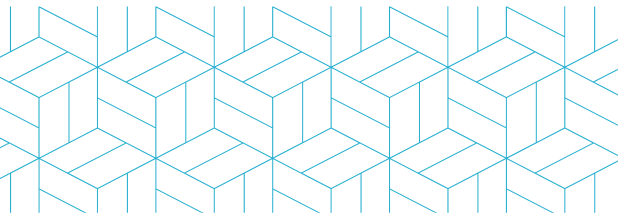
RBRL11
FII RBR LOG



Agosto 2021 | Relatório Mensal

RBR LOG

Agosto 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 6.687.035
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R$ 716.127.208	Patrimônio/Cota R$ 107,09

R$0,67/cota
Dividendo médio 2021

6.588
Cotistas

251.207
ABL (m²)

6
Ativos

0,72 mm
Liquidez diária média (30 dias)

29%
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 Crédito Imobiliário Estruturado
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	ago-21	jul-21	jun-21	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	6.687.035	6.687.035	6.687.035	6.687.035	6.687.035
Cota Início Período (R$)	R$ 105,40	R$ 100,00	R$ 106,07	R$ 107,65	R$ 114,97
Cota Final Período (R$)	R$ 107,79	R$ 105,40	R$ 100,00	R$ 107,79	R$ 107,79
Rendimento (R$/cota)	**R$ 0,700**	**R$ 0,670**	**R$ 0,760**	**R$ 4,100**	**R$ 7,857**
Dividend Yield (% a.a.)	**8,08%**	**7,90%**	**9,51%**	**7,75%**	**7,29%**
Retorno Total Bruto *	**2,92%**	**6,04%**	**-4,96%**	**3,94%**	**0,59%**
Retorno Total Ajustado	**2,90%**	**5,83%**	**-5,84%**	**4,60%**	**2,16%**
CDI	0,43%	0,36%	0,31%	1,59%	2,75%
% do CDI ***	677%	1639%	-1897%	289%	79%

* 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

Resumo Mensal

"Replacement cost mattered more to me than rents or comparable prices or vacancies or economic growth or stock price. This was because replacement cost determined the price of future competition" - Sam Zell

"O custo de reposição é mais importante para mim do que o preço dos aluguéis, vacância, crescimento econômico ou cotações na bolsa. Isso porque o custo de reposição determina o preço da competição futura". Tradução Livre – Sam Zell

Sam Zell é um dos maiores e mais bem sucedidos investidores imobiliários do mundo e uma das referências dos times de gestão da RBR. (Reforçamos a mesma frase no relatório gerencial do RBRP11 publicado na semana passada)

Se construir está mais caro, os aluguéis têm que subir para justificar a nova oferta. Se não há nova oferta, a demanda joga os aluguéis para cima e assim o mercado vai se ajustando. Nos últimos 12 meses, a variação do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) foi de 16,68%.

No segmento de galpões, o efeito dessa inflação, concentrada em materiais, foi ainda mais acentuado, já que a proporção de material é bem maior num empreendimento logístico em comparação a um prédio de escritórios (em que a mão de obra possui grande representatividade no custo total). Puxado especialmente pelo aumento do aço, componente fundamental da estrutura metálica utilizada na cobertura, o custo de construção de um galpão AAA, sem considerar terreno e terraplenagem, saiu de um patamar de R$ 1.100/m² para a faixa de R$ 1.600 a R$ 1.800/m², dependendo do tamanho do projeto.

Ao mesmo tempo, na "economia real", o segmento passa por um dos melhores momentos históricos. Impulsionado pelo e-commerce - cujo condutor de crescimento advém mais da migração do consumo do canal físico do que de uma boa performance do PIB -, as taxas de ocupação e o valor de locação seguem uma tendência de altas e sem sinais de arrefecimento.

Mesmo diante desse cenário, na nossa opinião, o mercado de FIIs logísticos vive um momento singular: enquanto o custo de reposição subiu mais de 20% e diante das boas perspectivas para o segmento, as cotas dos fundos do segmento integrantes do IFIX caíram, em média, 4,19% em 2021.

Como gestores fundamentalistas, focados na capacidade de geração de valor através do tijolo no longo prazo, é evidente que existe uma distorção na precificação dos FIIs inseridos nesse segmento. No patamar atual de preços, muitos fundos, incluindo o RBRL11, estão sendo negociados na bolsa abaixo do custo de reposição (e, em alguns casos, abaixo do próprio valor patrimonial dos seus ativos), sendo tal situação decorrente do movimento dos juros, que hoje "joga contra" o IFIX.

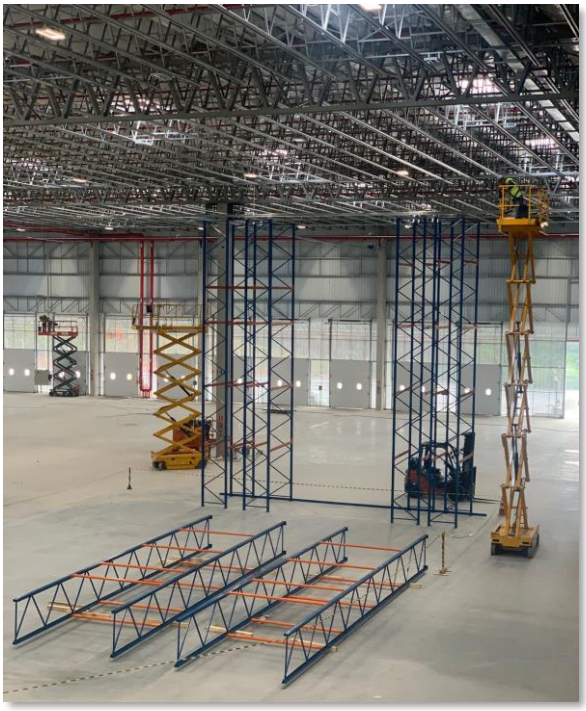
Acreditamos que o aumento das taxas de juros pode, inclusive, gerar uma escassez de galpões logísticos no médio e longo prazo, o que tende a ser benéfico para os atuais players, considerando que tal movimento costuma trazer consigo uma redução na liquidez dos mercados e maiores dificuldades para empresas e fundos acessarem capital para o desenvolvimento de novos projetos.

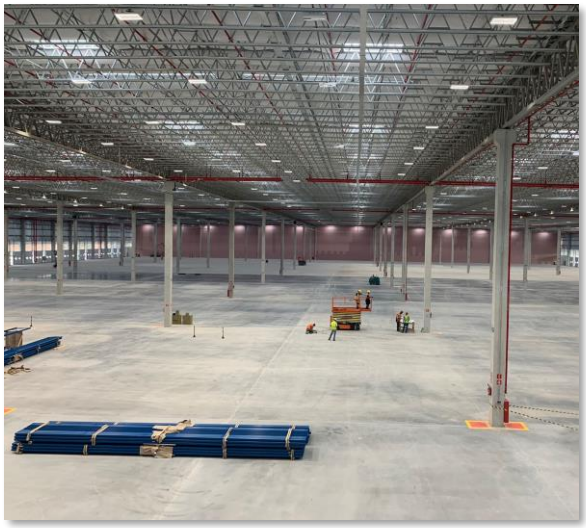
Nota do Gestor

Eventos Subsequentes

Obras WT RBR Log I – Cajamar/SP

As obras continuam seguindo dentro do cronograma esperado, sendo que a Fase 1 (36.433,91 m²) foi finalizada ao final deste mês. Com o término da Fase 1, o foco da obra agora será finalizar o restante da área do Módulo 100, assim como continuar as obras do Módulo 200. O time de gestão da RBR continua trabalhando na locação de potenciais inquilinos para o Módulo 200.





(Fotos da obra em setembro/2021)

Nota do Gestor

Obras Retrofit Hortolândia II - Hortolândia/SP

As obras de adaptações do galpão seguem conforme o previsto e o time de gestão da RBR, assim como os fornecedores, seguem trabalhando para que os locatários possam começar suas operações o mais rápido possível, tendo em vista o aumento de demanda natural ao final do ano.

A finalização das obras está prevista para o final de outubro, e continuaremos atualizando os cotistas sobre o andamento delas.





(Fotos da obra em setembro/2021)

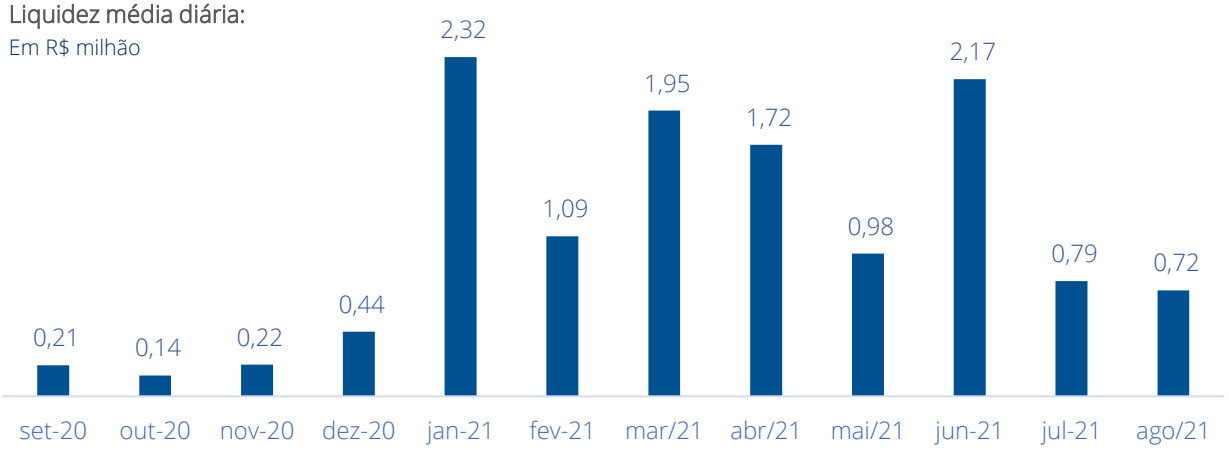
Nota do Gestor

Dividendos

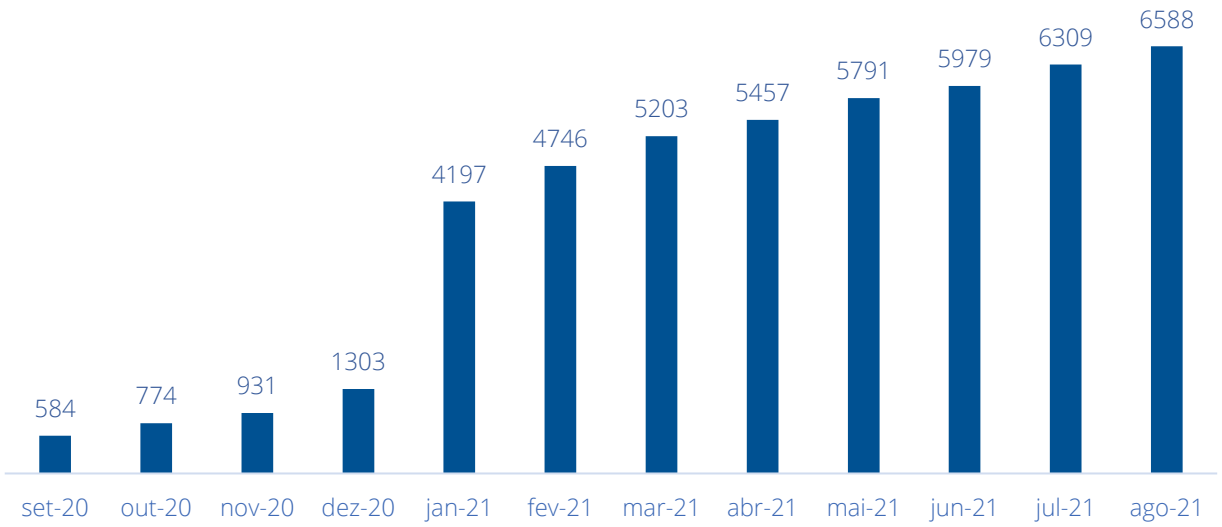
O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R$ 4,68MM, equivalente a R$ 0,70/cota (RBRL11). Esse valor equivale a 677% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 8,08% a.a. (cota base fechamento agosto/21).

Liquidez média diária:

Em R$ milhão



Número de cotistas:



Nota do Gestor

ESG

Os princípios ESG (Environmental, Social, Governance, do inglês - Ambiental, Social e Governança, em português) têm como essência a integração de melhores práticas ambientais, sociais e de governança às práticas de investimentos. Na área de Real Estate, o movimento ainda é pequeno no Brasil, mas as mudanças de perspectivas de investidores, gestores e inquilinos quanto à responsabilidade dos impactos que as empresas geram na sociedade e a exigência de princípios ESG como proposta de valor aos negócios e à sociedade segue uma tendência de crescimento.

A adoção de medidas ESG pelos Fundos de Investimento Imobiliários, que priorizem questões de eficiência energética, hídrica, gestão de resíduos e minimização de emissões de gases de efeito estufa (GEE) são exemplos de como os FIIs podem atuar na esfera ambiental.

Do ponto de vista de responsabilidades sociais, iniciativas da Gestora voltadas para a comunidade, como a adoção de projetos relacionados a assuntos relevantes que carecem de atenção no nosso país, como educação, moradia, fome, higiene pessoal entre tantos outros, são exemplos de melhores práticas.

No quesito governança, a gestão de equipe e colaboradores, o relacionamento com investidores e locatários são exemplos de aspectos avaliados. Assim como a existência e aplicabilidade de políticas e comitês ESG, compliance e transparência e clareza das informações e na tomada de decisão.

A adesão às melhores práticas ESG precisa ser encarada como um investimento e não um custo, pois, se realizada da maneira correta, agrega retornos positivos aos empreendimentos ao longo do tempo, sendo possível capturá-los através de preços de venda e locação, assim como na redução de custos de operação.

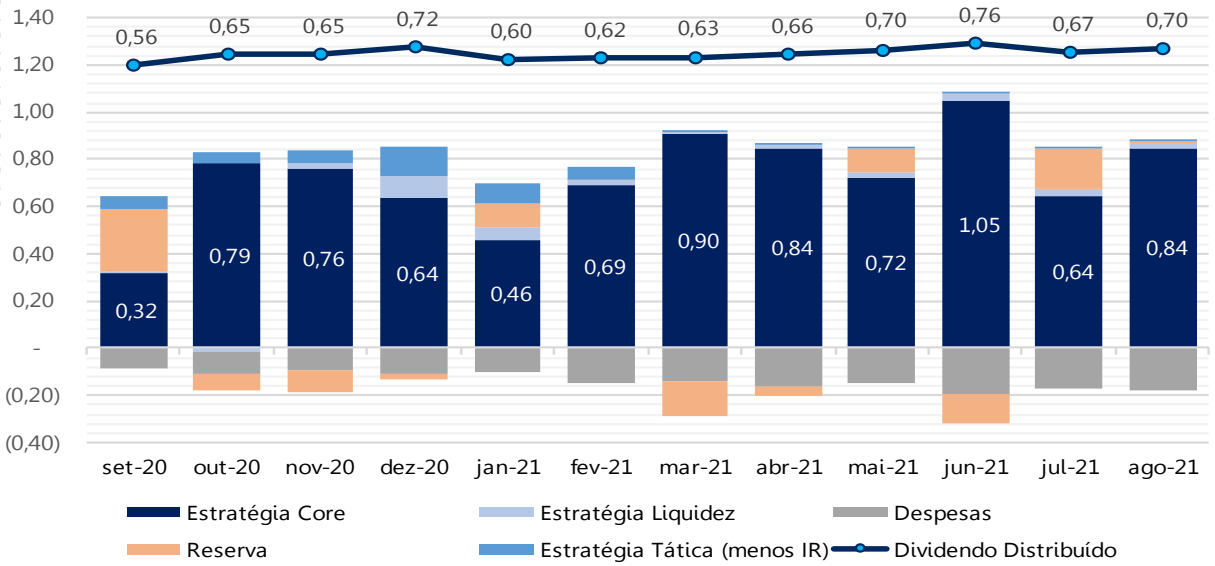
A RBR Asset Management e o FII RBR Log se preparam para os conceitos ESG e como traduzi-los de maneira prática ao portfólio há mais de 18 meses. Agora, com maior know-how e confiança no assunto, mas ainda aprendendo muito a cada dia, estabelecemos esta seção no relatório para comunicar aos cotistas e à sociedade em geral suas ações.

Distribuição de Resultados

Resultado	ago-21	jul-21	jun-21	mai-21	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	3.776.902	4.288.244	4.324.415	4.821.024	43.978.837
Receita Venda de Imóveis	1.843.476	-	2.659.845	-	4.503.322
Rendimento FIIs	22.823	22.251	19.944	12.020	886.135
Ganho de capital Bruto	-	-	-	-	1.139.927
Liquidez *	187.950	200.630	194.491	178.555	1.763.328
Outras Receitas	-	-	5.985	-	5.985
Total Receitas	**5.831.152**	**4.511.125**	**7.204.680**	**5.011.599**	**52.271.549**
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(718.372)	(715.722)	(734.519)	(603.965)	(5.038.003)
(-) Despesa de Vacância	25.718	3.139	(170.276)	-	(141.418)
(-) Despesas Financeiras	(411.562)	(378.810)	(324.428)	(297.472)	(3.510.980)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	(227.985)
(-) Outras Despesas	(75.027)	(62.158)	(77.383)	(103.693)	(628.992)
Resultado	**4.651.909**	**3.357.574**	**5.898.075**	**4.006.470**	**42.724.171**
Reservas	(29.015)	(1.122.739)	815.928	(674.455)	(95.117)
Rendimento Distribuído	**4.680.925**	**4.480.313**	**5.082.147**	**4.680.925**	**42.825.273**

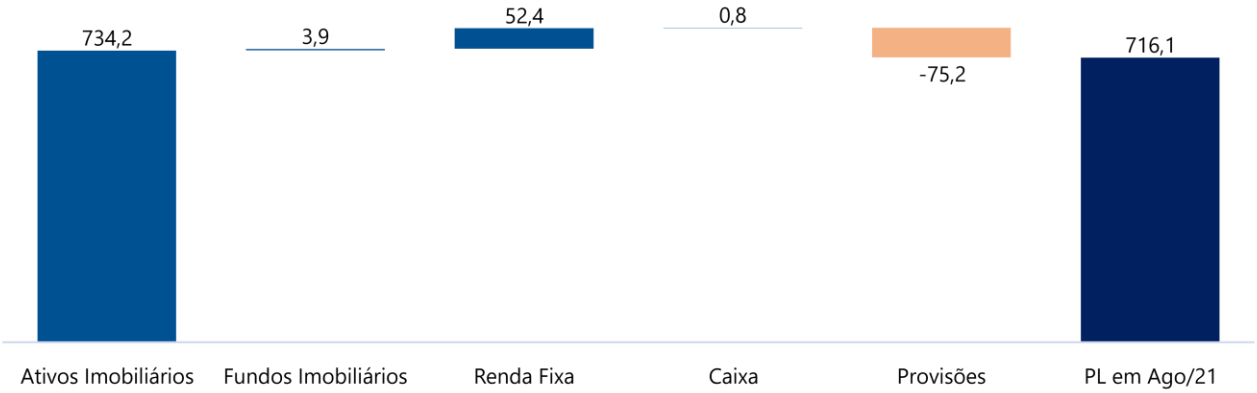
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

Composição do Rendimento – Mensal (R$/cota)



Patrimônio Líquido (R$ MM)

Ao final de agosto/21, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



Estratégia de Investimentos

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

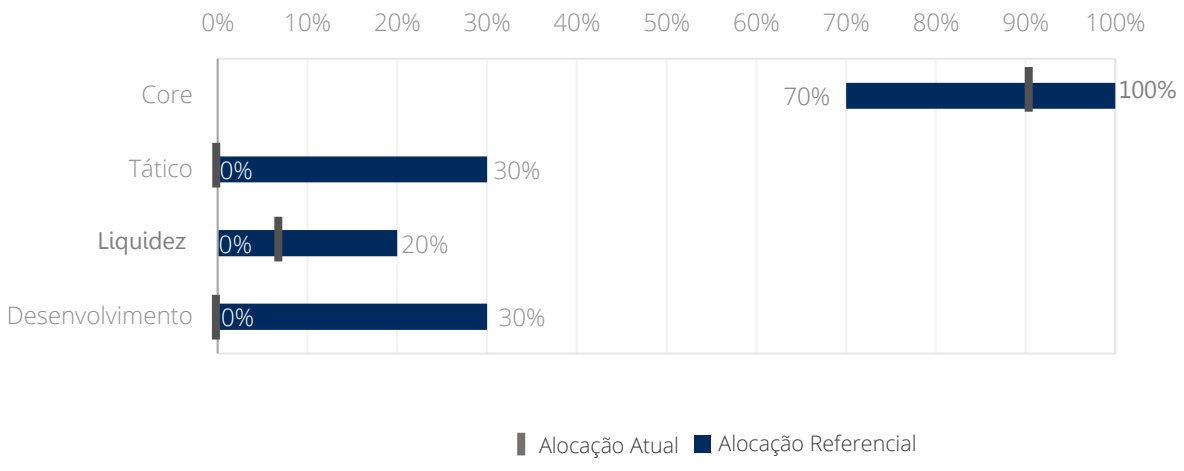
CORE
Investimento "Tijolo" diretamente ou FII exclusivo.

TÁTICA
Via FIIs listados, buscando "arbitragens".

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

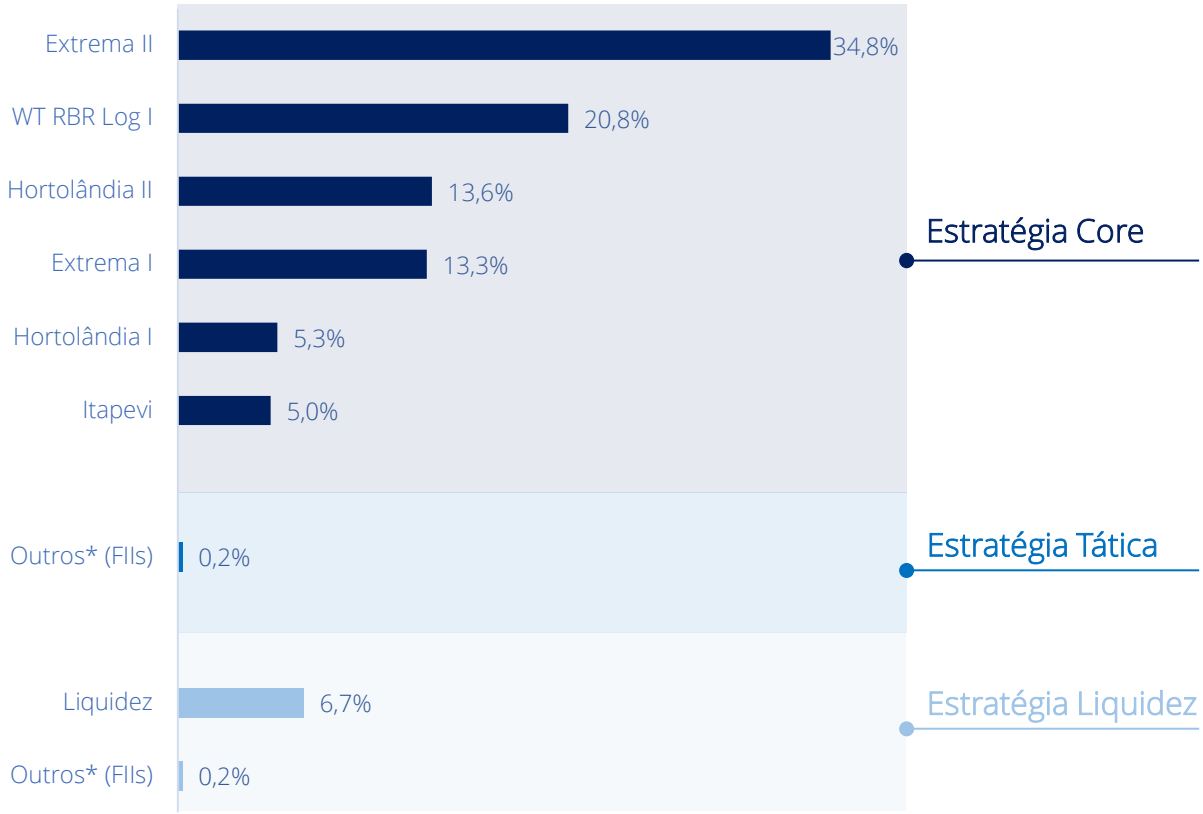
DESENVOLVIMENTO
Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Agosto 2021



Alocação Estratégias (% Investimento)

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento Ago/21:

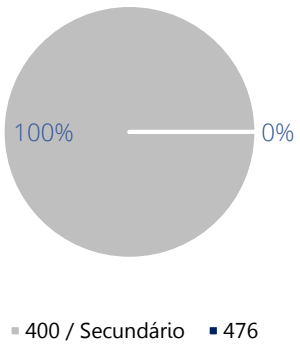


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

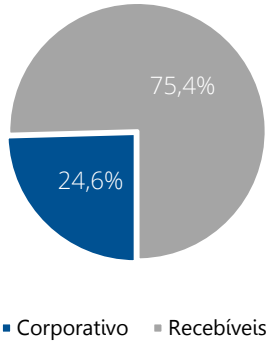
Investimento - FIIs

Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

- Tipo de Oferta



- Alocação por Setor



Galpão WT RBR Log I (SP)





Localização: Rod. Presidente Tancredo Neves, km45

Aquisição: Abr/21

ABL Total: 121.769,26m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Aquisição: R$164.695.591,90



Galpão Extrema II (MG)





Localização: Estrada Mun. Luiz Lopes Neto, nº 21

Aquisição: Dez/20

ABL Total: 77.367 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R$ 280.791.000,00



Galpão Extrema I (MG)





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

Aquisição: Agosto/20

ABL Total: 75.200 m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R$ 106.045.000,00



Galpão Hortolândia I (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$ 42.041.000,00



Galpão Hortolândia II (SP)





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

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total: 43.123 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R$ 107.350.000,00



Galpão Itapevi (SP)





Localização: Av. Prof. Vernon Krieble, 455

Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R$ 39.176.000,00

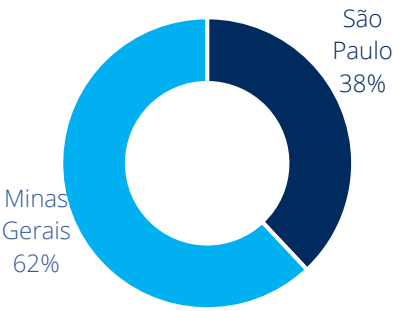


Investimento Via Tijolo

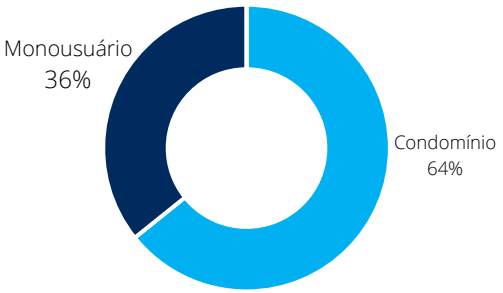
Agosto 2021 | Relatório Mensal

O investimento via tijolo é composto por 6 galpões logísticos, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

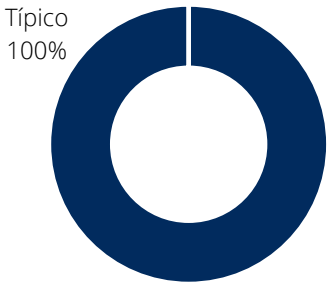
Receita por Estado



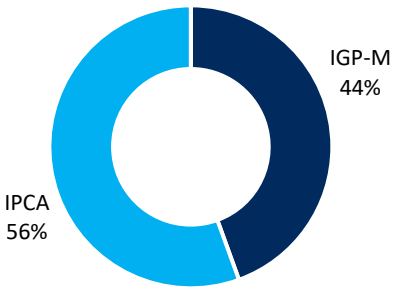
Receita por Tipologia



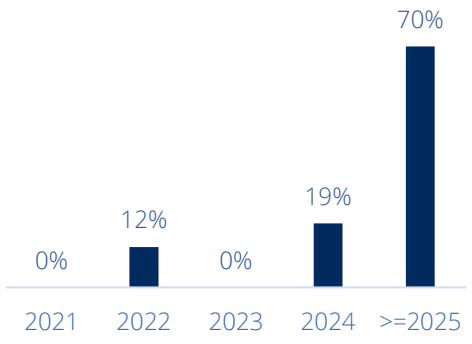
Receita por Tipo de Contrato



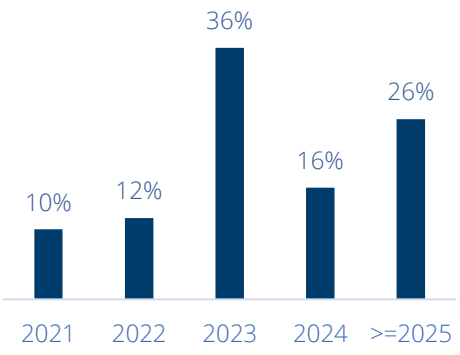
Índice de Reajuste



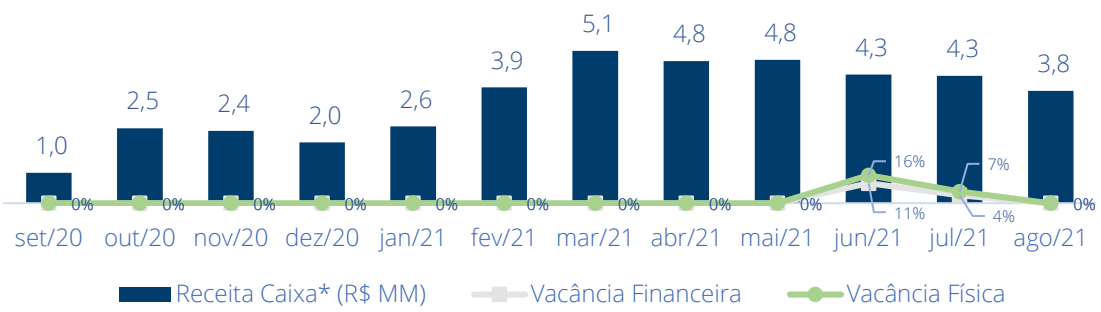
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos

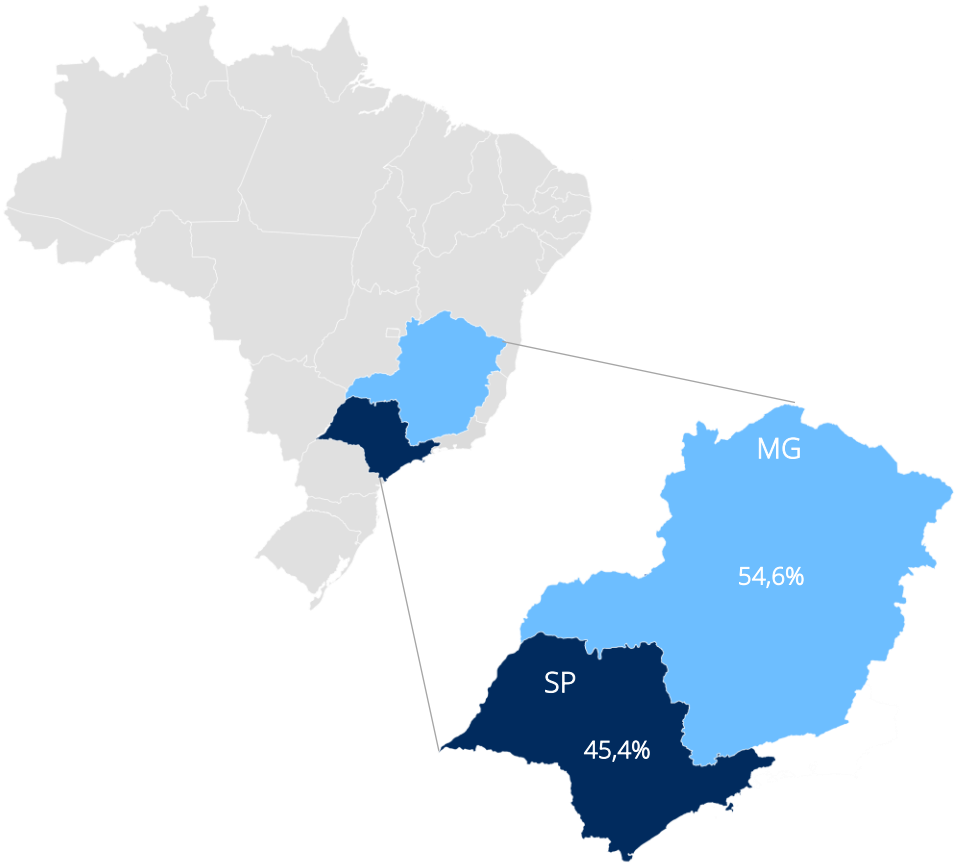


Evolução Vacância Física e Financeira



Investimentos CORE - via Tijolo

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



	Ativos Core	Localização	Receita (%)
1.	Galpão KSM	Extrema (MG)	38,31%
2.	Galpão FW5	Extrema (MG)	16,31%
3.	Galpão Hortolândia II	Campinas (SP)	11,89%
4.	Galpão WT RBR Log I	Cajamar (SP)	18,30%
5.	Galpão Hortolândia I	Campinas (SP)	8,16%
6.	Galpão Itapevi	Barueri (SP)	7,03%

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

Benchmark
IPCA + Yield IMA-B 5.

*Para o ano de 2021 o benchmark será o maior entre 6,75% a. a. e o IPCA + IMA-B 5 conforme divulgado no Fato Relevante

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
PRI Principles for Responsible Investment

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