

FII RBR LOG – RBRL11

Relatório Gerencial – Maio 2020

Informações

Nome: RBR LOG – Fundo de Investimento Imobiliário
Código de Negociação: RBRL11
Gestor: RBR Asset Management
Objetivo: Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio de galpões logísticos.
Início Atividades: 22 de novembro de 2019
Taxa de Gestão: 1,0% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo
Taxa de Administração: 0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo, com mínimo de R\$ 20.000,00
Taxa de Performance: 20% sobre o que exceder o IPCA + Yield IMA-B 5 Calculada sobre a distribuição de rendimento.
Periodicidade dos Rendimentos: Semestral, com antecipação mensal
Prazo de Duração: Indeterminado
Administrador: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ABL (m²): 98.860m²
Patrimônio Líquido: R\$ 180.903.972,69
Cotas Emitidas: 1.810.000,00
Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 99,95
Número de Cotistas: 92

NOTA DO GESTOR

Resumo do mês

Se abril ainda foi um mês carregado de incertezas para o mercado imobiliário, o mês de maio, ao menos para o segmento de galpões, teve uma agenda marcada por notícias positivas. Foram muitas as matérias divulgadas abordando o “novo normal” no comportamento dos consumidores e sobre como isso deve acelerar uma mudança já em curso no varejo de e-commerce.

Apesar da nossa cautela sobre os impactos dessas mudanças para o segmento de galpões no longo prazo, o setor de e-commerce vem, de fato, cumprindo um papel importante na absorção de novos espaços destinados à logística e armazenagem. Mesmo com os números do segundo trimestre ainda em aberto, as principais transações do ano reforçam essa tendência, como exemplificado pelos novos espaços locados pela Magazine Luiza, em Extrema-MG, e pelo Mercado Livre e mais um importante player do varejo eletrônico, em Cajamar-SP. Todos aumentando a área bruta locável mesmo após a implementação das medidas de isolamento social. No nosso pipeline de futuras aquisições temos projetos em ambas localizações acima citadas.

Isso não significa que superamos o mau tempo e que os efeitos da Covid-19 só serão vistos pelo retrovisor. As regiões que representam o mercado de galpões no Brasil são bastante distintas entre si. Assim como para o mercado de escritórios, regiões como Jabaquara e Faria Lima tem produtos e ocupação bastante distintas, o mercado de galpões também é bastante heterogêneo e os efeitos da pandemia também deverão ter impactos bastante distintos a depender das características de cada região.

No caso do e-commerce, por exemplo, é preciso levar em consideração que a participação desse setor sobre o mercado de galpões no Brasil ainda é pequena, representando aproximadamente 6,5% dos ocupantes totais. Porém, em algumas regiões, esse percentual é significativamente maior.

Esse é o caso de Cajamar, que conta com o maior estoque de galpões do país e onde 24% dos locatários são empresas voltadas exclusivamente para o setor de e-commerce (fonte: Siila). E apesar de Cajamar ser a região com maior previsão de entrega de novos galpões, com cerca de 230.000m² projetados até o final de 2020, a expectativa é de encerrar o ano com aproximadamente 300.000m² de absorção bruta.

Por outro lado, na nossa visão, uma recuperação mais lenta da economia pode implicar na devolução de áreas em regiões com vocação industrial ou voltadas para atividades focadas na produção ou distribuição de bens duráveis.

Em função das características envolvendo as locações de galpões, onde, tipicamente, os contratos são fortes e, muitas vezes, os espaços são estratégicos para o negócio dos locatários, essas devoluções ainda devem demorar um pouco para serem sentidas. Mas, no médio e longo prazo, podem implicar na devolução de áreas de outros setores maior do que a capacidade de absorção pelo e-commerce.

Como destacamos acima, os impactos poderão ser sentidos de forma bastante distinta em cada praça. Nesse cenário, o papel do Gestor, tanto na estratégia de expansão e diversificação do portfólio, quanto na de proteção do patrimônio já investido, será fundamental na criação de valor para os cotistas no longo prazo.

Dividendos

No segundo mês completo sob os efeitos do isolamento social e das restrições ao funcionamento de algumas atividades empresariais, demos continuidade as conversas com os locatários do fundo cujas operações ou negócios foram mais afetados pela pandemia e pudemos, enfim, concluir as negociações relacionadas a postergação parcial dos aluguéis.

Como esperado, maio foi o mês em que os diferimentos tiveram maior impacto negativo na receita do fundo e, consequentemente, na distribuição de dividendos aos cotistas. No mês, recebemos 56,5% da receita prevista para o período, apesar da previsão de 78%. A diferença decorreu de um erro operacional de um dos inquilinos. Importante frisar que a diferença será paga já em junho de 2020.

Esses diferimentos, que podemos chamar de aluguéis postergados, serão devolvidos ao longo de 2020 e 2021, com maior proporção no segundo semestre de 2020.

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 930 mil, equivalente a R\$ 0,514/cota. Esse valor equivale a 213% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 6,20% a.a. (cota base fechamento maio/20).

Resumo	mai-20		abr-20		mar-20		Acum. 6m		Acum. 12m	
# Cotas Emitidas	1.810.000		1.810.000		1.810.000		1.810.000		1.810.000	
Cota Início Período (R\$)	R\$	101,00	R\$	100,01	R\$	100,01	R\$	100,01	R\$	100,01
Cota Final Período (R\$)	R\$	102,20	R\$	101,00	R\$	100,01	R\$	102,20	R\$	102,20
Rendimento (R\$/cota)	R\$	0,51	R\$	0,76	R\$	0,28	R\$	1,55	R\$	1,55
Dividend Yield (% a.a.)		6,20%		9,37%		3,36%		3,05%		1,51%
Retorno Total Bruto *		1,69%		1,74%		0,28%		3,74%		3,74%
Retorno Total Ajustado **		1,71%		1,81%		0,32%		3,88%		3,88%
CDI		0,24%		0,28%		0,34%		0,86%		0,86%
% do CDI ***		725,13%		636,46%		96,02%		450,48%		450,48%

* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

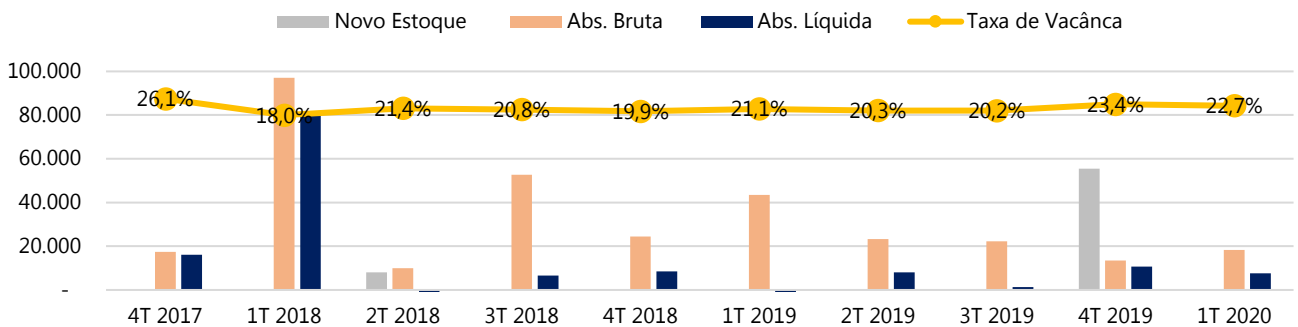
** Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (Tributação de 15% no longo prazo)

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

Atualizações sobre o Mercado Imobiliário

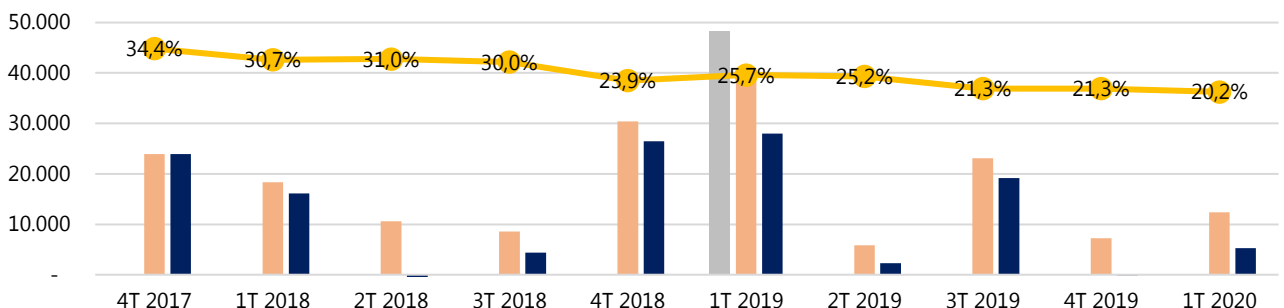
Os gráficos abaixo retratam a evolução do mercado de galpões logísticos em Jundiaí e Barueri (Ativos classe A+ e A):

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



Fonte: SiILA Brasil

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



Fonte: SiILA Brasil

Informações Contábeis

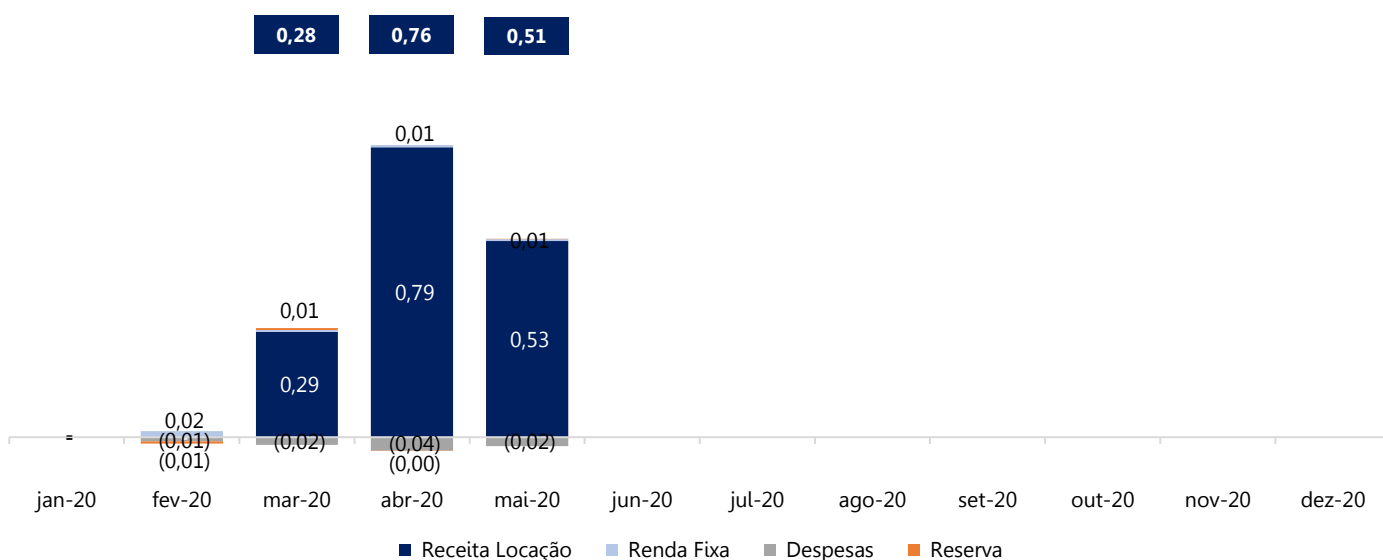
Relatório Gerencial – Maio 2020

Distribuição de Resultado

Resultado	mai-20	abr-20	mar-20	Acum 2020
Receitas				
Receita de Locação	964.069	1.425.155	518.321	2.907.545
Rendimento FII's	-	-	-	-
Liquidez *	9.263	10.696	8.660	59.888
Total Receitas	973.332	1.435.851	526.981	2.967.433
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(28.898)	(31.601)	(21.621)	(101.211)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
(-) Outras Despesas	(14.104)	(33.135)	(16.129)	(64.729)
Resultado	930.331	1.371.114	489.231	2.801.493
Reservas	(9)	944	(10.691)	1.061
Rendimento Distribuído	930.340	1.370.170	499.922	2.800.432

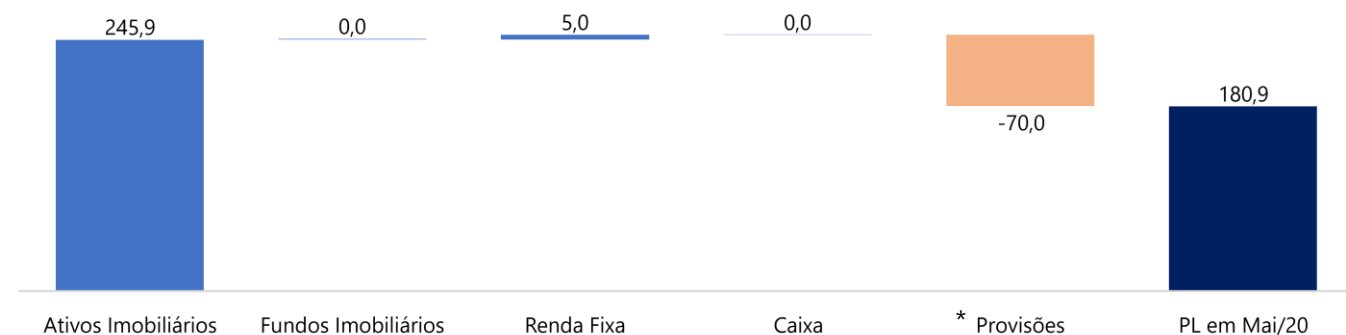
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

Composição do Rendimento 2020 (R\$/cota)



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



* Pagamentos à realizar

Galpão IBM – Hortolândia (SP)



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

Aquisição: Fevereiro/20

ABL: 17.055 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 40.090.000



Galpão FCA – Hortolândia (SP)



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

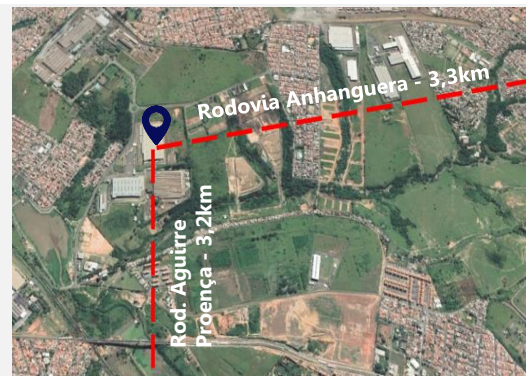
Aquisição: Fevereiro/20

ABL: 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: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 36.706.000



Galpão Volkswagen MAN – Resende (RJ)



Localização: Rod. Pres. Dutra, km 296

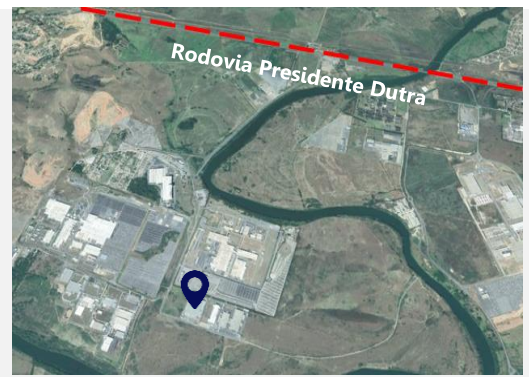
Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL: 23.867 m²

Vacância: 0%

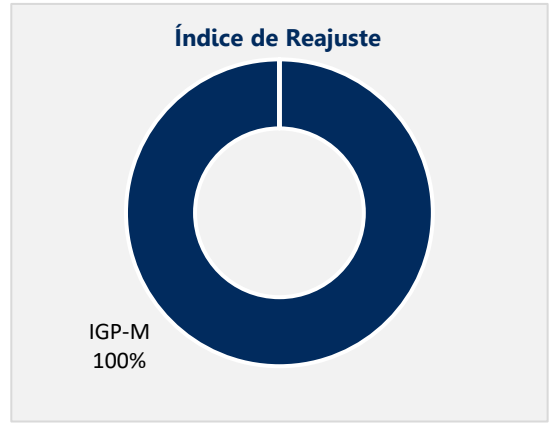
Valor de Avaliação: R\$ 70.700.000



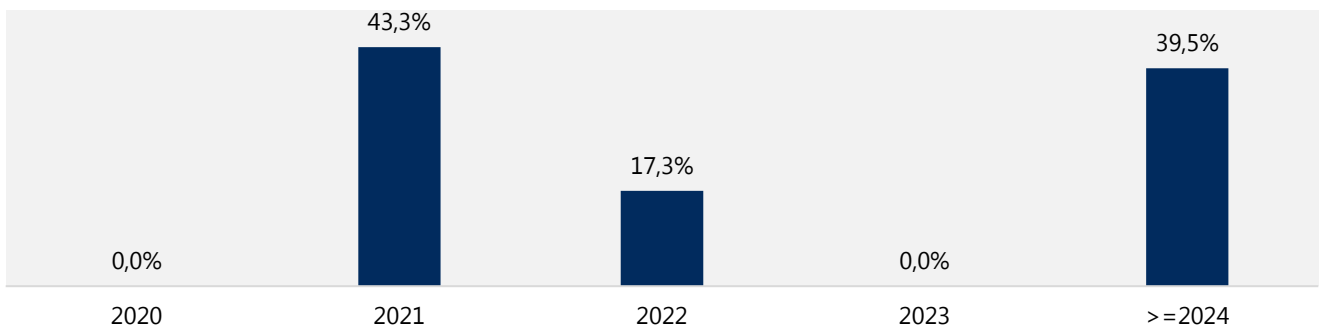
Investimentos via Tijolo

Relatório Gerencial – Maio 2020

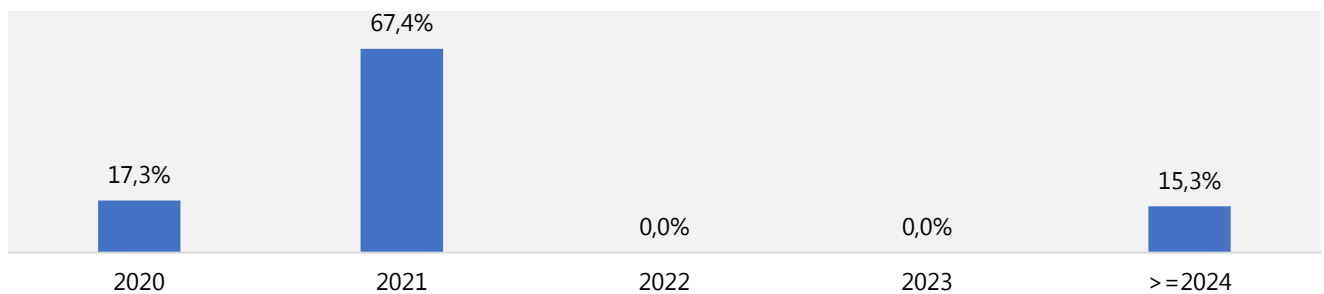
O investimento via tijolo é composto por 4 galpões logísticos, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



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.

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.



Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1400 Cj. 122

São Paulo, SP

CEP: 04543-011

Tel: +55 11 4083-9144

contato@rbrasset.com.br

www.rbrasset.com.br