

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\$ 180.884.469,66

Cotas Emitidas:

1.810.000,00

Patrimônio Líquido por Cota:

R\$ 99,94

Número de Cotistas:

110

NOTA DO GESTOR

Resumo do mês

Em junho, o portfólio do fundo se comportou dentro do esperado, com o recebimento integral das parcelas de locação previstas para o período e sem novos pedidos de diferimento por parte dos locatários.

Ainda é cedo para comemorações e continuamos muito próximos dos locatários e atentos ao menor sinal de mudança, mas, ao menos para o setor de galpões logísticos, tudo indica que o período mais crítico ficou para trás. E se, por um lado, os dividendos de praticamente todos os fundos de tijolo foram afetados de alguma forma no período da pandemia, em função de descontos concedidos ou do diferimento parcial dos aluguéis, por outro, também existem motivos para se comemorar.

Em primeiro lugar, os contratos foram respeitados. Se nas primeiras semanas de pandemia pairava no ar um receio sobre o risco de um movimento generalizado de judicialização dos contratos de locação, esse medo não existe mais. O movimento de ações movidas pelos locatários a fim de reduzir o montante de locação foi bastante limitado e quase sempre com decisões a favor do respeito ao contrato de locação. Grande vitória para o setor.

Outro motivo a ser comemorado foi a taxa de vacância do segmento de galpões, que se manteve praticamente estável. Os movimentos de devoluções foram praticamente todos laterais, ou seja, quando um locatário sai de um empreendimento para outro que apresenta características que melhor atendem as suas necessidades naquele período, não tendo relação direta com os efeitos da crise causada pela Covid-19. Mesmo com as entregas de novos empreendimentos ocorridas no período, o setor de e-commerce, como já destacamos nos relatórios dos meses anteriores, foi responsável por manter o mercado aquecido.

No mês de junho recebemos 86% da receita de locação prevista para o período, com base nas projeções pré-pandemia. A partir de julho, enquanto alguns locatários ainda estarão usufruindo das prorrogações de uma parcela da locação, outros já começam a devolver os valores diferidos, o que deve impactar positivamente o fundo.

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,37MM, equivalente a R\$ 0,756/cota. Esse valor equivale a 307% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 8,11% a.a. (cota base fechamento junho/20).

Resumo	jun-20		mai-20		abr-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\$	102,20	R\$	101,00	R\$	100,01	R\$	100,01	R\$	100,01
Cota Final Período (R\$)	R\$	116,00	R\$	102,20	R\$	101,00	R\$	116,00	R\$	116,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$	0,76	R\$	0,51	R\$	0,76	R\$	2,30	R\$	2,30
Dividend Yield (% a.a.)		8,11%		6,20%		9,37%		4,01%		1,99%
Retorno Total Bruto *		14,15%		1,69%		1,74%		18,29%		18,29%
Retorno Total Ajustado **		13,48%		1,71%		1,81%		17,76%		17,76%
CDI		0,21%		0,24%		0,28%		1,08%		1,08%
% do CDI ***		6346,50%		725,13%		636,46%		1650,77%		1650,77%

* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

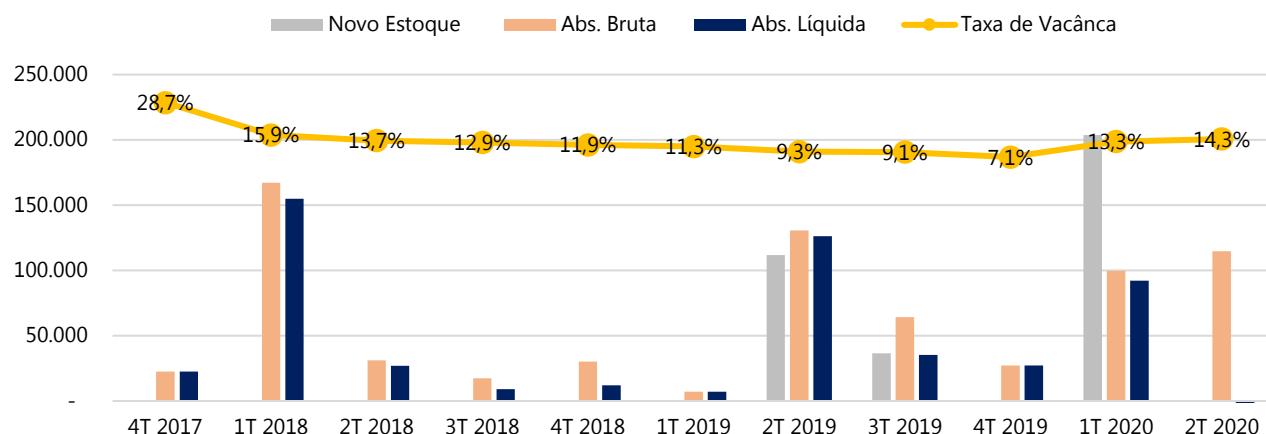
** Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (Tributação de 15% no longo prazo)

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

Atualizações sobre o Mercado Imobiliário

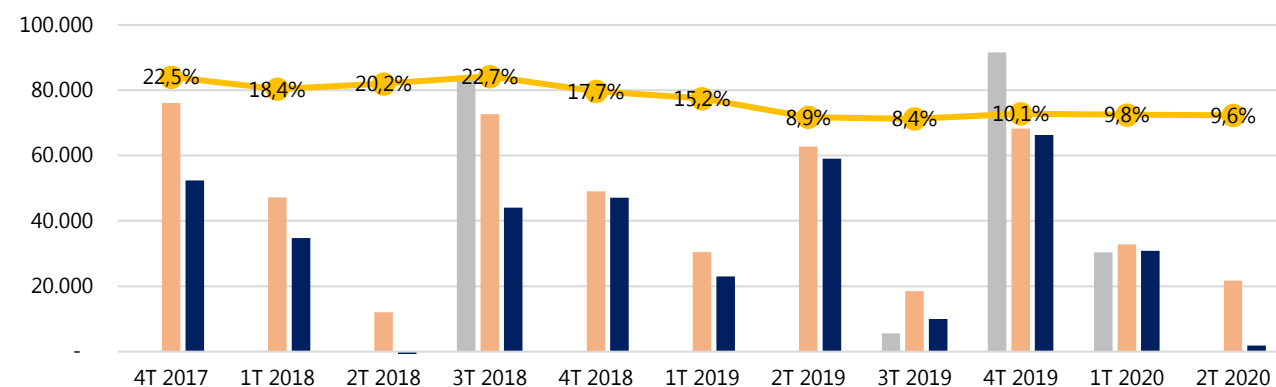
Os gráficos abaixo retratam a evolução do mercado de galpões logísticos em Cajamar e Guarulhos (Ativos classe A+ e A):

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



Fonte: SiILA Brasil

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



Fonte: SiILA Brasil

Informações Contábeis

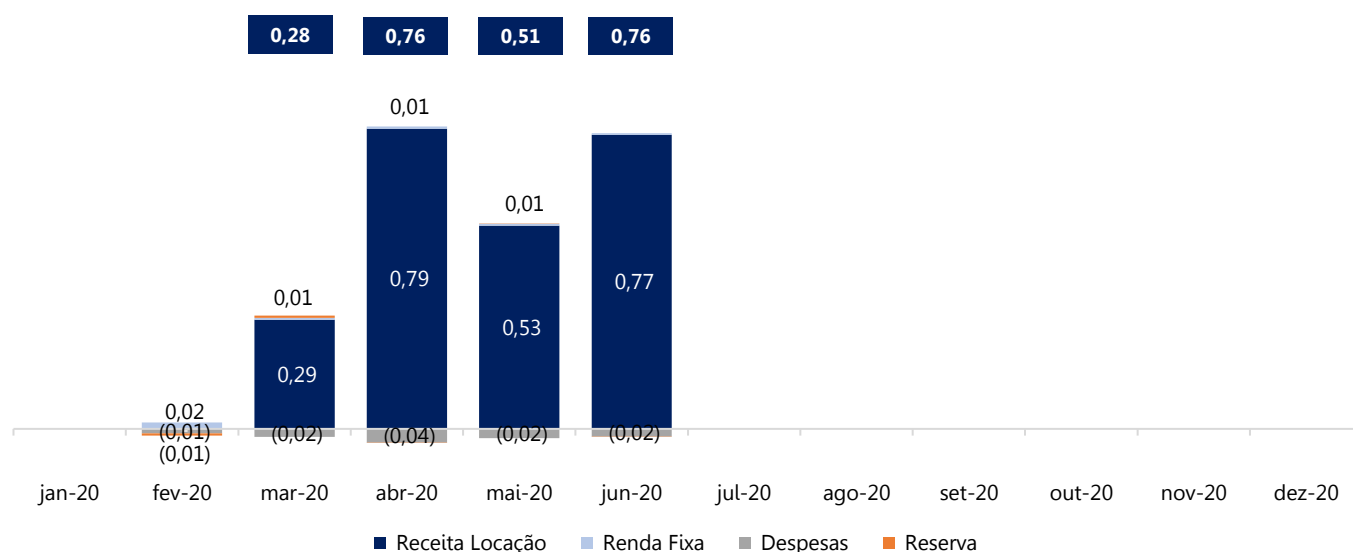
Relatório Gerencial – Junho 2020

Distribuição de Resultado

Resultado	jun-20	mai-20	abr-20	Acum 2020
Receitas				
Receita de Locação	1.395.479	964.069	1.425.155	4.303.024
Rendimento FIs	-	-	-	-
Liquidez *	8.356	9.263	10.696	68.244
Total Receitas	1.403.835	973.332	1.435.851	4.371.268
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(28.800)	(28.898)	(31.601)	(130.010)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
(-) Outras Despesas	(7.641)	(14.104)	(33.135)	(72.370)
Resultado	1.367.395	930.331	1.371.114	4.168.888
Reservas	(965)	(9)	944	96
Rendimento Distribuído	1.368.360	930.340	1.370.170	4.168.792

* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

Composição do Rendimento 2020 (R\$/cota)



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de Jun/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

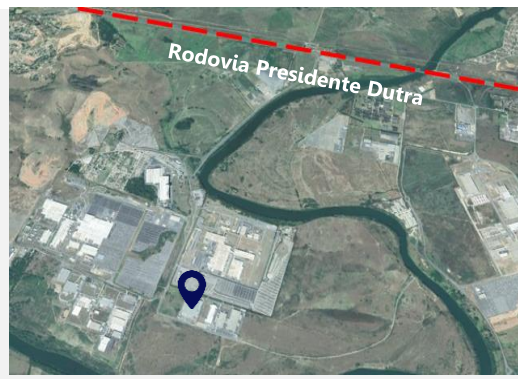
Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL: 23.867 m²

Vacância: 0%

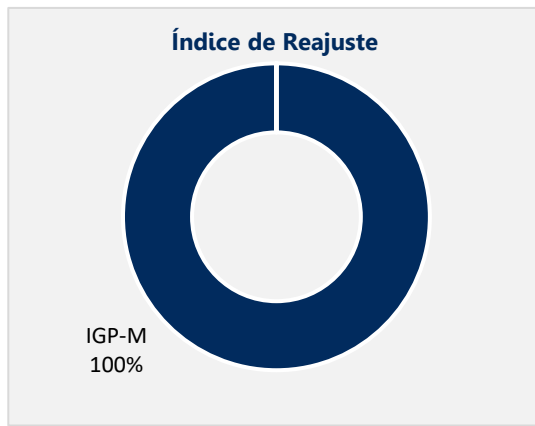
Valor de Avaliação: R\$ 70.700.000



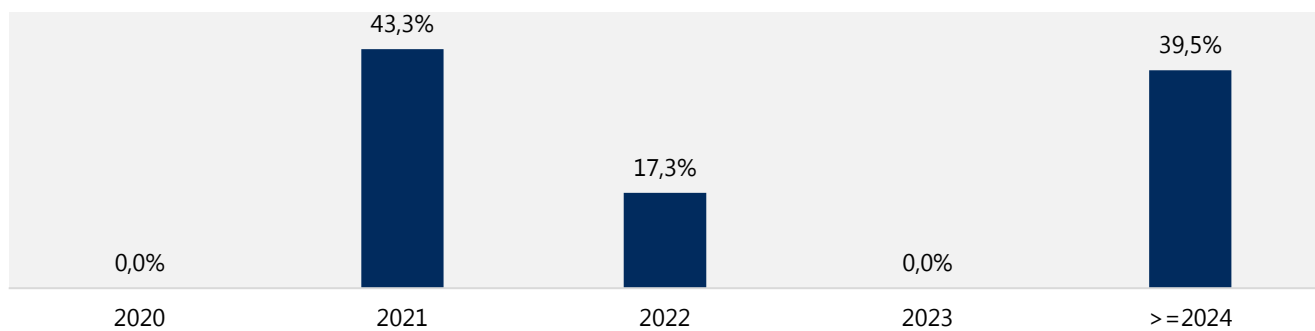
Investimentos via Tijolo

Relatório Gerencial – Junho 2020

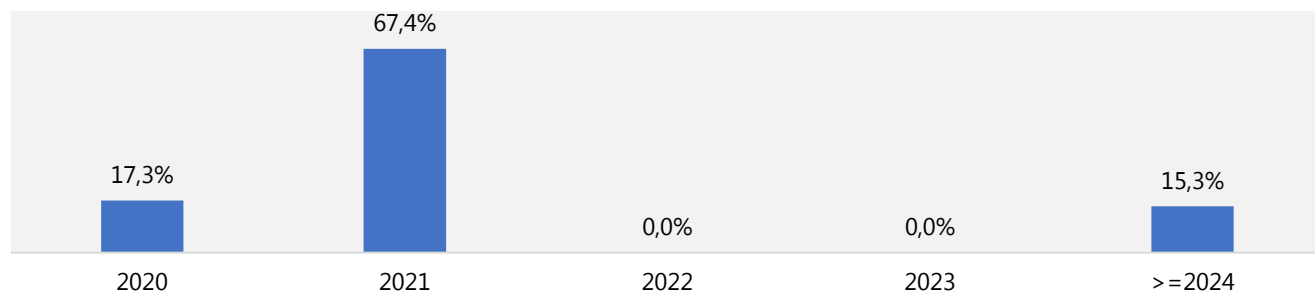
O investimento via tijolo é composto por 4 galpões logísticos, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



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