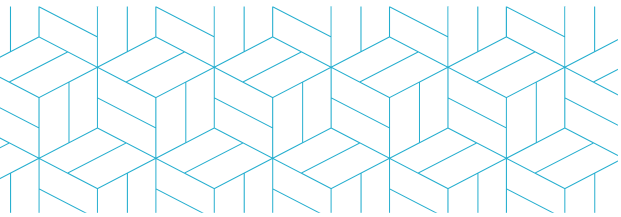
RBRL11
FII RBR LOG



Outubro 2020 | Relatório Mensal

RBR LOG

Outubro 2020 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 3.211.285,00
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R$ 330.098.529	Patrimônio/Cota R$ 102,79

R$0,66/cota
Dividendo médio 2020

774
Cotistas

134.442
ABL (m²)

5
Ativos

0,14 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	out-20	set-20	ago-20	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	3.211.284	3.211.284	3.211.285	3.211.285	3.211.285
Cota Início Período (R$)	R$ 113,20	R$ 114,97	R$ 118,00	R$ 100,01	R$ 100,01
Cota Final Período (R$)	R$ 111,89	R$ 113,20	R$ 114,97	R$ 113,20	R$ 113,20
Rendimento (R$/cota)	**R$ 0,650**	**R$ 0,555**	**R$ 0,760**	**R$ 4,235**	**R$ 5,268**
Dividend Yield (% a.a.)	**7,20%**	**6,04%**	**8,23%**	**7,62%**	**9,52%**
Retorno Total Bruto *	**-0,58%**	**-1,05%**	**-1,91%**	**17,42%**	**18,46%**
Retorno Total Ajustado **	**-0,41%**	**-0,87%**	**-1,64%**	**17,39%**	**18,61%**
CDI	0,16%	0,16%	0,16%	1,12%	1,75%
% do CDI ***	-258%	-556%	-1025%	1551%	1062%

* 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

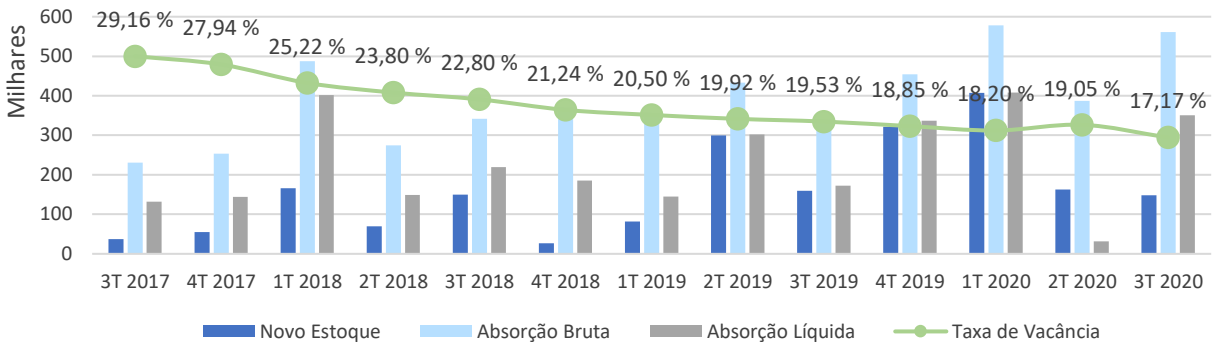
Nota do Gestor

Indicadores de desempenho 3º Trimestre

Com o encerramento do terceiro trimestre, as principais consultorias imobiliárias começaram a divulgar os dados referentes a performance do mercado de condomínios logísticos para o período. E os números consolidados corroboram a percepção daquilo que já percebíamos no dia a dia, em conversas com locatários e com os principais atores deste mercado: o apetite por galpões segue em alta.

Após uma freada no segundo trimestre, por conta das incertezas advindas da pandemia causada pela Covid-19, o mercado retomou o ritmo de recuperação que vem marcando o setor desde o começo de 2017, auge da vacância histórica. Segundo dados da plataforma de pesquisa imobiliária Siila, de julho a setembro deste ano, 148 mil m² novos de condomínios logísticos de alto padrão foram entregues ao mercado nacional de galpões A+ e A. No período, a vacância média em todos os estados monitorados pela plataforma ficou em 17,17%, uma redução de 1,88 p.p. quando comparado ao período anterior. Este é o resultado de uma absorção bruta de 561.297 m² e um saldo líquido final de 350.431 m², entre entradas e saídas de empresas inquilinas .

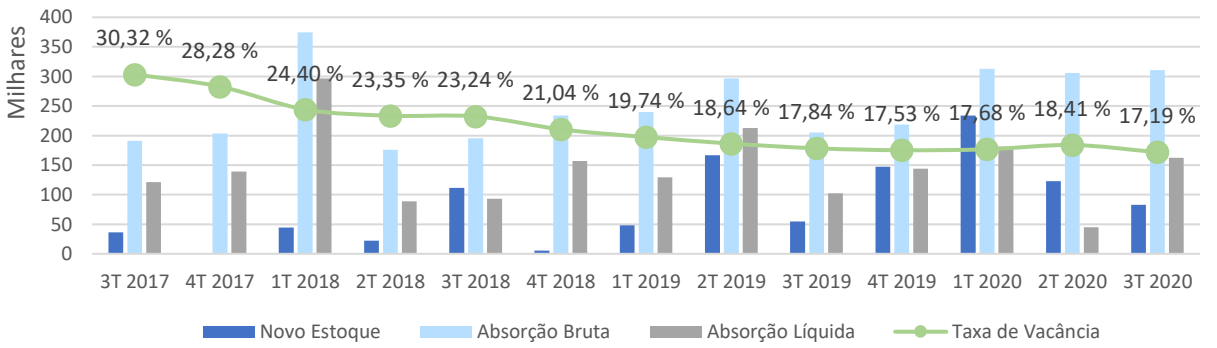
- Logístico Brasil – Novo Estoque x Abs. Bruta x Abs. Líquida x Vacância (Classe A+ e A)



Fonte: Siila Brasil

Apenas no Estado de São Paulo, nos três primeiros trimestres deste ano, foram mais de 900 mil m² de novas locações em condomínios logísticos de classes A+ e A. Este desempenho é superior ao do mesmo período de 2019, quando a absorção bruta somou 741.690 mil m² ao longo do 1º, 2º e 3º trimestres. Somente no terceiro trimestre de 2020, 310.592 m² de galpões de alto padrão foram ocupados por novos locatários no Estado, um crescimento de 51,2% quando comparado com o 3º trimestre de 2019.

- Logístico SP – Novo Estoque x Abs. Bruta x Abs. Líquida x Vacância (Classe A+ e A)



Fonte: Siila Brasil

Com critérios um pouco diferentes, mas com números que apontam na mesma direção, o relatório da Colliers destaca que o último trimestre foi de recorde histórico na absorção líquida para o mercado de galpões. Segundo dados da consultoria, impulsionado principalmente pela demanda de empresas do segmento de e-commerce e varejo, a taxa de vacância nacional para condomínios logísticos ficou na mínima histórica de 16%.

Apesar de ainda não percebermos uma recuperação nos preços de locação por m², na nossa visão, assim como aconteceu em momentos anteriores, quando a taxa de vacância se aproximou dos 15%, esperamos ver uma recuperação nos preços de locação nas regiões com maior demanda ao longo dos próximos trimestres.

Nota do Gestor

Disciplina de Investimento

Se por um lado os números positivos criam uma atmosfera otimista para o setor, por outro, a competição por ativos fica cada vez mais acirrada, exigindo muita disciplina dos gestor, que deve se ater a suas estratégias de investimento, sem se deixar levar pela euforia do momento. Impulsionado por taxas de juros em mínimas históricas e pelo aumento da liquidez disponível no mercado, temos acompanhado negociações de galpões sendo fechadas em patamares de preço por m² e cap rate não imagináveis há poucos anos.

Não há dúvidas de que existe um prêmio ("valor" no jargão do mercado), por ativos que já superaram todos os riscos de aprovação e desenvolvimento. Da mesma forma que não se discute que um contrato atípico traz maior previsibilidade de fluxo de caixa em relação a um contrato típico de locação. Na nossa visão, porém, o valor do "tijolo" (seja galpão ou prédio corporativo) tende a convergir para um patamar comum ao longo do tempo, independentemente das características do contrato de locação ou do risco de crédito do locatário que ocasionalmente ocupou o imóvel. No longo prazo, localização, projeto e qualidade da construção são os fatores determinantes na geração de valor de um determinado ativo.

Por isso, reforçamos que a RBR Asset é uma casa com princípios de investimento fundamentalistas, com DNA de desenvolvimento, e que, por isso, dificilmente seremos a casa mais competitiva em operações onde o valor pago pelo ativo foge do quanto aquele mesmo ativo, na nossa visão, custaria para ser produzido, por melhor que sejam as garantias contratuais ou o risco de crédito do locatário.

No próximo relatório abordaremos um pouco mais sobre a nossa estratégia para originar bons ativos, a preços racionais, num ambiente de concorrência cada vez mais competitivo.

Dividendos

No mês de outubro, recebemos a integralidade dos aluguéis previstos para o período. Recebemos ainda a totalidade das parcelas de diferimento referente as negociações Covid e cujas devoluções estavam previstas para o mês. Finalmente, por um erro operacional de um dos locatários , recebemos também uma parcela antecipada de aluguel, cujo valor não estava previsto em contrato. Da mesma forma como fizemos em ocasiões anteriores, alinhamos com o locatário que o valor pago a maior será usado como crédito para dedução da parcela de locação com vencimento no mês seguinte. Em relação as distribuições, para respeitar a competência de cada parcela, provisionaremos o valor recebido a maior na forma de reserva para distribuição no mês seguinte, quando de fato seria devido o respectivo valor no fluxo normal do contrato de locação.

Ainda no mês de outubro, foi feito o pagamento de uma parcela, no valor de R$ 29.100.000,00, referente a aquisição do empreendimento FW5, locado para o grupo Mercado Livre, conforme previsto nas condições comerciais do Compromisso de Venda e Compra. Conforme detalhado no relatório de agosto deste ano, o vendedor do empreendimento tem a obrigação de pagar mensalmente ao Fundo uma remuneração equivalente a 8,5% ao ano sobre o saldo dos desembolsos acumulados.

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R$ 2,09MM, equivalente a R$ 0,650/cota. Esse valor equivale a 371% da Taxa DI e a um dividend yield de 7,2% a.a. (cota base fechamento outubro/20).

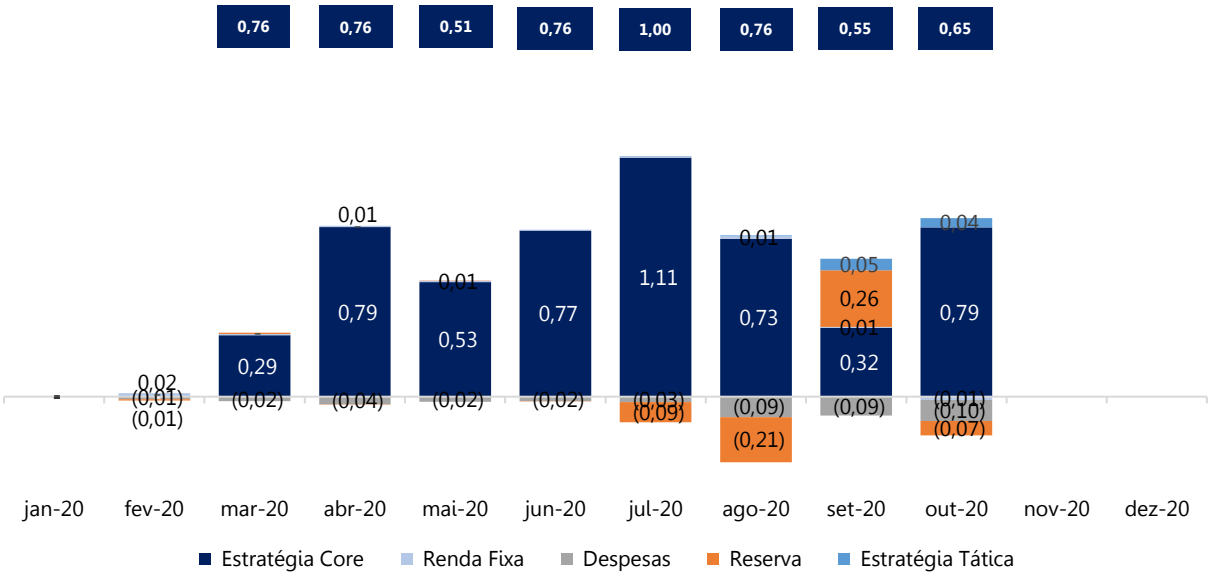
Fonte: SiiLA Brasil

Distribuição de Resultados

Resultado		out-20	set-20	ago-20	Acum 2020
Receitas					
	Receita de Locação	2.523.904	1.025.319	2.351.279	12.214.166
	Rendimento FIIs	137.268	93.466	4.707	239.192
	Ganho de capital Bruto	-	102.797	-	102.797
	Liquidez *	(47.851)	18.132	45.560	92.651
Total Receitas		**2.613.321**	**1.239.714**	**2.401.547**	**12.648.806**
	(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(54.804)	(37.115)	(33.360)	(285.571)
	(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
	(-) Despesas Financeiras	(230.741)	(230.741)	(237.727)	(699.209)
	(-) IR sobre Ganho de Capital	-	(20.559)	-	(20.559)
	(-) Outras Despesas	(25.674)	(9.745)	(31.469)	(154.549)
Resultado		**2.302.102**	**941.554**	**2.098.991**	**11.488.918**
	Reservas	214.767	(840.710)	674.227	215.763
Rendimento Distribuído		**2.087.335**	**1.782.263**	**1.424.764**	**11.273.155**

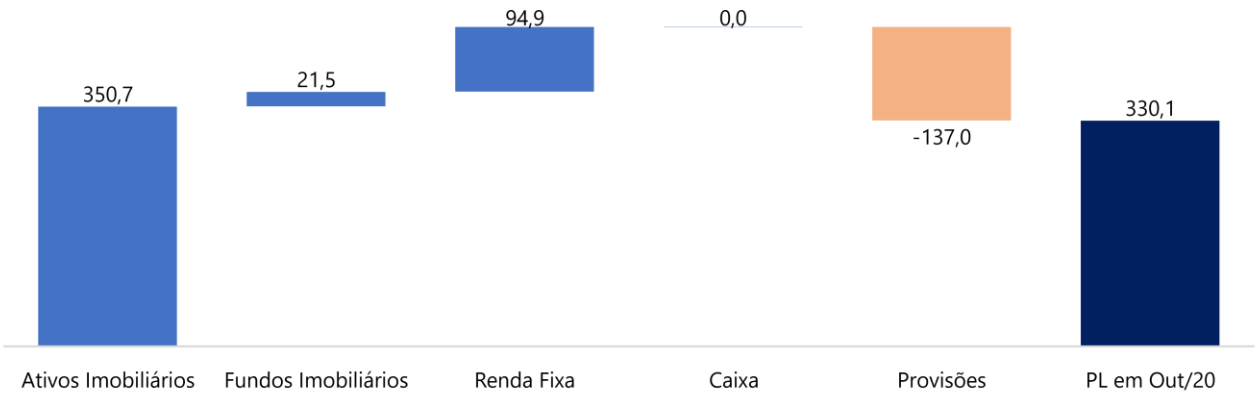
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

Composição do Rendimento – Mensal (R$/cota)



Patrimônio Líquido (R$ MM)

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



Investimentos

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".

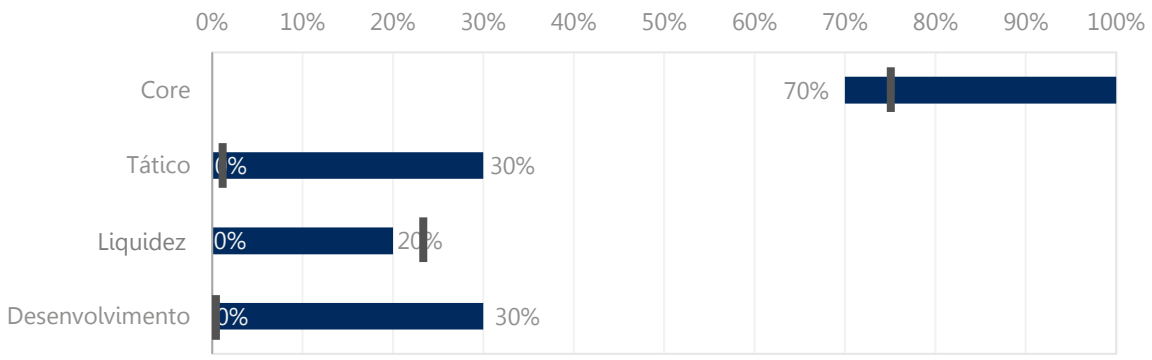
LIQUIDEZ

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

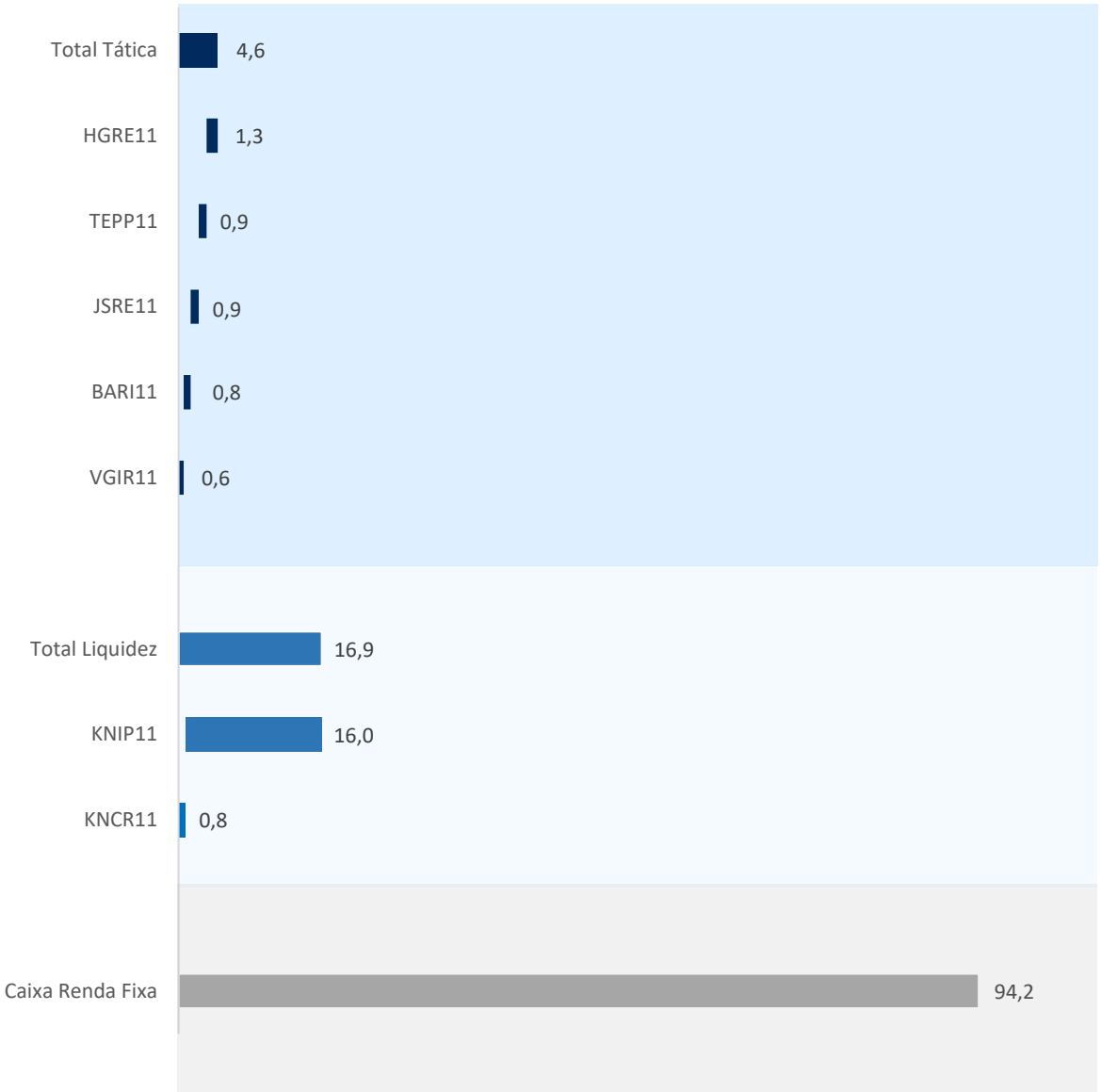
DESENVOLVIMENTO

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

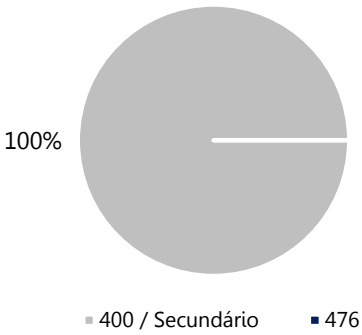
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Outubro 2020



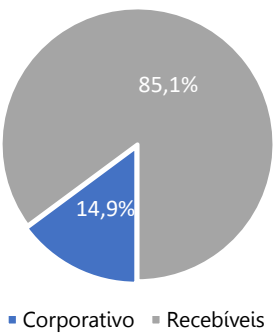
Estratégia e Alocação em FIIs (valores em R$ MM)



Tipo de Oferta



Alocação por Segmento



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 Krieble, 455

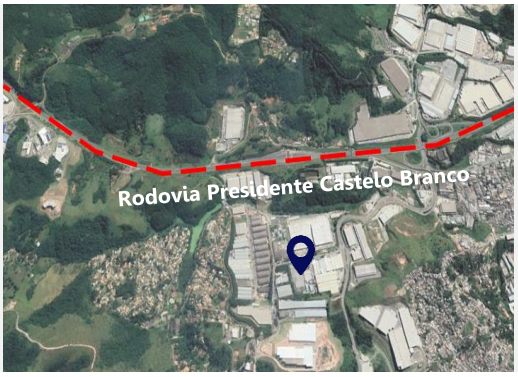
Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Tota: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R$ 36.706.000



Galpão Volkswagen MAN – Resende (RJ)

Localização: Rod. Pres. Dutra, km 296

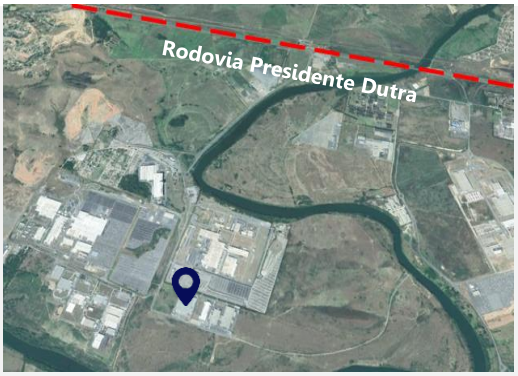
Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 23.867 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R$ 70.700.000



Galpão IBM – Hortolândia (SP)

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

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total : 17.055 m²

Participação: 90%

Vacância: 0%

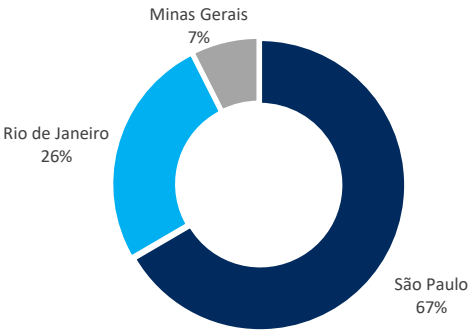
Valor de Avaliação: R$ 40.090.000

Investimento Via Tijolo

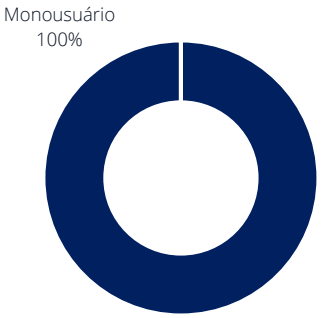
Outubro 2020 | Relatório Mensal

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

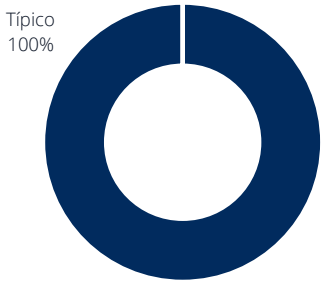
Receita por Estado



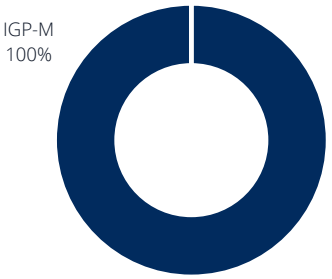
Receita por Tipologia



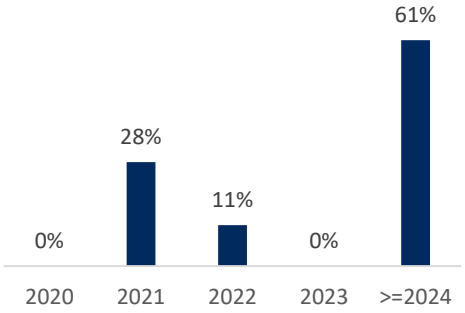
Receita por Tipo de Contrato



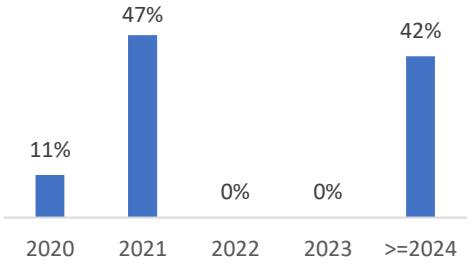
Índice de Reajuste



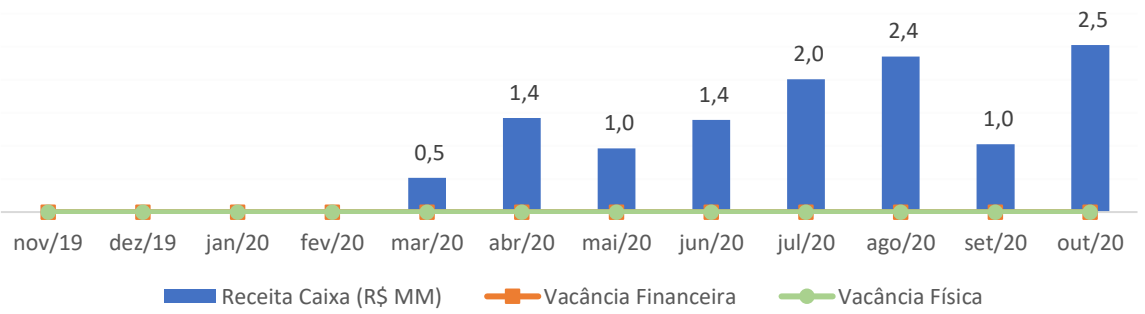
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos

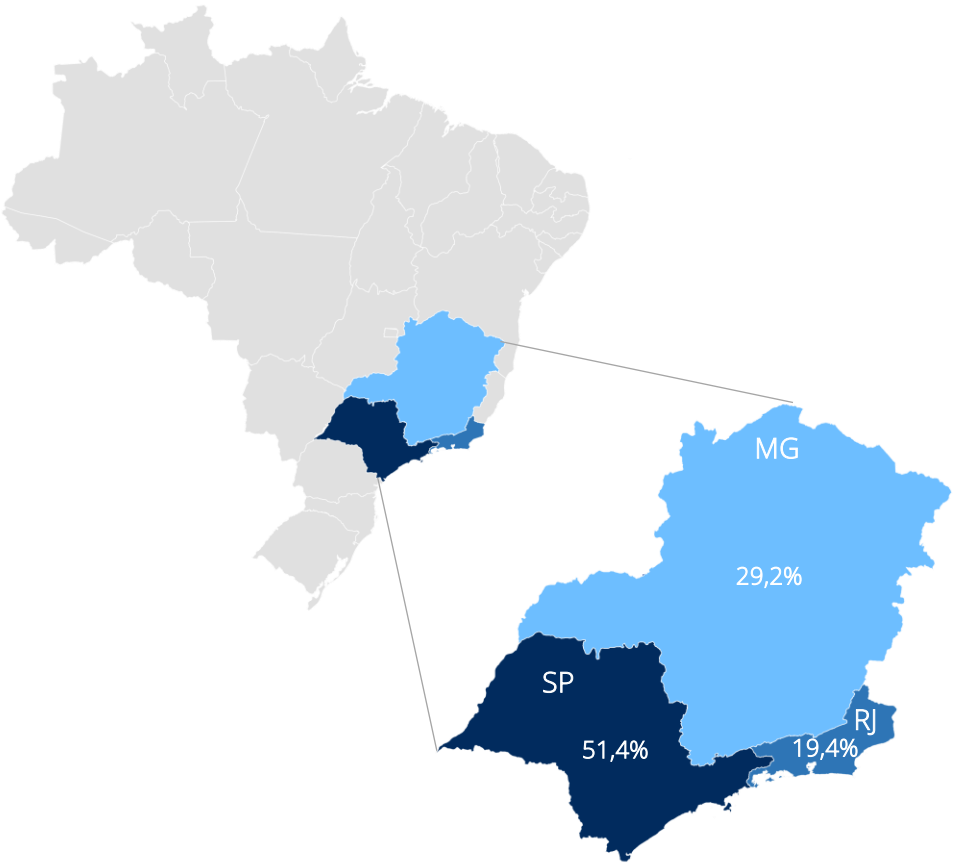


Evolução Vacância Física e Financeira



Investimentos CORE - via Tijolo

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

- **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	Benchmark
Gestão: 1% a.a. Adm.: 0,18% a.a. Perf.: 20% > 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 referencias 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 Credito (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.

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

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