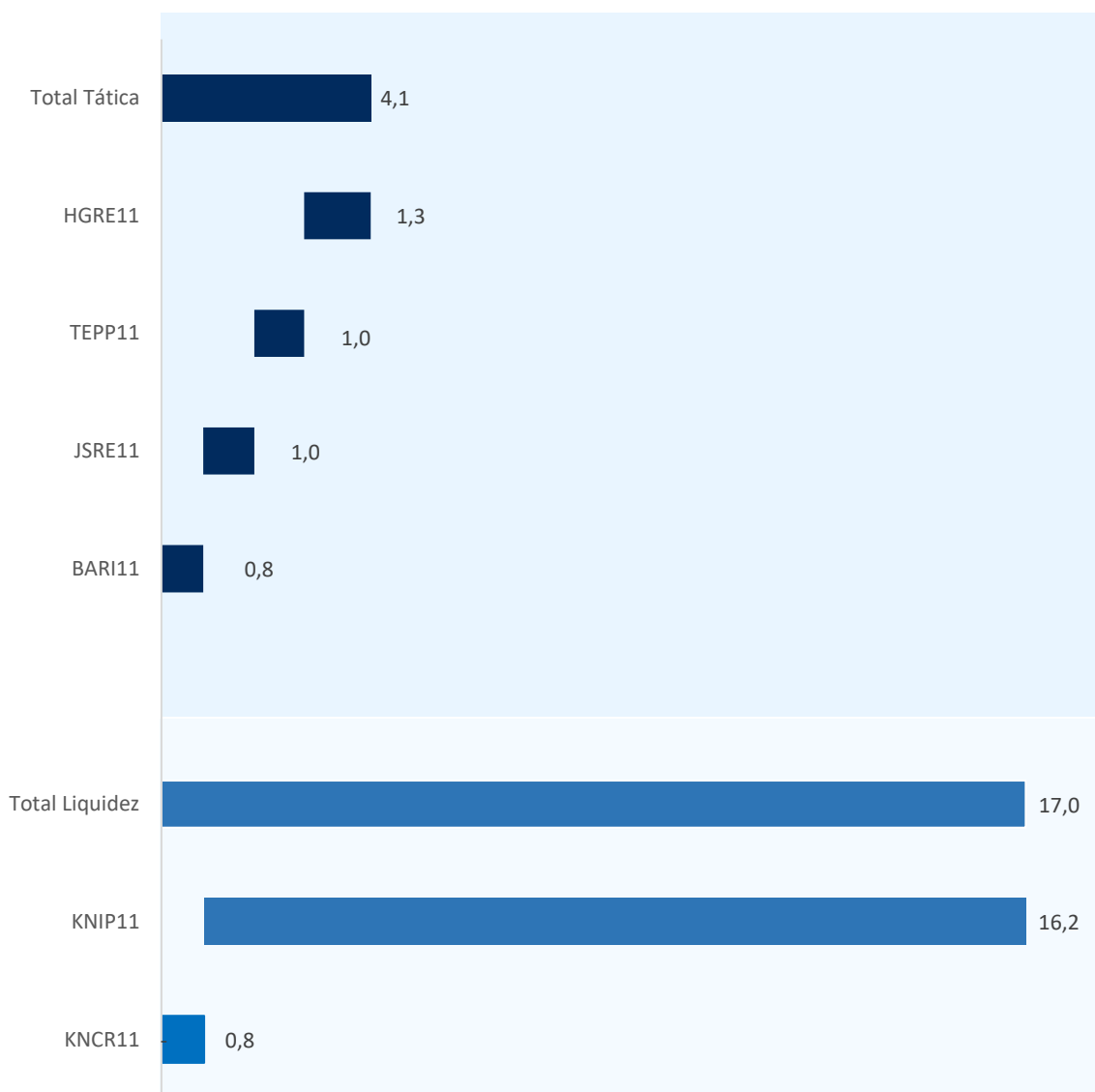
Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Setembro 2020

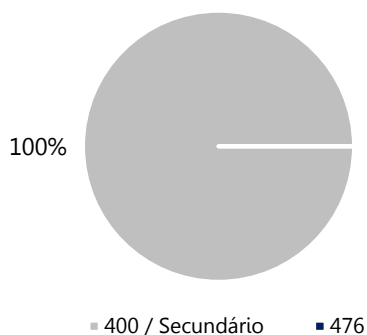


Estratégia e Alocação em FIIs (valores em R\$ MM)

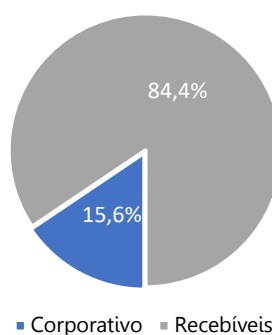
Setembro 2020 | Relatório Mensal



Tipo de Oferta



Alocação por Segmento



Investimentos Logísticos

Setembro 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

Setembro 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

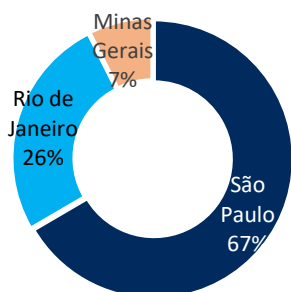


Investimento Via Tijolo

Setembro 2020 | Relatório Mensal

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

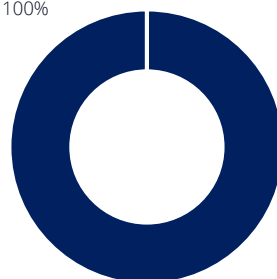
Receita por Estado



Receita por Tipologia

Monusuário

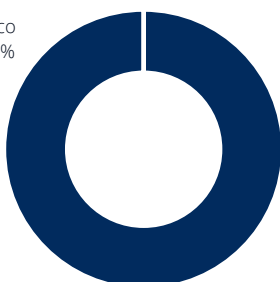
100%



Receita por Tipo de Contrato

Típico

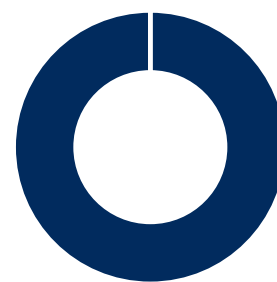
100%



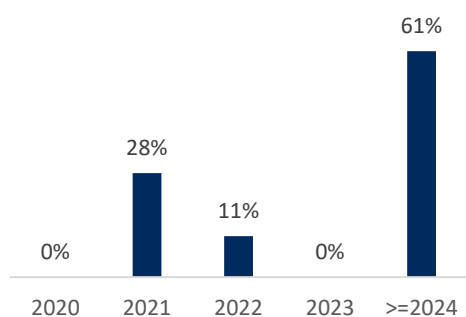
Índice de Reajuste

IGP-M

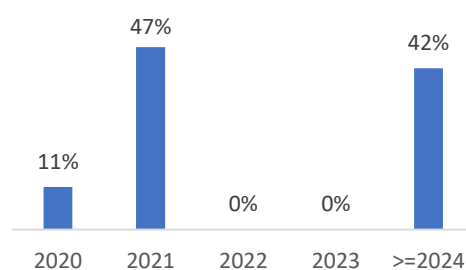
100%



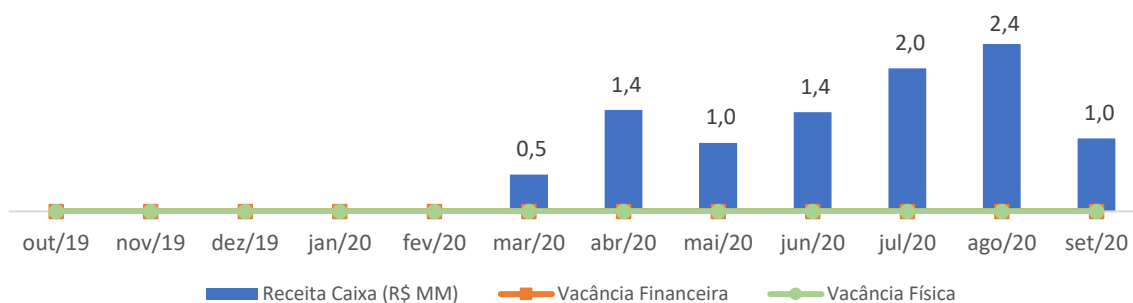
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



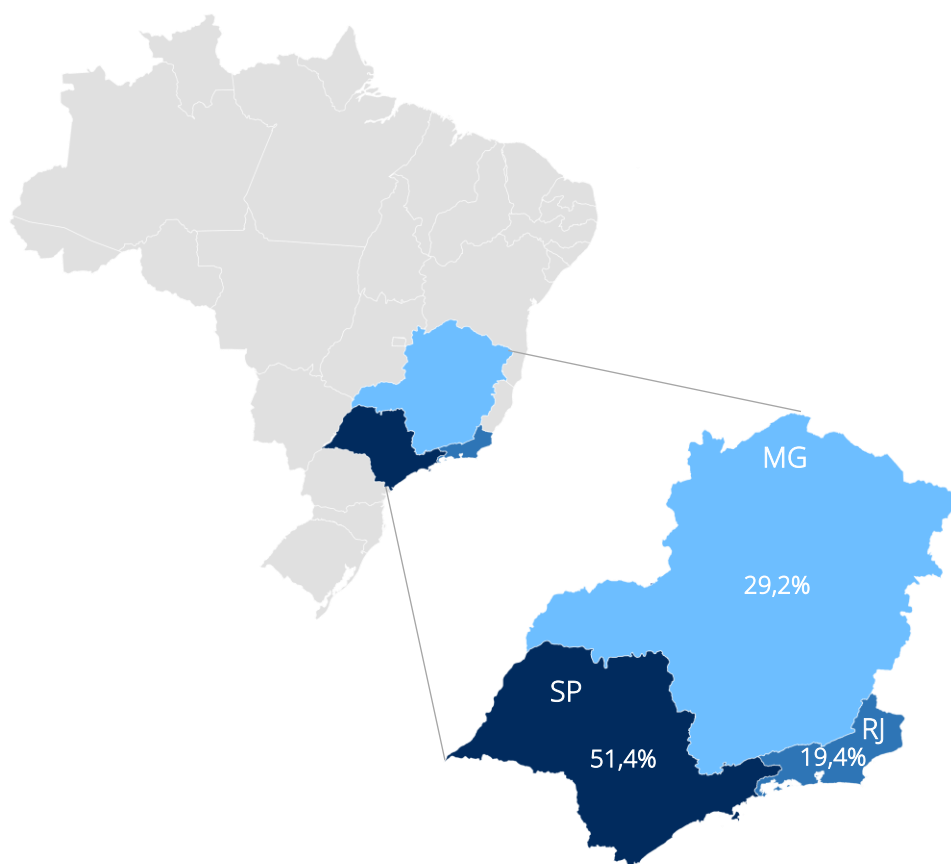
Evolução Vacância Física e Financeira



Investimentos CORE - via Tijolo

Setembro 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

Setembro 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