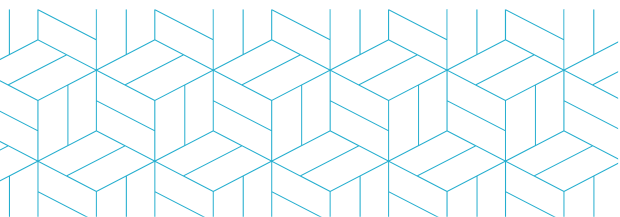


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
5.662.409

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 605.179.905

Patrimônio/Cota
R\$ 106,85

R\$0,60/
cota

Dividendo médio
2021

4.197

Cotistas

211.901

ABL (m²)

6

Ativos

2,32 mm

Liquidez diária
média (30 dias)

32%

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 High Yield
[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	jan-21	dez-20	nov-20	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	5.662.409	5.662.409	3.211.283	3.211.285	3.211.285
Cota Início Período (R\$)	R\$ 109,00	R\$ 110,00	R\$ 111,89	R\$ 118,00	R\$ 100,01
Cota Final Período (R\$)	R\$ 107,04	R\$ 109,00	R\$ 110,00	R\$ 107,04	R\$ 107,04
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,600	R\$ 0,682	R\$ 0,650	R\$ 3,897	R\$ 7,200
Dividend Yield (% a.a.)	6,94%	7,77%	7,33%	7,41%	7,36%
Retorno Total Bruto *	-1,24%	-0,28%	-1,10%	-5,99%	14,23%
Retorno Total Ajustado **	-1,46%	-0,33%	-1,29%	-7,04%	15,09%
CDI	0,15%	0,16%	0,15%	0,94%	2,23%
% do CDI ***	-974%	-203%	-864%	-748%	678%

* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

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

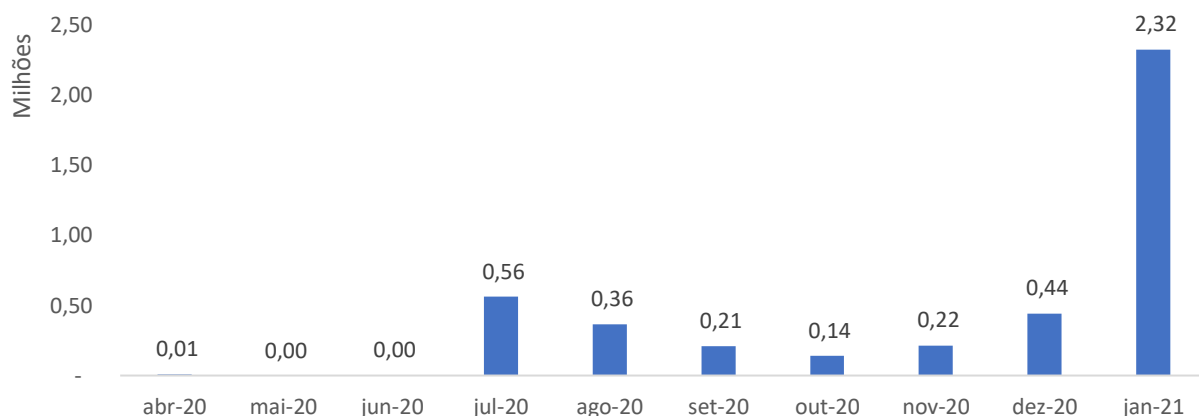
*** % do CDI calculado sobre o Retorno Total Ajustado

Nota do Gestor

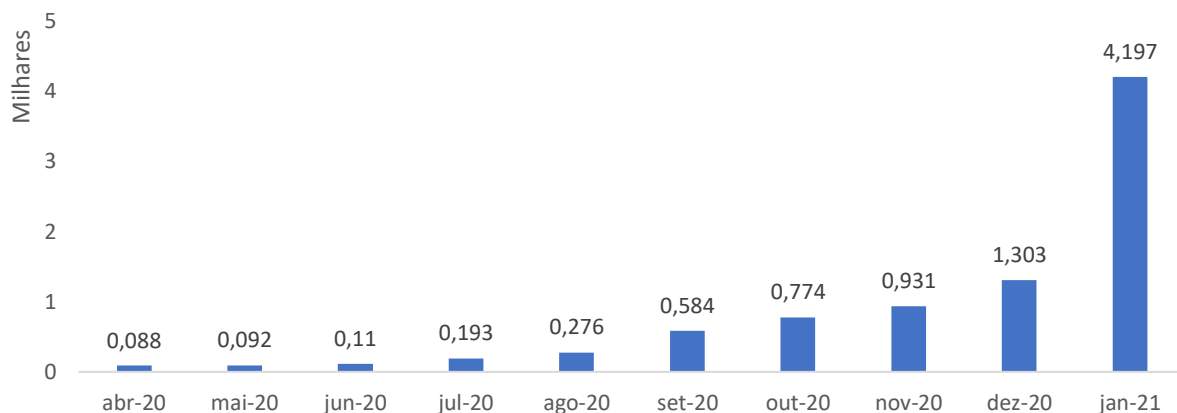
Como já citamos aqui outras vezes, um dos grandes objetivos da 3ª emissão de cotas do fundo, encerrada em dezembro passado, era a pulverização da base de investidores. Na nossa visão, essa medida contribuiria para aumentar a liquidez no mercado secundário das cotas do fundo, que é um indicador importante especialmente para investidores institucionais. Quanto maior o volume de negociações diárias, maior a liquidez e, consequentemente, mais rápido um investidor consegue entrar ou sair de um fundo.

Uma vez que os investidores do fundo eram inicialmente dois veículos da casa, o aumento da liquidez era uma necessidade que sempre esteve no nosso radar e que agora já podemos dizer que estamos no caminho certo. Findo o primeiro mês completo após a oferta, observamos um incremento importante tanto no volume de negociações, que passou de uma média diária de pouco mais de R\$ 200 mil para R\$ 2,3 milhões em janeiro, quanto no número de investidores, que superou 4.000 após a oferta e segue crescendo

Liquidez média diária:



Número de cotistas:



Repasse IGPM

Ao longo do mês de janeiro também concluímos a primeira negociação envolvendo o reajuste de aluguel pelo IGPM, desde que o índice superou a barreira dos 20% no acumulado em 12 meses. Nesse caso específico, apesar do contrato com prazo residual ainda significativo, com vencimento apenas no final de 2027, encontramos espaço na demanda do locatário para transformar o desconto no reajuste (50% de abatimento no repasse do IGPM) em multa na hipótese de rescisão antecipada do contrato de locação.

Essa é uma temática importante para o Fundo, pois temos 97,2% do portfólio com reajuste dos aluguéis vinculados ao IGPM. A equipe de gestão está avaliando individualmente cada uma das demandas por parte dos inquilinos e sempre vincularemos qualquer tipo de concessão a alguma contrapartida buscando o melhor benefício final para os cotistas do Fundo.

Nota do Gestor

Acompanhamento obra FW5 (Mercado Livre)

As obras se encontram com, aproximadamente, 50% de evolução física e a entrega permanece prevista para maio de 2021. As chuvas desde o final do ano passado interferiram principalmente no ritmo de execução das áreas externas, como a execução dos taludes, drenagem e pavimentações, mas não comprometeu o cronograma de entrega final. A execução dos serviços internos do galpão segue em linha com o previsto no cronograma de obras (e, em alguns aspectos/itens, até mesmo adiantada).



(Foto da Obra em Jan/2021)

Locação Galpão Hortolândia II

Com a saída anunciada da FCA, contratamos uma das principais consultorias imobiliárias para dar suporte na prospecção de novos locatários para o imóvel Hortolândia II. E, se em dezembro do ano passado e começo desse ano sentimos a inércia causada pelo calendário de festividades na demanda de potenciais interessados, a procura de novos ocupantes parece ter tomado corpo a partir do final de janeiro.

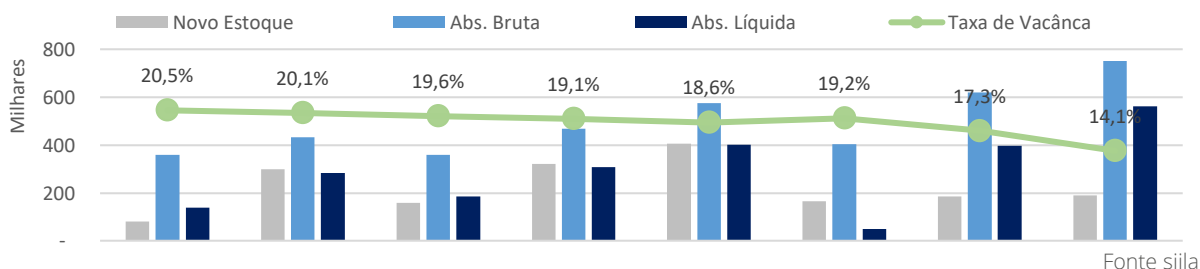
Considerando a capacidade de modularização e o potencial de expansão do imóvel, estamos analisando demandas desde 10.000m² até 55.000m². Enquanto isso, a FCA, cujo contrato se encerra em maio deste ano, segue cumprindo com as suas obrigações de locatária e executando as obras de adequação necessárias para a devolução do imóvel no mesmo estado em que o recebeu. Seguimos confortáveis de que será possível ter o imóvel ocupado o quanto antes por um ou mais inquilinos, mitigando o risco do custo de vacância do ativo.

Estatísticas de Mercado

Em janeiro, as principais consultorias imobiliárias disponibilizaram as estatísticas de desempenho do mercado de galpões logísticos referente ao último trimestre de 2020.

Em linha com as especulações de mercado, e com a temperatura que acompanhamos na ponta com os principais locatários, os números vieram muito fortes. O 4º trimestre e o ano de 2020 apresentaram recordes históricos tanto de absorção bruta quanto de absorção líquida, encerrando o período com a taxa de vacância na mínima histórica do setor.

Galpão A e A+ - Brasil



Dividendos

No mês de janeiro, recebemos a integralidade dos aluguéis previstos para o período.

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 3,4MM, equivalente a R\$ 0,60/cota. Esse valor equivale a 374,97% da Taxa DI e a um dividend yield de 6,94% a.a. (cota base fechamento janeiro/21).

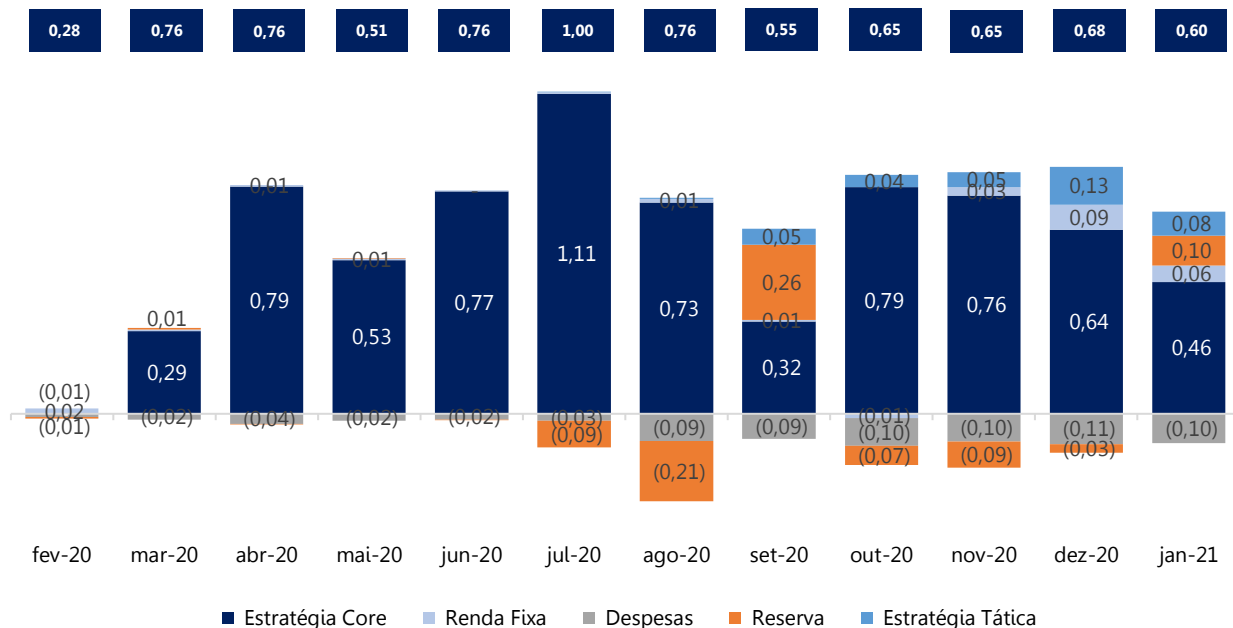
Distribuição de Resultados

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

Resultado	jan-21	dez-20	nov-20	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	2.587.855	2.048.183	2.431.436	19.281.640
Rendimento Flls	168.552	171.960	140.169	719.873
Ganho de capital Bruto	385.994	308.682	30.979	828.453
Liquidez *	319.580	282.330	93.160	756.453
Total Receitas	3.461.982	2.811.156	2.695.743	21.586.418
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(333.330)	(52.421)	(54.907)	(707.138)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(219.737)	(241.747)	(219.737)	(1.380.429)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(77.199)	(61.736)	(6.196)	(165.691)
(-) Outras Despesas	(20.120)	(45.076)	(36.958)	(255.341)
Resultado	2.811.596	2.410.175	2.377.946	19.077.818
Reservas	(586.485)	97.808	290.611	6.880
Rendimento Distribuído	3.398.081	2.312.367	2.087.335	19.070.938

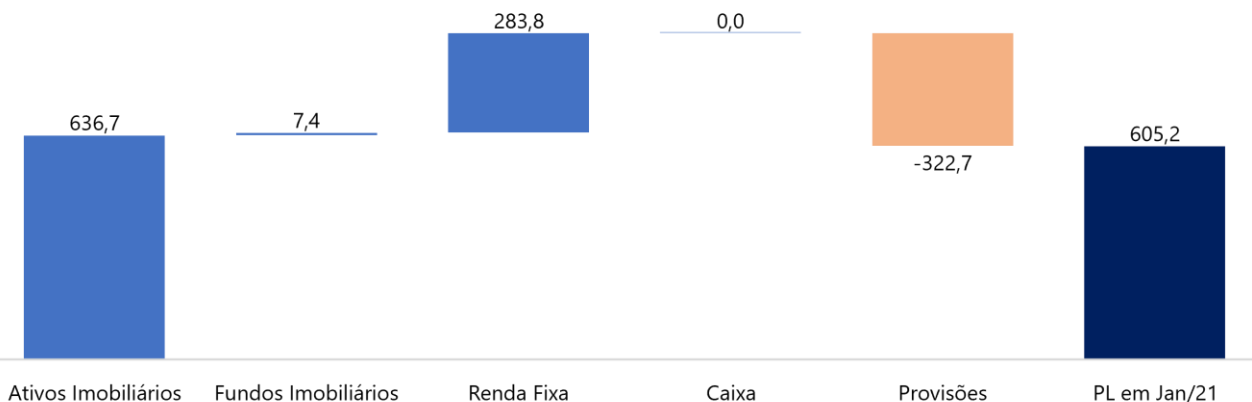
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

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”.

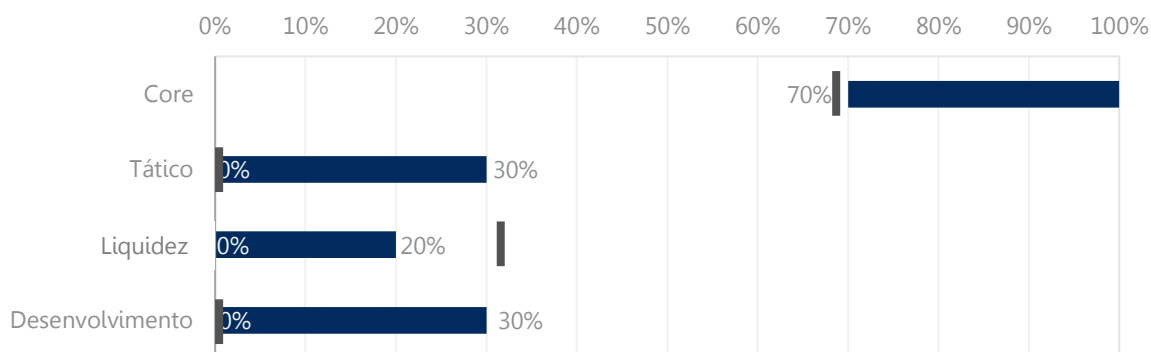
LIQUIDEZ

Renda Fixa, LCIs, CRIs, e FIIs buscando melhorar o “carrego” do fundo.

DESENVOLVIMENTO

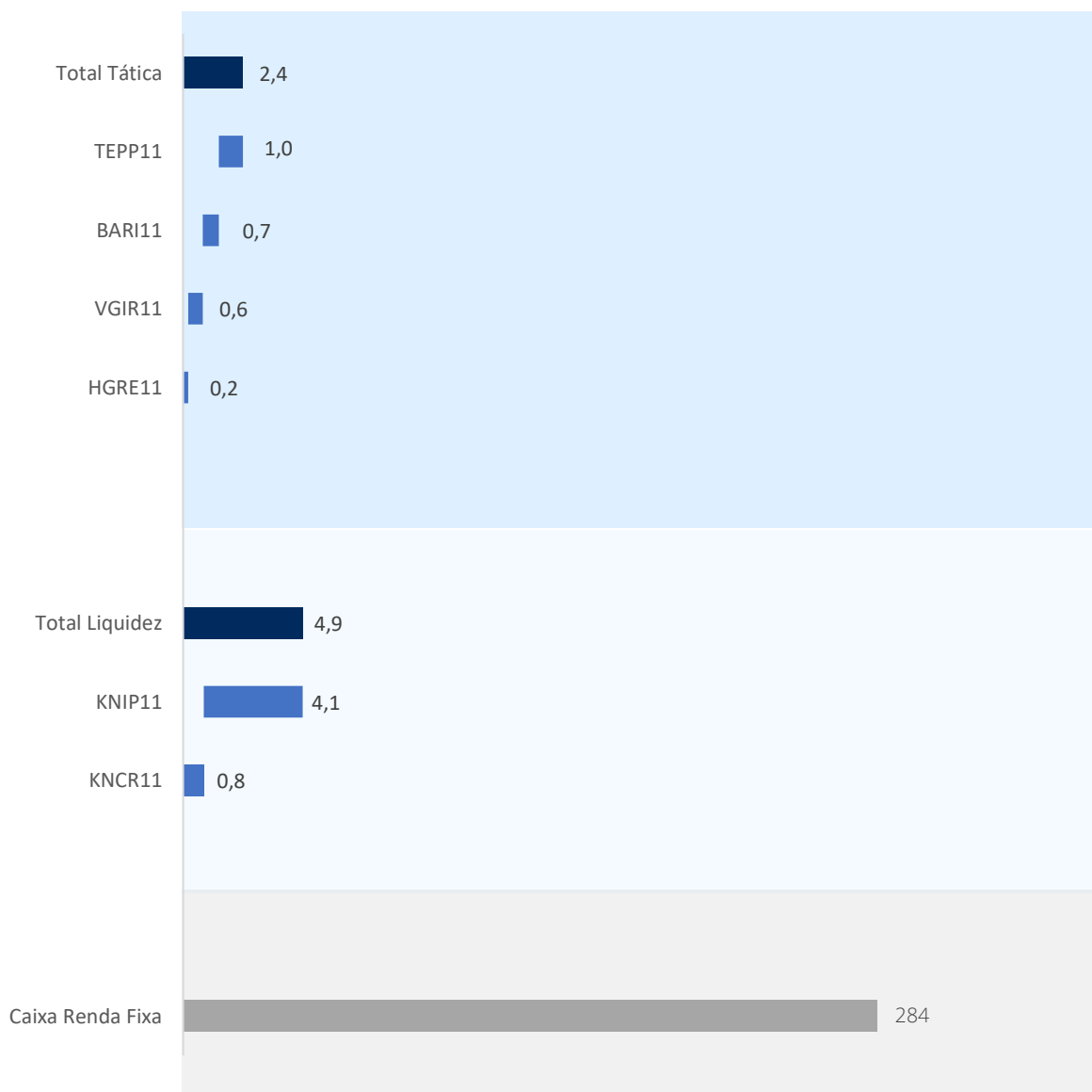
Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Janeiro 2021

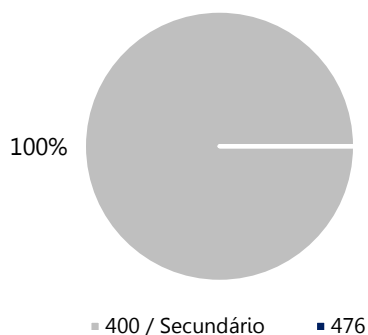


Estratégia e Alocação em FIIs (valores em R\$ MM)

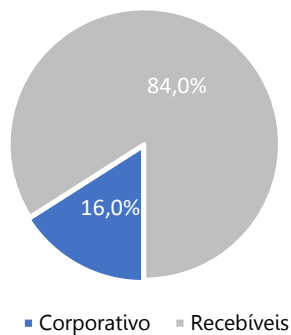
Janeiro 2021 | Relatório Mensal



Tipo de Oferta



Alocação por Segmento



Investimentos Logísticos

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

Galpão IBM – Hortolândia (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 FCA – Hortolândia (SP)


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

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total: 42.786 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 107.350.000,00



Galpão Trisoft – Itapevi (SP)


Localização: Av. Prof. Vernon Kriebel, 455

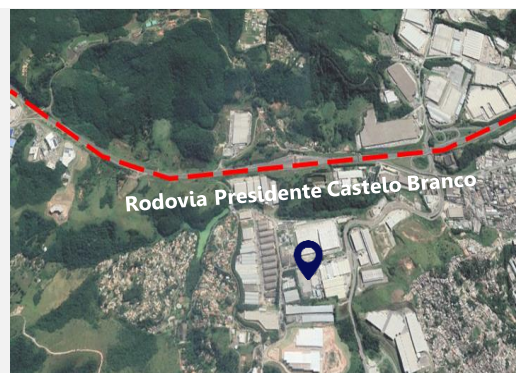
Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 39.176.000,00



Galpão Volkswagen MAN – Resende (RJ)


Localização: Rod. Pres. Dutra, km 296

Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 23.867 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 72.677.000,00



Investimentos Logísticos

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

Galpão FW5 – Extrema (MG)


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

Aquisição: Agosto/20

ABL Total: 74.573 m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 106.045.000,00



Galpão* KSM – Extrema (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



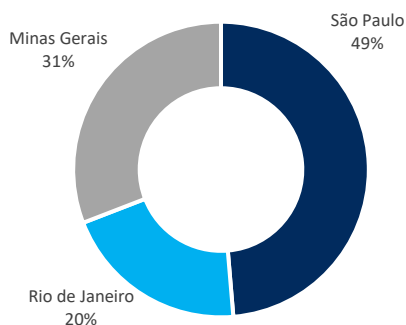
* Galpão em aquisição

Investimento Via Tijolo

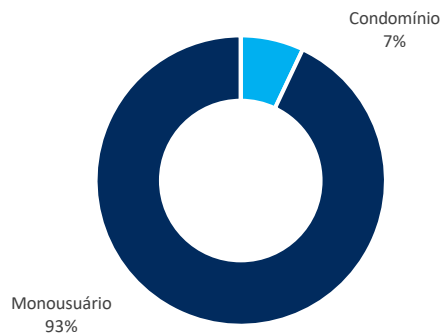
Janeiro 2021 | Relatório Mensal

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

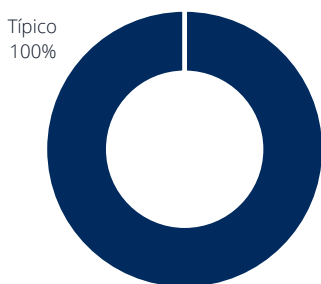
Receita por Estado



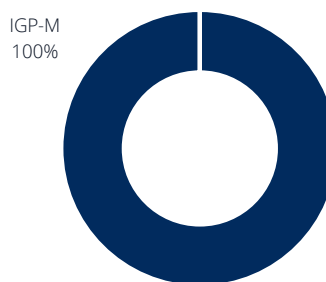
Receita por Tipologia



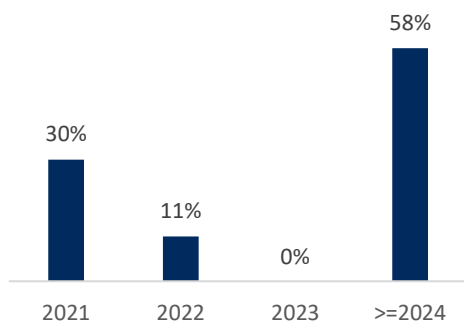
Receita por Tipo de Contrato



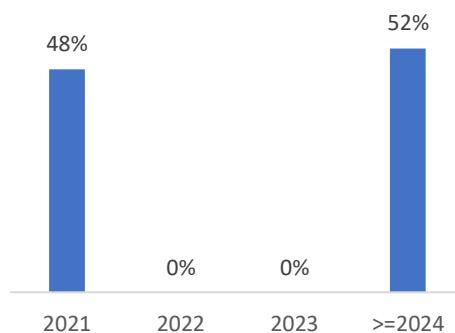
Índice de Reajuste



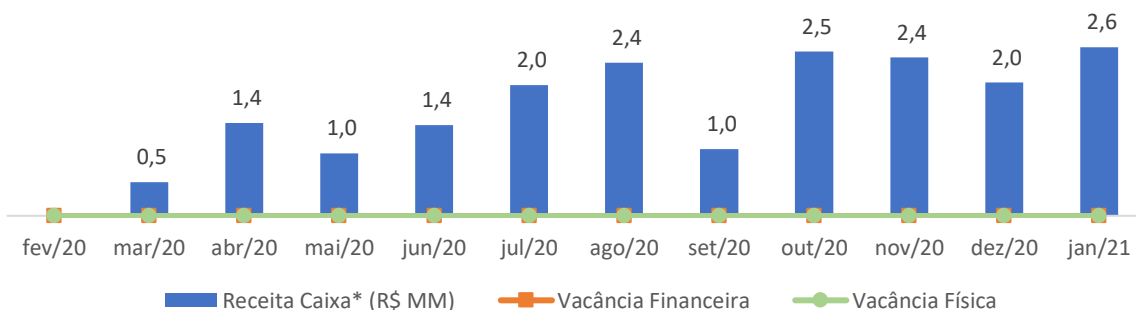
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira

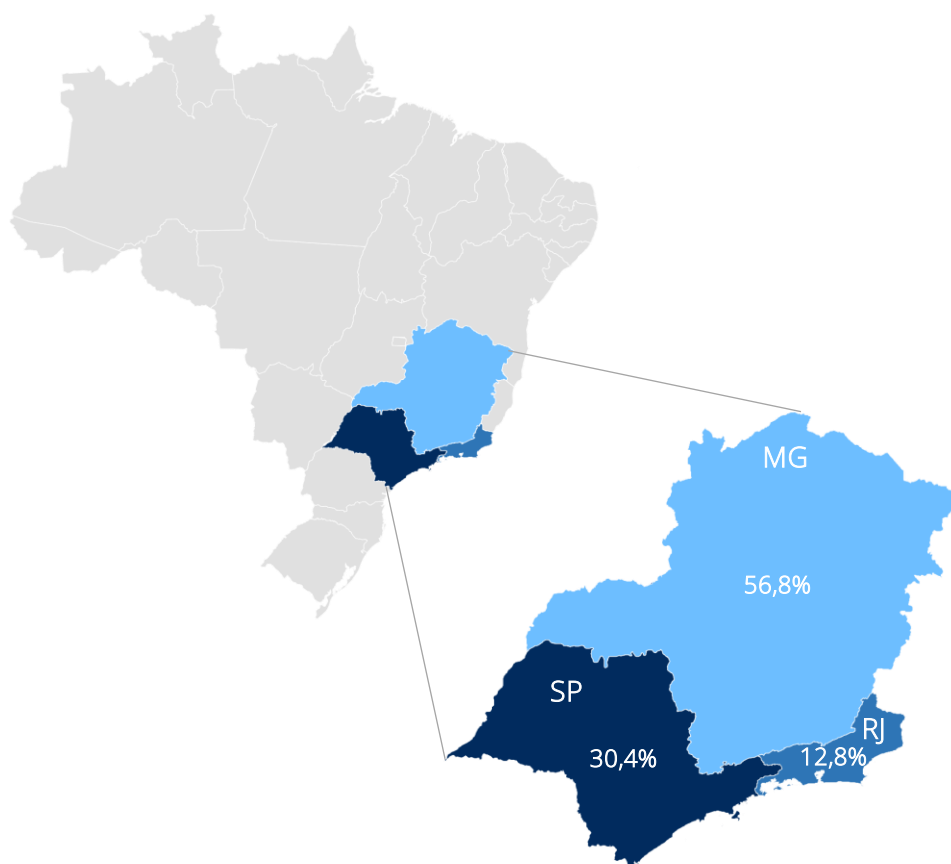


*Apenas da receita de locação

Investimentos CORE - via Tijolo

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

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



Ativos Core	Localização	Receita (%)
1. Galpão KSM	Extrema (MG)	37,7%
2. Galpão FW5	Extrema (MG)	19,0%
3. Galpão Hortolândia II	Campinas (SP)	17,8%
4. Galpão Resende	Vale do Paraíba Fluminense (RJ)	12,8%
5. Galpão Hortolândia I	Campinas (SP)	6,6%
6. Galpão Itapevi	Barueri (SP)	6,1%

Glossário

Janeiro 2021 | 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

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.

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