



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

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\$ 181.025.843,05

Cotas Emitidas:

1.810.000,00

Patrimônio Líquido por Cota:

R\$ 100,01

Número de Cotistas:

88

NOTA DO GESTOR

Início do Fundo

O RBR Log iniciou suas operações em fevereiro de 2020, quando adquiriu 4 galpões logísticos, com uma ABL total de 98.860m², todos monousuários e com 100% de ocupação.

Essa transação inaugural do fundo representou um investimento total no valor de R\$ 240 milhões, além dos custos incorridos com impostos, taxas e outras despesas relacionadas, sendo que R\$ 170 milhões foram pagos à vista e o montante remanescente será pago no prazo de 10 (dez) anos.

Os imóveis estão localizados nos estados de SP (3) e RJ (1) e contam com acesso por uma das principais rodovias do país, tais como: Rodovia Castelo Branco, Rodovia Anhanguera, Rodovia Dos Bandeirantes e Rodovia Presidente Dutra.

Os ativos têm características construtivas flexíveis, ou seja, sem nenhuma especificidade que restrinja o potencial de locação para outras atividades e/ou perfil de locatário diante de vacância. Além disso, o portfólio foi adquirido por um preço muito próximo ao do custo de reposição e com valor de locação em linha ao praticado nas respectivas praças.

Como destaque, chamamos a atenção para o fato de que os 4 contratos de locação vigentes foram fechados e/ou renovados entre 2016 e 2017, período em que essa classe de ativos mais sofreu com vacância na série histórica, conforme gráfico abaixo. Essa informação reforça dois fundamentos chaves da nossa análise para a aquisição desse portfólio: 1) a resiliência dos imóveis em períodos de stress para o mercado de galpões e; 2) a criticidade e relevância desses ativos para os respectivos locatários.

Resumo do mês

Durante o primeiro mês completo sob os efeitos do isolamento social e das restrições ao funcionamento de algumas atividades empresariais, dedicamos muito tempo e atenção para as conversas e negociações com nossos locatários. Buscamos entender caso-a-caso os impactos da pandemia nos negócios de cada inquilino, com seus desdobramentos nas operações, nas vendas e no caixa de cada um.

O envolvimento direto do time de gestão na negociação das demandas trazidas por nossos inquilinos permitiu construirmos uma saída customizada para cada caso.

Além disso, ao invés de trabalhar com a hipótese de um desconto simples e definitivo, temos restringido as negociações apenas à possibilidade de prorrogação parcial do valor de locação. Dessa forma, ajudamos os locatários durante esse momento mais agudo da crise, mas ressaltamos a importância de se respeitar os compromissos da locação e que, portanto, os valores postergados precisam ser devolvidos.

Apesar de ainda não termos concluído todas as negociações envolvendo a postergação dos aluguéis, estamos evoluindo e, até o final de maio, devemos concluir e formalizar as negociações. No mês de abril, recebemos 93% da receita prevista para o período, com apenas 7% diferido para os meses posteriores.

Como fruto das negociações ainda em andamento, para o próximo mês a nossa expectativa é que o aluguel coletado frente ao previsto seja um pouco menor, porém ainda posicionando o fundo como um dos melhores pagadores de dividendos do segmento logístico. E sempre com a garantia de devolução desses valores entre o 2 Semestre de 2020 e o ano de 2021.

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,37 MM, equivalente a R\$ 0,757/cota. Esse valor equivale a 263% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 9,37% a.a. (cota base fechamento abril/20).

Resumo	abr-20	mar-20	fev-20	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	1.810.000	1.810.000	-	1.810.000	1.810.000
Cota Início Período (R\$)	R\$ 100,01	R\$ 100,01	- R\$	R\$ 100,01	R\$ 100,01
Cota Final Período (R\$)	R\$ 101,00	R\$ 100,01	- R\$	R\$ 101,00	R\$ 101,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,76	R\$ 0,28	-	R\$ 1,03	R\$ 1,03
Dividend Yield (% a.a.)	9,37%	3,36%	-	2,06%	1,02%
Retorno Total Bruto *	1,74%	0,28%	-	2,02%	2,02%
Retorno Total Ajustado **	1,81%	0,32%	-	2,15%	2,15%
CDI	0,28%	0,34%	-	0,62%	0,62%
% do CDI ***	636,46%	96,02%	-	343,94%	343,94%

* 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

Mercado

O segmento de galpões logístico e industriais está passando por um período de “*mixed feelings*” como consequência da Covid-19. Se por um lado os ativos mais específicos e voltados para atividades industriais parecem que enfrentarão dias difíceis pela frente, por outro tudo indica que os ativos com vocação para players do e-commerce são a bola da vez.

Ainda que as recentes locações feitas pelo segmento sejam relativamente tímidas quando comparadas ao período pré-covid, o simples fato do e-commerce estar demandando mais áreas no meio da pandemia é uma importante sinalização da resiliência desse setor. Apesar de ainda ser cedo para se fazer afirmações sobre mudanças de comportamento, acreditamos que a Covid-19 deve acelerar o que já era uma tendência na mudança de hábitos do consumidor brasileiro. Em 2019, as vendas do e-commerce cresceram 23% enquanto o varejo tradicional uma alta de apenas 2,6%.

A participação do e-commerce no comércio brasileiro, dados pré-pandemia, ainda é muito pequena comparada a outros países. Hoje, responde por algo entre 4% e 5% das vendas do varejo, enquanto na China essa fatia é de 30%, no Reino Unido é 18% e nos EUA é 11%.

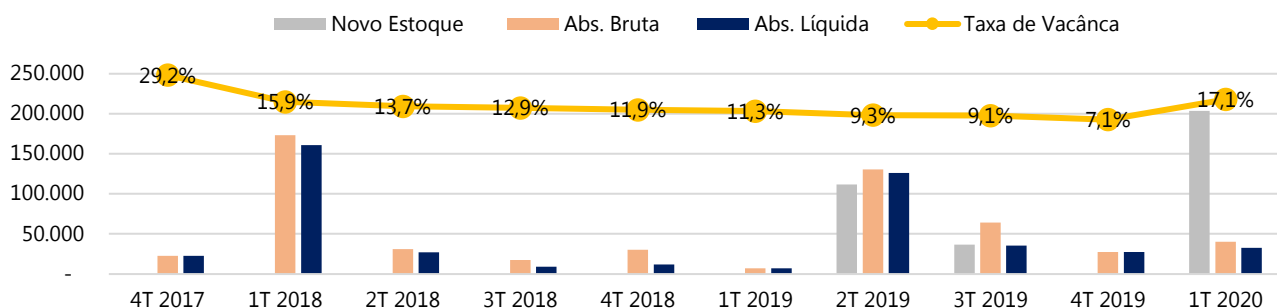
Considerando que para os clientes desses inquilinos a velocidade de entrega é um atributo cada vez mais valorizado, empreendimento com características construtivas modernas e com fácil acesso às regiões metropolitanas dos principais centros urbanos devem surfar no incremento na demanda.

Como gestores do RBR Log, com foco não apenas nos rendimentos no curto prazo, mas com a preservação e incremento dos dividendos no médio e longo prazo, estamos bastante atentos às oportunidades de investimento em empreendimentos com vocação para atender o setor de e-commerce.

Atualizações sobre o Mercado Imobiliário

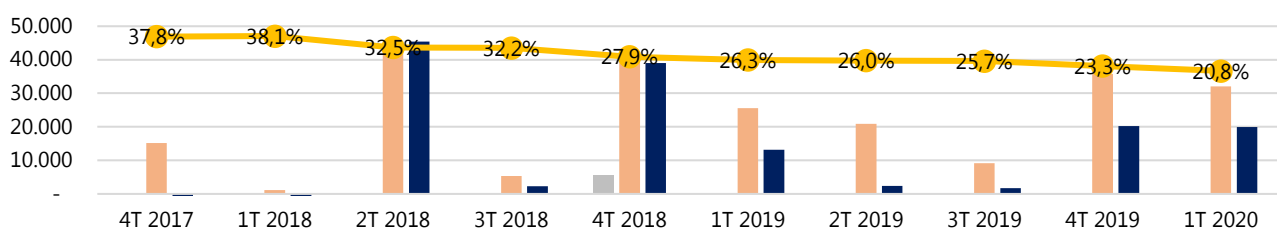
Os gráficos abaixo retratam a evolução do mercado de galpões logísticos em Cajamar e Campinas (Ativos classe A+ e A):

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 (Campinas – Classe A+ e A)



Fonte: SiILA Brasil

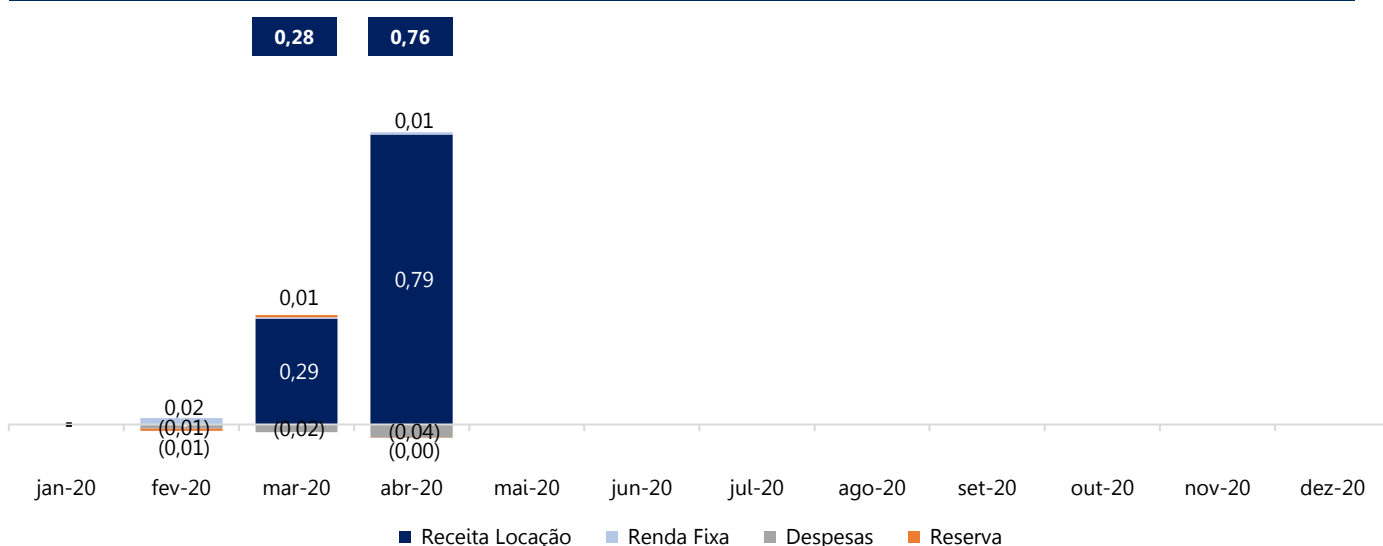
Informações Contábeis

Distribuição de Resultado

Resultado	abr-20	mar-20	fev-20	Acum 2020
Receitas				
Receita de Locação	1.425.155	518.321	-	1.943.476
Rendimento FIs	-	-	-	-
Liquidez *	10.696	8.660	31.268	50.624
Total Receitas	1.435.851	526.981	31.268	1.994.100
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(31.601)	(21.621)	(19.091)	(72.313)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
(-) Outras Despesas	(33.135)	(16.129)	(1.361)	(50.625)
Resultado	1.371.114	489.231	10.817	1.871.162
Reservas	944	(10.691)	10.817	1.070
Rendimento Distribuído	1.370.170	499.922	-	1.870.092

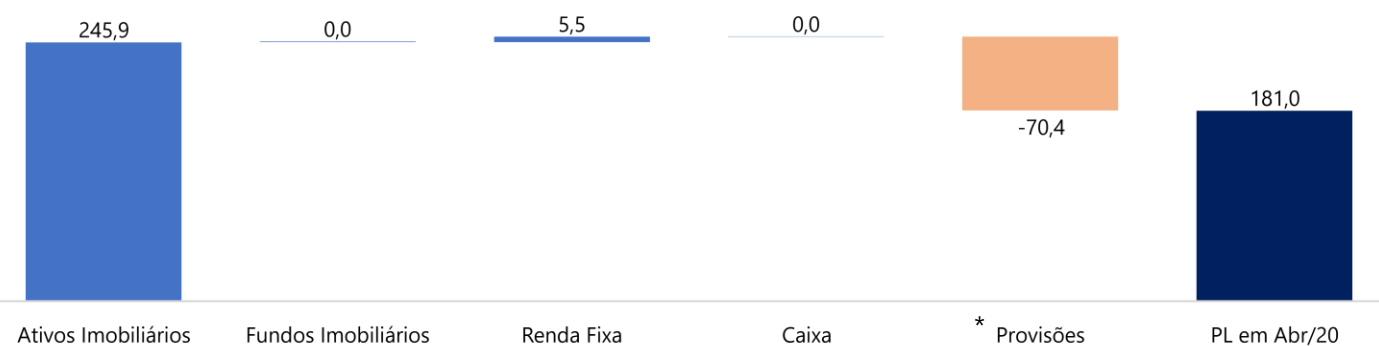
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

Composição do Rendimento 2020 (R\$/cota)



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



* Pagamentos à realizar

Investimentos Logístico

Galpão IBM – Hortolândia (SP)



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

Aquisição: Fevereiro/20

ABL: 17.055 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 40.090.000



Galpão FCA – Hortolândia (SP)



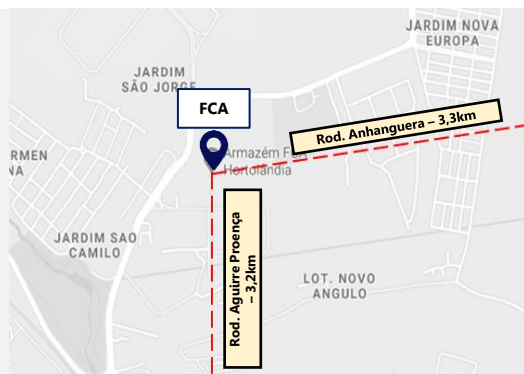
Localização: Est. C. R. Pratavieira, nº 650

Aquisição: Fevereiro/20

ABL: 42.786 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 101.200.000



Galpão Trisoft – Itapevi (SP)



Localização: Av. Prof. Vernon Kriebler, 455

Aquisição: Fevereiro/20

ABL: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 36.706.000



Galpão Volkswagen MAN – Resende (RJ)



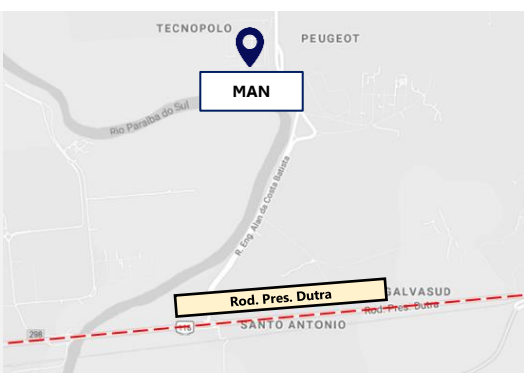
Localização: Rod. Pres. Dutra, km 296

Aquisição: Fevereiro/20

ABL: 23.867 m²

Vacância: 0%

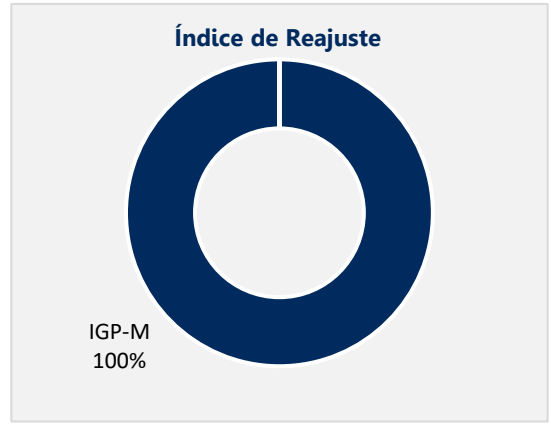
Valor de Avaliação: R\$ 70.700.000



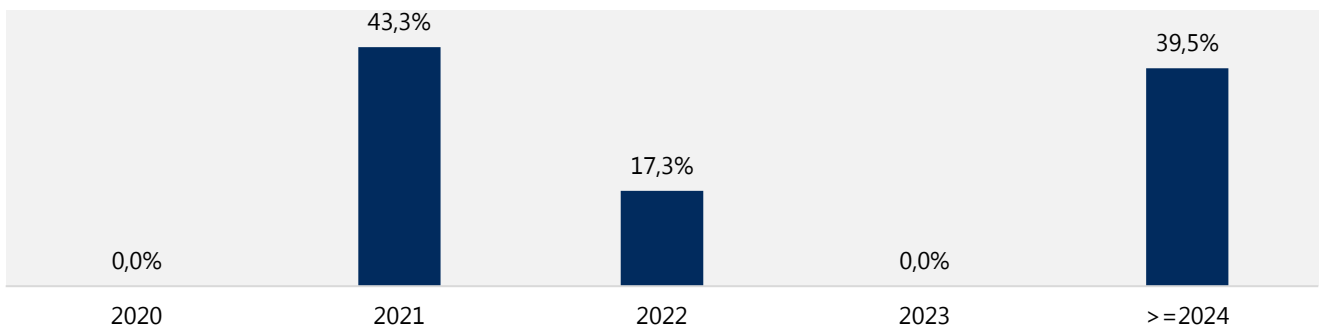
Investimentos via Tijolo

Relatório Gerencial – Abril 2020

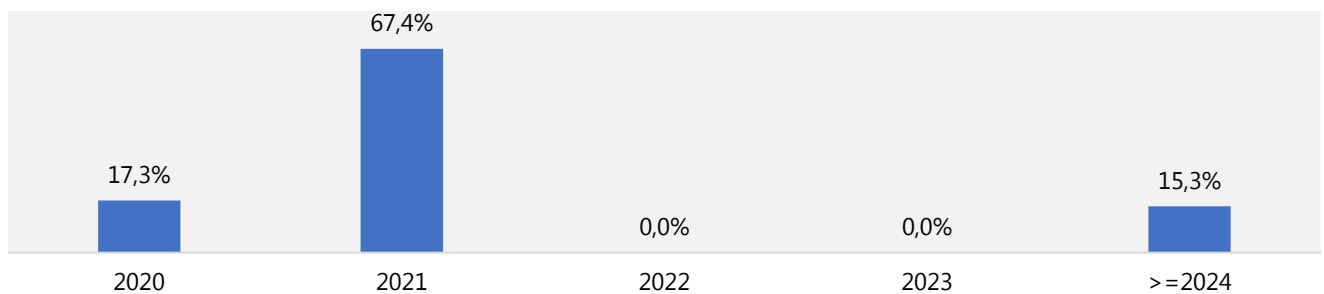
O investimento via tijolo é composto por 4 galpões logísticos, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



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.

Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

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