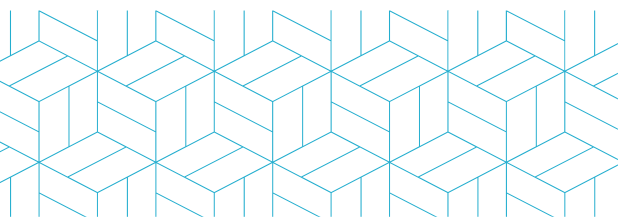


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Novembro 2020 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
3.211.285,00

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 330.539.685

Patrimônio/Cota
R\$ 102,93

R\$0,66/
cota

Dividendo médio
2020

931

Cotistas

134.442

ABL (m²)

5

Ativos

0,22 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	nov-20	out-20	set-20	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	3.211.283	3.211.284	3.211.284	3.211.285	3.211.285
Cota Início Período (R\$)	R\$ 111,89	R\$ 113,20	R\$ 114,97	R\$ 102,20	R\$ 100,01
Cota Final Período (R\$)	R\$ 110,00	R\$ 111,89	R\$ 113,20	R\$ 110,00	R\$ 110,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,650	R\$ 0,650	R\$ 0,555	R\$ 4,371	R\$ 5,918
Dividend Yield (% a.a.)	7,33%	7,20%	6,04%	8,11%	11,05%
Retorno Total Bruto *	-1,10%	-0,58%	-1,05%	11,91%	15,91%
Retorno Total Ajustado **	-1,29%	-0,68%	-1,23%	12,21%	16,36%
CDI	0,15%	0,16%	0,16%	1,03%	1,90%
% do CDI ***	-864%	-432%	-786%	1181%	859%

* 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

Repetimos com frequência que a RBR é uma casa fundamentalista e, no mundo imobiliário, isso quer dizer que compramos bons ativos, em boas localizações e por preços que consideramos justos. Nós não compramos inquilinos ou contratos de locação. Para nós, bons contrato e bons inquilinos são consequência de produto comprado com as especificações certas no preço certo.

Por isso, dificilmente somos a casa mais competitiva em processos de concorrência para ativos com contratos atípicos de locação. Nós não pagamos um preço acima de mercado pelo “tijolo” apenas porque ele tem um contrato de locação com uma boa previsibilidade de fluxo de caixa por um prazo determinado. Por mais longos que sejam esses contratos, nunca conseguimos escapar de nos perguntar: e quando chegar ao término da vigência desse contrato?

Bom, se o contrato estiver rodando com um valor de locação acima daquele praticado no mercado, como muitas vezes é o caso nesse tipo de operação, vai acontecer uma correção no valor de locação que impactará proporcionalmente no valor do próprio ativo. Não existe almoço de graça.

A eventual saída de locatários ao longo da vida de um fundo imobiliário de tijolo com prazo indeterminado, como é o caso do RBR LOG, é algo absolutamente natural e que pode se dar por diversos motivos, muitos inclusive alheios as especificações ou ao valor de locação do ativo ocupado, como foi o caso da FCA, nossa inquilina do imóvel Hortolândia II.

Na RBR, acreditamos na capacidade de gerar valor aos nossos cotistas ao escolher as melhores oportunidades de investimento em tijolo. Simples assim. O RBRP, fundo irmão do RBRL, que tem mais tempo de mercado, já mostrou o quanto essa estratégia pode gerar bons frutos para os nossos cotistas. No começo de 2018, por exemplo, o RBRP comprou o edifício Celebration, localizado na Vila Olímpia, pois enxergamos a possibilidade de comprar um ótimo ativo com valores de locação e venda abaixo do praticado no mercado. Aproximadamente 1 ano depois da aquisição, o único locatário, que ocupava 100% do imóvel, rescindiu o contrato de locação. Enquanto o locatário anterior ainda cumpria o período de aviso prévio para devolução do imóvel, conseguimos um novo inquilino para ocupar 100% do imóvel e pagando um aluguel 45% acima do que estava sendo praticado.

Outro case importante e que mostra a nossa visão sobre como investir em tijolo foi o Ed. Amauri, localizado no bairro Itaim, em São Paulo. Compramos um prédio quase inteiramente vago e precisando de reforma, mas numa localização excepcional. Após um investimento de apenas 1.200,00/m² na reforma, o imóvel foi inteiramente locado durante a pandemia da Covid-19 e por um valor médio 56% acima do que vinha sendo praticado. Para mais informações sobre esse case, acesse o relatório de gestão do RBR Properties referente ao mês de outubro de 2020 ([link](#)).

O mercado de galpões não costuma ter arbitragens tão relevantes, mas como exemplificado acima, gostamos de ser uma casa que gosta de explorar todo o potencial dos nossos ativos. No caso do Hortolândia II, o landbank (terreno para expansão) disponível gera um potencial adicional de 12.000m² de ABL, que tem sido valorizado pelos potenciais locatários e que ainda pode dar boas alegrias aos nossos cotistas. Como já dito, bons contratos e bons inquilinos são consequência de um bom produto comprado no preço certo. A demanda pelo galpão tem sido boa e estamos bastante otimistas com a possibilidade de gerar valor aos cotistas nessa troca de locatários do fundo.

Dividendos

No mês de novembro, 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. Assim como em meses anteriores, 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 passadas, 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 novembro, 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 395% da Taxa DI e a um dividend yield de 7,33% a.a. (cota base fechamento novembro/20).

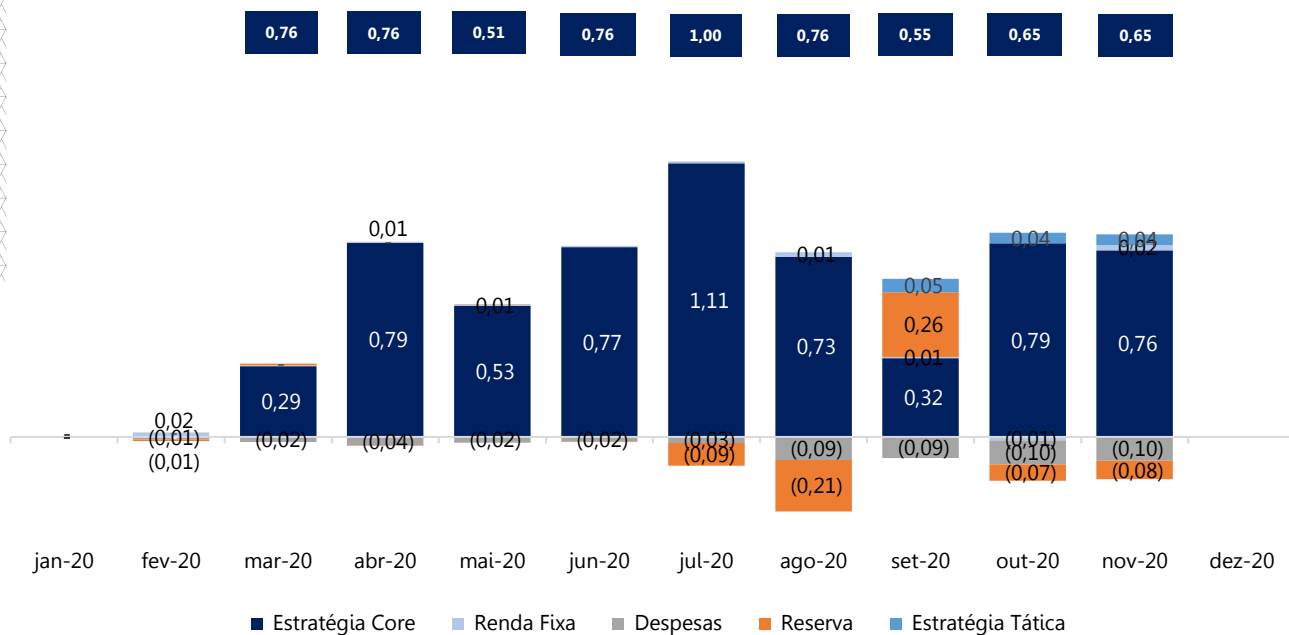
Distribuição de Resultados

Novembro 2020 | Relatório Mensal

Resultado	nov-20	out-20	set-20	Acum 2020
Receitas				
Receita de Locação	2.431.436	2.523.904	1.025.319	14.645.602
Rendimento FIs	140.169	137.268	93.466	379.360
Ganho de capital Bruto	30.979	-	102.797	133.776
Liquidez *	93.160	(47.851)	18.132	185.811
Total Receitas	2.695.743	2.613.321	1.239.714	15.344.549
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(54.907)	(54.804)	(37.115)	(340.478)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(219.737)	(230.741)	(230.741)	(918.946)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(6.196)	-	(20.559)	(26.755)
(-) Outras Despesas	(37.230)	(25.674)	(9.745)	(191.778)
Resultado	2.377.674	2.302.102	941.554	13.866.592
Reservas	290.339	214.767	(840.710)	506.102
Rendimento Distribuído	2.087.335	2.087.335	1.782.263	13.360.490

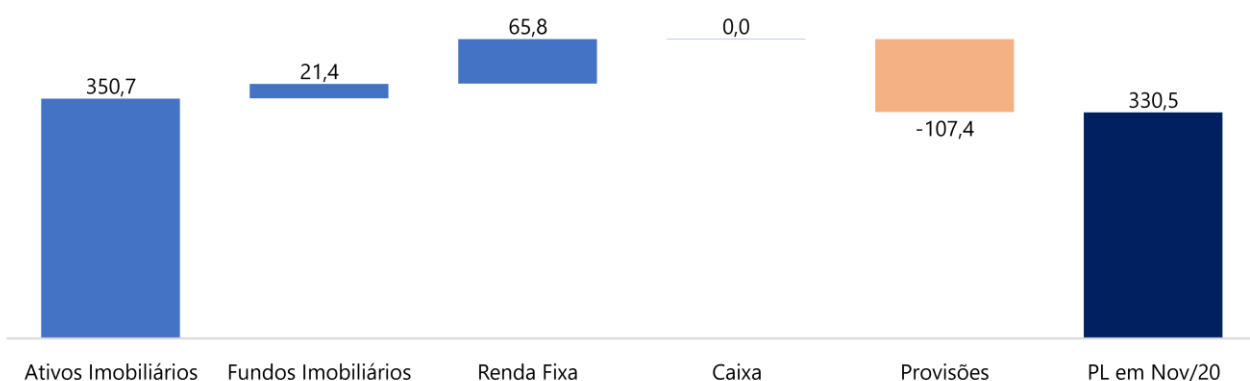
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Novembro 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”.

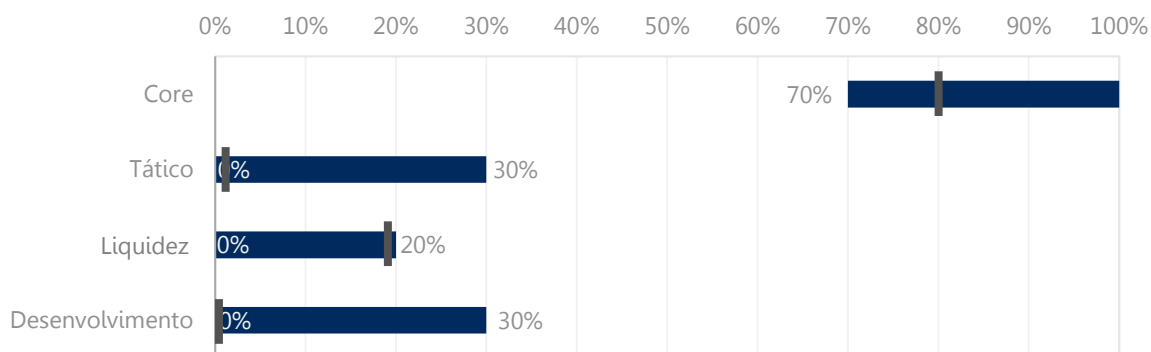
LIQUIDEZ

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

DESENVOLVIMENTO

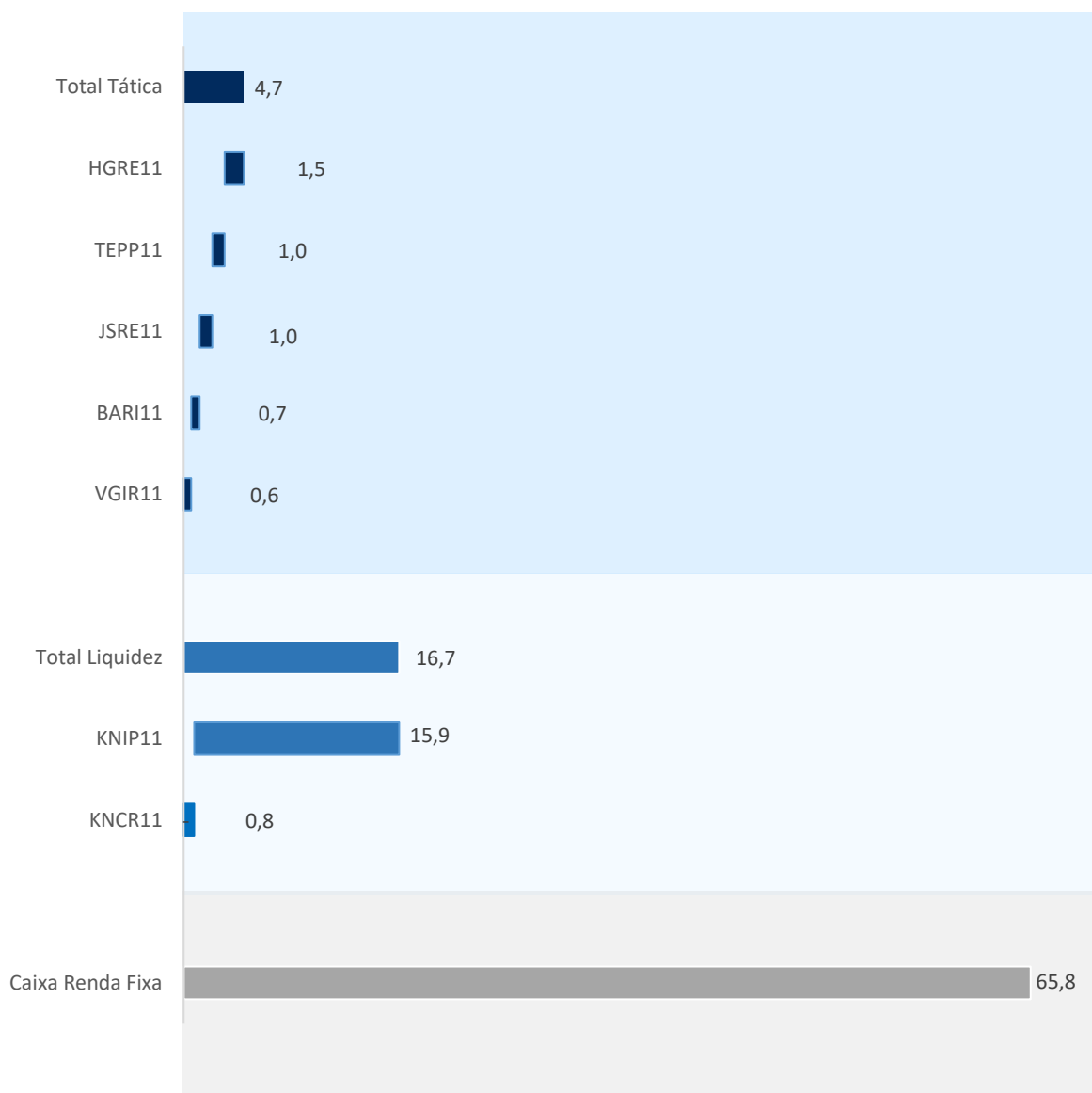
Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Novembro 2020

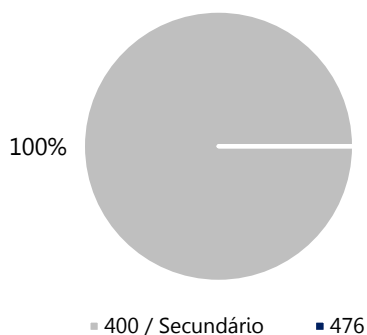


Estratégia e Alocação em FIIs (valores em R\$ MM)

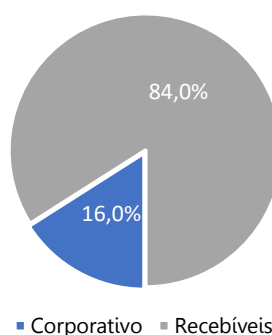
Novembro 2020 | Relatório Mensal



Tipo de Oferta



Alocação por Segmento



Investimentos Logísticos

Novembro 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

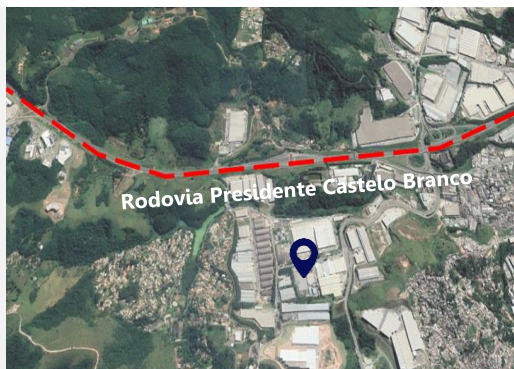
Aquisição: Fevereiro/20

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

Novembro 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

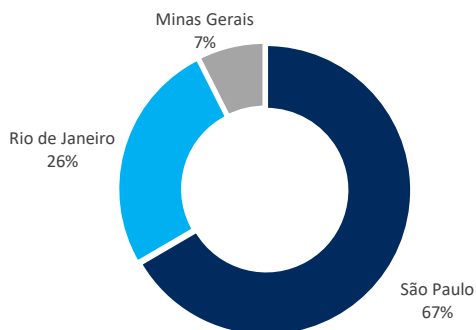


Investimento Via Tijolo

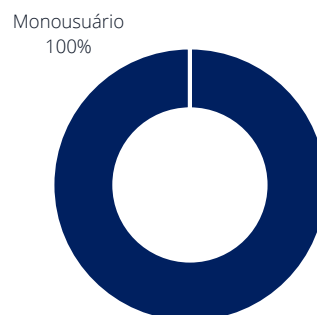
Novembro 2020 | Relatório Mensal

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

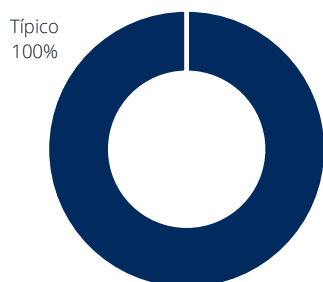
Receita por Estado



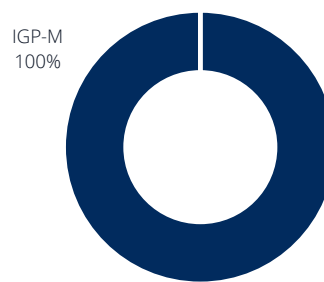
Receita por Tipologia



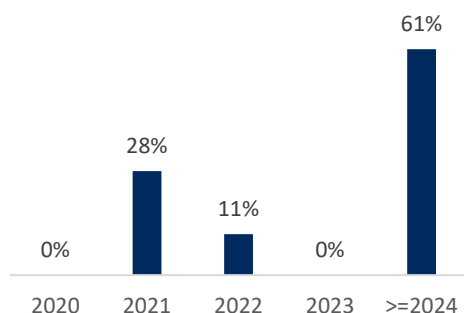
Receita por Tipo de Contrato



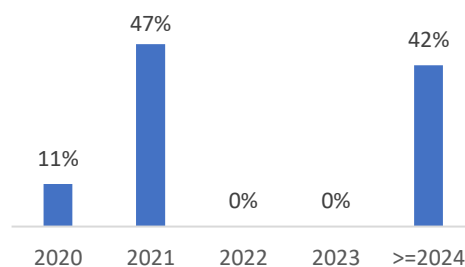
Índice de Reajuste



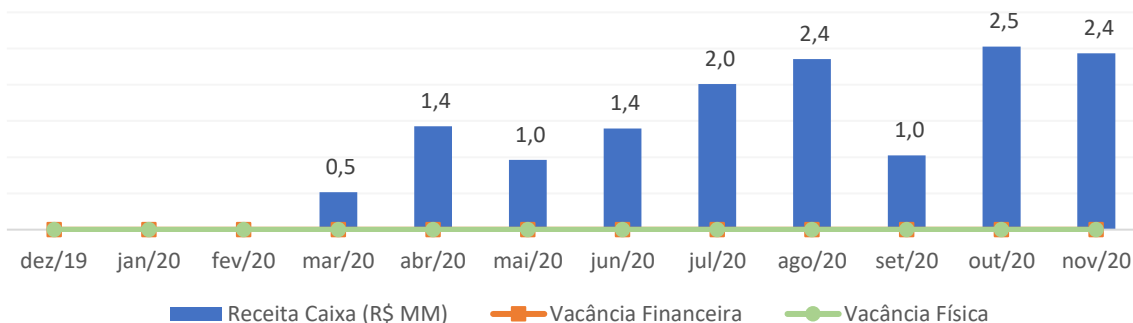
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



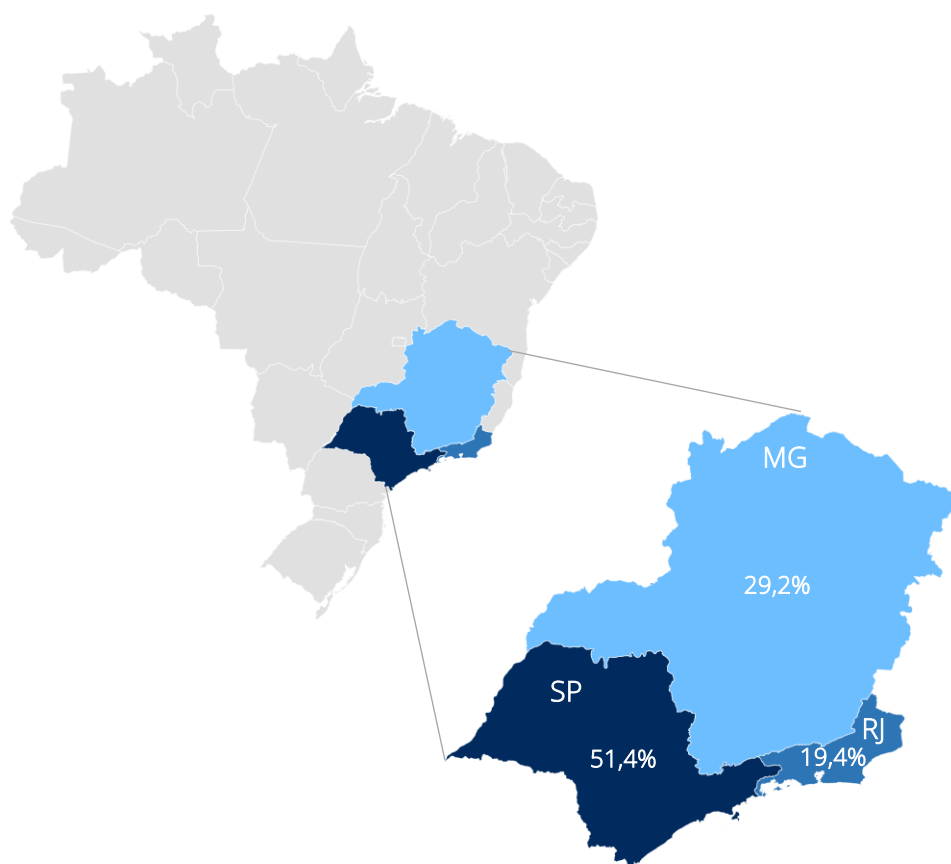
Evolução Vacância Física e Financeira



Investimentos CORE - via Tijolo

Novembro 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

Novembro 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