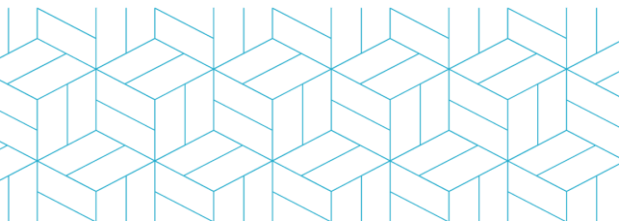


**RBRL11**  
**FII RBR LOG**



## RBR LOG

Julho 2020 | Relatório Mensal

### Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 1.810.000,00
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 182.693.647,14	Patrimônio/Cota R\$ 100,93

### Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

[ri@rbrasset.com.br](mailto:ri@rbrasset.com.br)

Visite nosso site

Leia nossos Artigos em: [www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/](http://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](#)

**RBRL11**  
FII RBR Logístico

#### Fundos de Incorporação

Fundo Residencial 1  
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 2  
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 3  
[Clique aqui](#)

Fundo Comercial 1  
[Clique aqui](#)

0,66  
Cota

Dividendo médio 2020

193

# Cotistas

98.860

ABL (m²)

4

# Ativos

0,56 MM

Liquidez média (30 dias)

88,8%

Participação detida pelo RBRP11

Resumo	jul-20	jun-20	mai-20	Acum. 6m
# Cotas Emitidas	1.810.000	1.810.000	1.810.000	1.810.000
Cota Início Período (R\$)	R\$ 116,00	R\$ 102,20	R\$ 101,00	R\$ 100,01
Cota Final Período (R\$)	R\$ 118,00	R\$ 116,00	R\$ 102,20	R\$ 118,00
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 1,000</b>	<b>R\$ 0,756</b>	<b>R\$ 0,514</b>	<b>R\$ 3,303</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>10,66%</b>	<b>8,11%</b>	<b>6,20%</b>	<b>5,68%</b>
<b>Retorno Total Bruto *</b>	<b>2,57%</b>	<b>14,15%</b>	<b>1,69%</b>	<b>21,29%</b>
<b>Retorno Total Ajustado **</b>	<b>2,62%</b>	<b>13,48%</b>	<b>1,71%</b>	<b>20,82%</b>
CDI	0,19%	0,21%	0,24%	1,27%
% do CDI ***	1348%	6346%	725%	1636%

\* 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**

Com o encerramento do segundo trimestre, o primeiro completo após o início da pandemia causada pela Covid-19, podemos dizer que tanto o portfólio do RBR Log quanto o segmento de galpões em geral passaram no teste.

Em relação ao portfólio do Fundo, julho foi o primeiro mês desde o início da pandemia com o recebimento dos aluguéis de forma integral, sem o efeito dos diferimentos advindos das negociações com os locatários nos últimos meses. Foi também o primeiro mês com devolução parcial dos diferimentos concedidos nos meses anteriores, o que fica evidente com o aumento dos dividendos distribuídos aos cotistas, conforme melhor detalhado abaixo.

E o mercado como um todo se comportou bem. Segundo dados da consultoria imobiliária JLL, a vacância nacional para condomínios logísticos de alto padrão aumentou 0,1% no período, passando de 17,7% para 17,8%.

Foram 415 mil m<sup>2</sup> de absorção bruta, 154 mil m<sup>2</sup> de novo estoque entregue e 265 mil m<sup>2</sup> devolvidos no período, sendo este último dado em linha com a tendência de comportamento do segmento, que historicamente tem o 2º trimestre caracterizado como o período com maiores devoluções, comportamento associado a um aumento da ociosidade dos galpões após a black Friday e o Natal. Como referência, no mesmo período em 2019 foram devolvidos 369 mil m<sup>2</sup>.

Atribuímos a esse bom comportamento do setor, num momento em que o país passa por uma grave crise econômica, 3 principais fatores:

- 1) **Fortaleza dos contratos de locação, que, salvo poucas exceções,** deram segurança para os locadores quando estes precisaram agir com maior rigor;
- 2) **Vínculo estratégico dos ocupantes com os imóveis,** o que inibe o risco de uma mudança precipitada por parte dos locatários; e
- 3) **Demanda do e-commerce,** que segue crescendo e demandando novos espaços a um ritmo impressionante.

Das 3 razões listadas acima, as duas primeiras impactam o mercado de forma homogênea, sem grandes distinções em função da localização ou características construtivas de cada ativo. Porém, para o terceiro item, relacionado ao incremento da demanda de e-commerce, os efeitos são percebidos de forma heterogênea entre os diferentes perfis de galpões existentes e, por isso, na nossa opinião, o mercado deve ser analisado entre esses dois diferentes grupos de ativos, os que tem vocação para o e-commerce e os que não tem.

Assim como já acompanhávamos de perto o segmento de e-commerce mesmo antes da pandemia, não deixaremos de olhar para o restante do mercado de galpões (estamos constantemente analisando oportunidades de investimento em bons ativos e com preços próximos ao custo de reposição), mas certamente a velocidade com que tanto os varejistas quanto os consumidores se adaptaram a essa realidade nos obrigou a olhar com ainda mais atenção para esse segmento.

No dia 22 o administrador aprovou a 2ª emissão de cotas do Fundo, no montante de até 1.285.715 novas cotas, no valor de R\$ 104,85, totalizando R\$ 134.807.217,75 (link).

**Dividendos**

No mês de julho recebemos 100% da receita de locação prevista para o período, com base nas projeções pré-pandemia, assim como parte dos diferimentos concedidos nos meses anteriores, o que impactou positivamente a distribuição de rendimentos do fundo no período.

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,81MM, equivalente a R\$ 1,00 /cota. Esse valor equivale a 436,07% da Taxa DI e a um dividend yield de 10,66% a.a. (cota base fechamento julho/20).

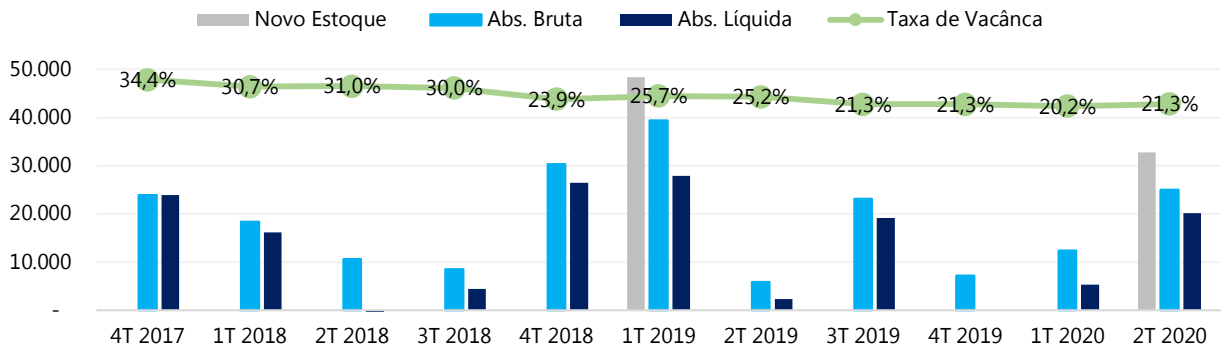
## RBR LOG

Julho 2020 | Relatório Mensal

### Atualizações sobre o Mercado Imobiliário

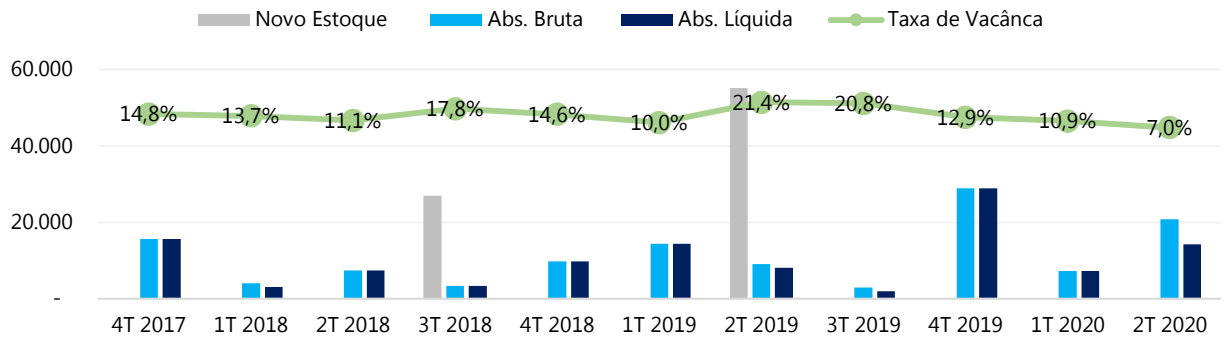
Os gráficos abaixo retratam a evolução do mercado de galpões logísticos em Barueri, Grande ABC, Campinas e Guarulhos (Ativos classe A+ e A):

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



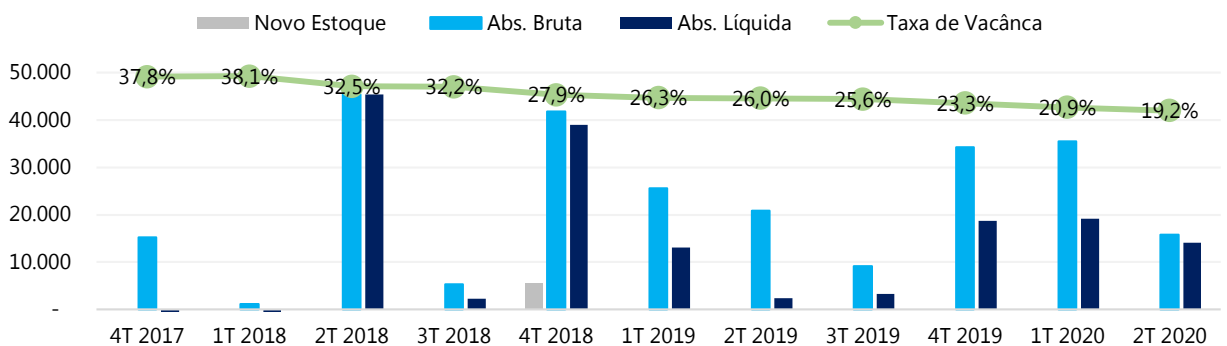
Fonte: SiILA Brasil

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



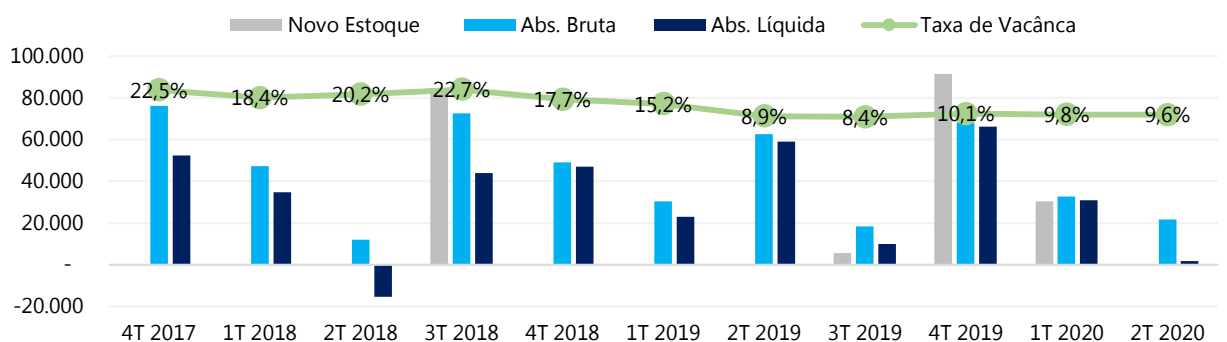
Fonte: SiILA Brasil

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



Fonte: SiILA Brasil

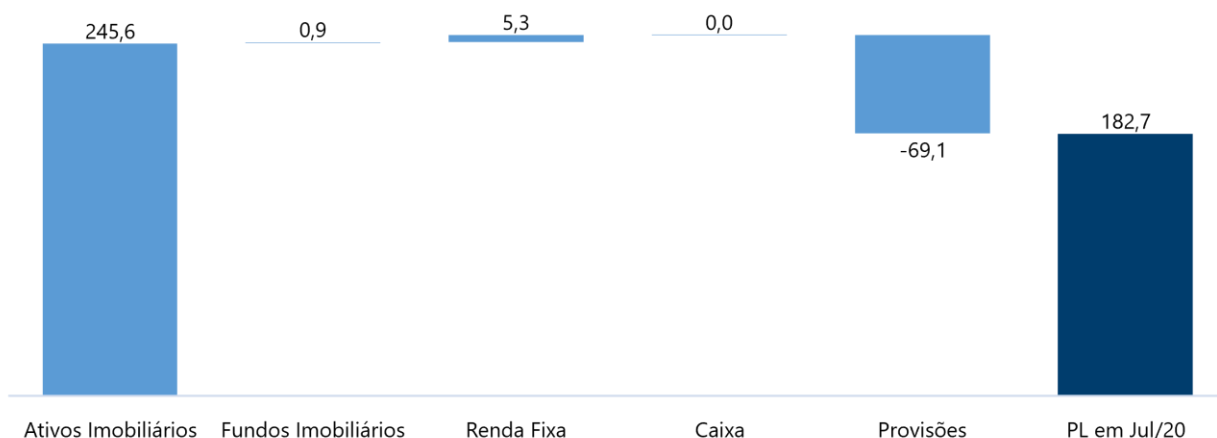
**Logístico SP – Novo Estoque x Abs. Bruta x Abs. Líquida x Vacância (Guarulhos– Classe A+ e A)**



Fonte: SiILA Brasil

## Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Julho 2020 | Relatório Mensal

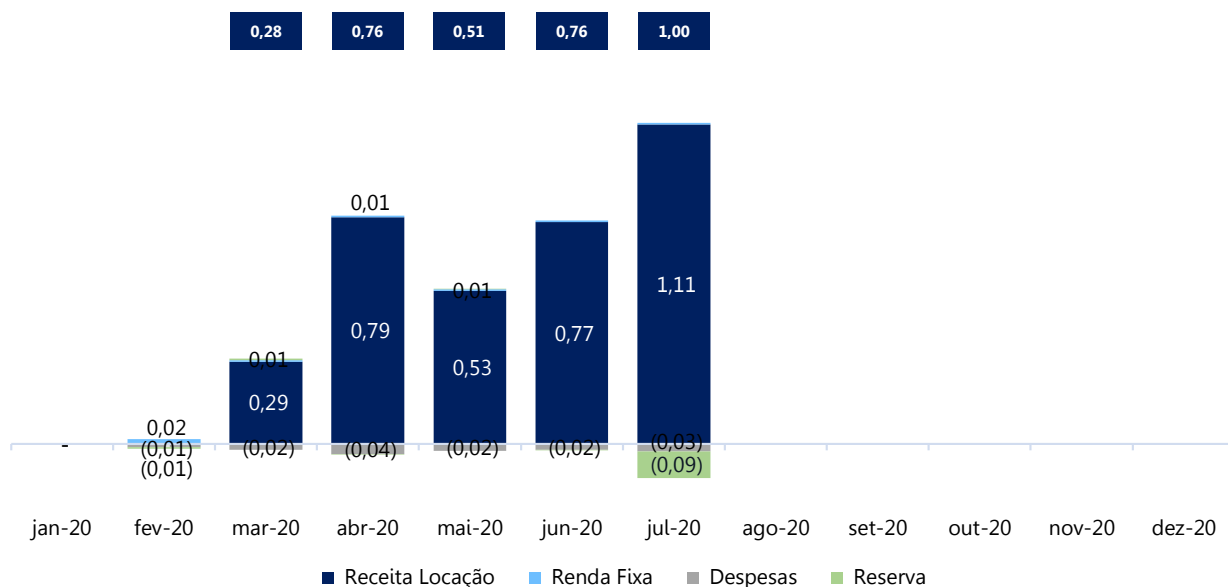


## Distribuição de Resultados

Resultado	jul-20	jun-20	mai-20	Acum 2020
<b>Receitas</b>				
Receita de Locação	2.010.639	1.395.479	964.069	6.313.664
Rendimento FIs	3.750	-	-	3.750
Liquidez *	8.566	8.356	9.263	76.810
<b>Total Receitas</b>	<b>2.022.955</b>	<b>1.403.835</b>	<b>973.332</b>	<b>6.394.223</b>
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(30.282)	(28.800)	(28.898)	(160.292)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
(-) Outras Despesas	(15.290)	(7.641)	(14.104)	(87.661)
<b>Resultado</b>	<b>1.977.383</b>	<b>1.367.395</b>	<b>930.331</b>	<b>6.146.271</b>
Reservas	167.383	(965)	(9)	167.479
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>1.810.000</b>	<b>1.368.360</b>	<b>930.340</b>	<b>5.978.792</b>

\* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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





## Investimentos Logísticos

Julho 2020 | Relatório Mensal

### Galpão IBM - Hortolândia (SP)



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

**Aquisição:** Fevereiro/20

**ABL:** 17.055 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 101.200.000



### Galpão Trisoft - Itapevi (SP)



**Localização:** Av. Prof. Vernon Kriebel, 455

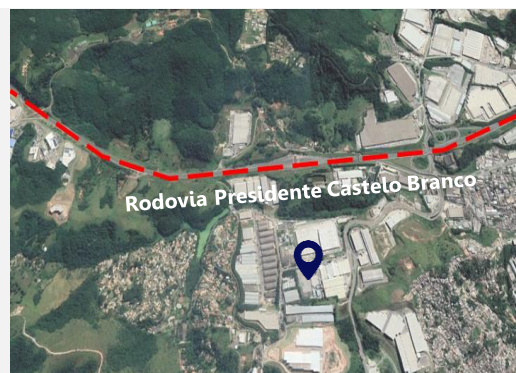
**Aquisição:** Fevereiro/20

**Participação:** 100%

**ABL:** 15.152 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0%

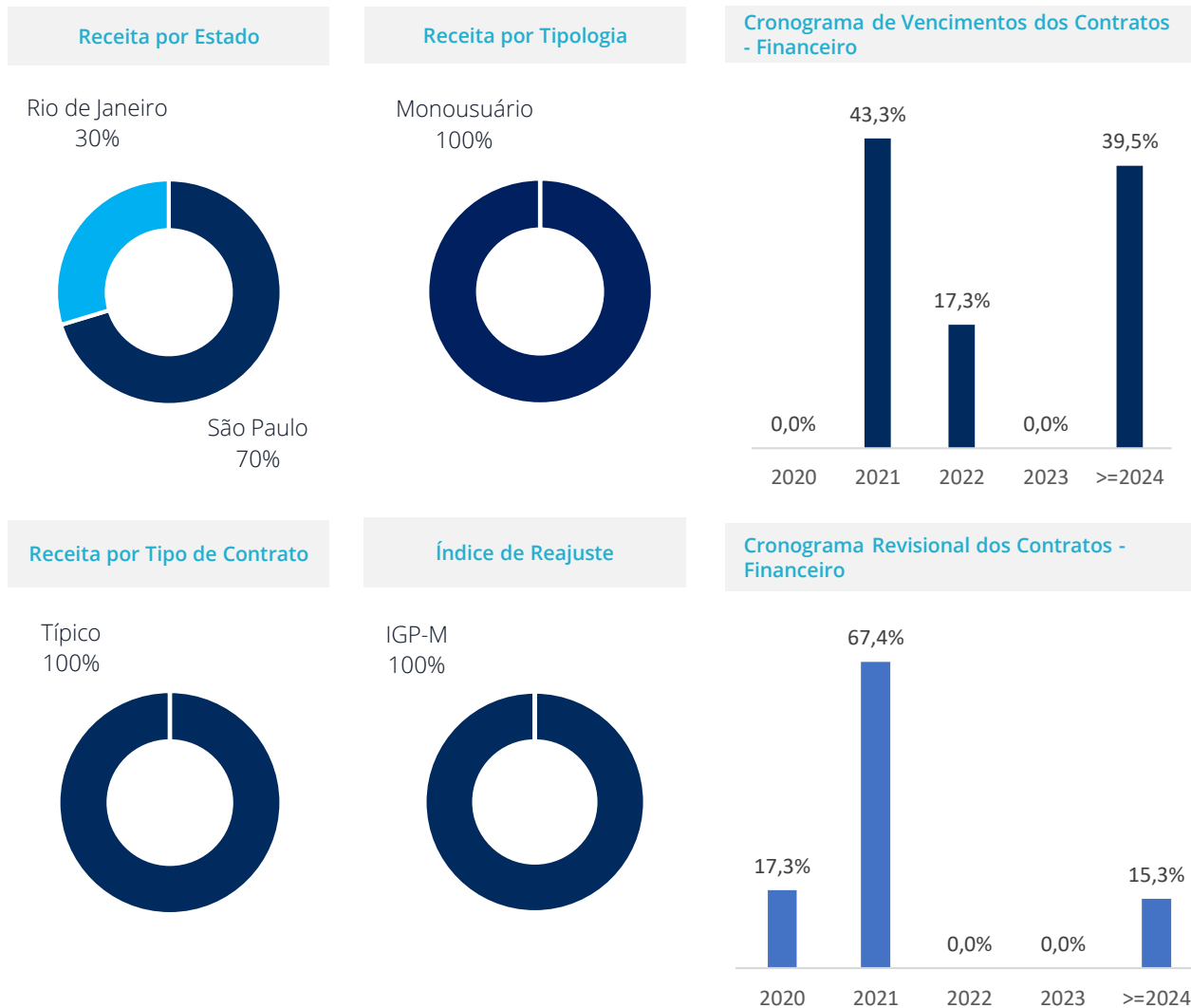
**Valor de Avaliação:** R\$ 70.700.000



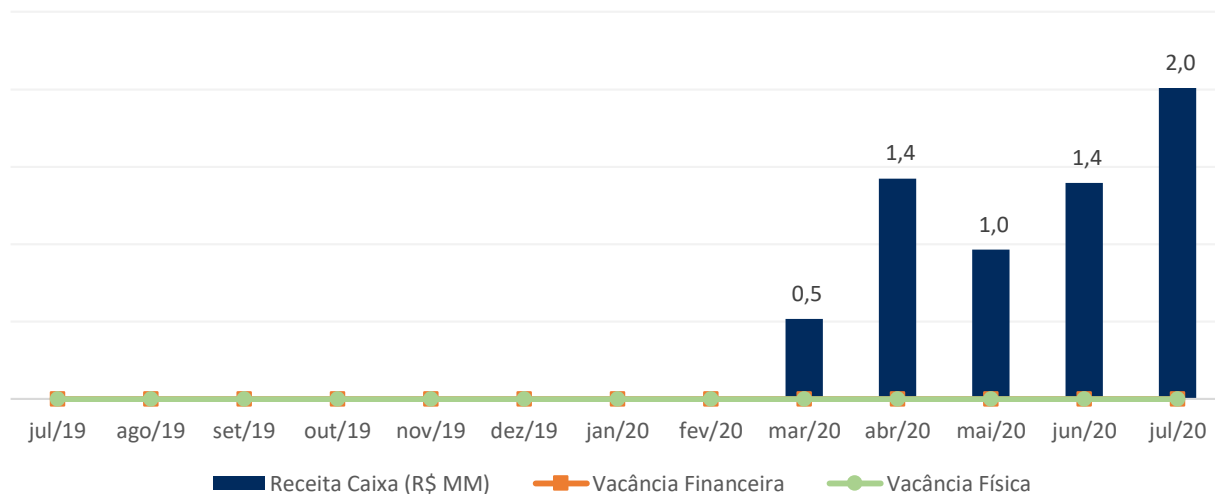
## Investimento Via Tijolo

Julho 2020 | Relatório Mensal

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



## Vacância Financeira



## Glossário

Julho 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

<b>Objetivo:</b>
Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio de galpões logísticos.
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b>
Semestral, com antecipação mensal
<b>Prazo de Duração:</b>
Indeterminado

<b>Taxas sob PL</b>
Gestão: 1% a.a. Adm.: 0,18% a.a. Perf.: 20% > Benchmark

<b>Benchmark</b>
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