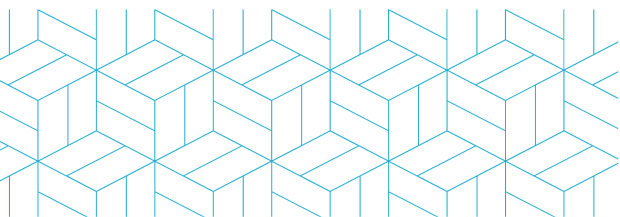


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
5.662.409

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 604.529.039

Patrimônio/Cota
R\$ 106,74

R\$0,60/
cota

Dividendo médio
2021

4.746

Cotistas

211.901

ABL (m²)

6

Ativos

1,09 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 Crédito
Imobiliário Estruturado
[Clique aqui](#)

Fundos de Renda (Properties)

RBRP11
FII RBR Properties
[Clique aqui](#)

Fundos de Fundos

RBFR11
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	fev-21	jan-21	dez-20	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	5.662.409	5.662.409	5.662.409	5.662.409	5.662.409
Cota Início Período (R\$)	R\$ 107,04	R\$ 109,00	R\$ 110,00	R\$ 114,97	R\$ 100,01
Cota Final Período (R\$)	R\$ 107,65	R\$ 107,04	R\$ 109,00	R\$ 107,65	R\$ 107,65
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,620	R\$ 0,600	R\$ 0,682	R\$ 3,757	R\$ 7,820
Dividend Yield (% a.a.)	7,13%	6,94%	7,77%	7,10%	7,26%
Retorno Total Bruto *	1,15%	-1,24%	-0,28%	-3,10%	15,46%
Retorno Total Ajustado **	1,21%	-1,46%	-0,33%	-3,65%	16,39%
CDI	0,13%	0,15%	0,16%	0,92%	2,36%
% do CDI ***	902%	-974%	-203%	-398%	694%

* 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

Covid-19 – A Volta dos que não foram

Um ano após o primeiro caso no país, a Covid-19 não parece querer sair do noticiário, nem das estatísticas macabras que a cercam. No Brasil, colhemos os frutos de um relaxamento das políticas de isolamento social antes de poder contar com a ajuda da vacinação em larga escala. Assim, diante da sobrecarga do sistema de saúde, novas medidas de restrição a circulação e funcionamento do varejo se fizeram necessárias.

Diferentemente da primeira onda, a longínquos 12 meses, não esperamos uma nova explosão de demanda turbinando as vendas do e-commerce, já que, confirmando a teoria de que os hábitos de consumo adquiridos durante a pandemia seriam definitivos, os consumidores têm se mostrado fiéis as compras pelo canal digital, como pôde ser observado durante a breve trégua com o recrudescimento do número de casos e vítimas da Covid-19, no final de 2020.

Falando na Demanda

Ao contrário do mercado americano, onde a Amazon aparece como o grande exemplo de winners take all do e-commerce, no Brasil, esse mercado é mais fragmentado, com 4 ou 5 players disputando cabeça a cabeça a liderança do setor.

E com mais estabilidade nas projeções sobre a demanda em mãos, fruto da observação dos hábitos de consumo do 4ºT/2020, essas companhias seguem na busca por maiores e melhores espaços logísticos para suas operações. É quase uma guerra por território onde o vencedor larga com uma vantagem pelo menor prazo de entrega e qualidade do serviço percebido, atributos essenciais para a fidelização da base de consumidores.

...E na Oferta

Mas essa demanda por novos espaços não é distribuída de forma homogênea entre todos as praças e tipos de galpão. Em relação a localização, a demanda está muito concentrada na proximidade dos grandes centros urbanos, como Cajamar, Guarulhos, Grande ABC e Extrema-MG. E por falar em Extrema, apesar de não termos planos de aumentar nossa posição na região, estamos muito satisfeitos com as recentes aquisições (Mercado Livre e KSM Log). É uma praça que segue nos surpreendendo pelo dinamismo e onde mesmo não tendo mais espaços disponíveis, continuamos sendo procurados por potenciais locatários em busca de galpões.

Definição de Produto

Assim como nos mercados residencial e corporativo o incorporador precisa levar em consideração a vocação de cada região para desenhar o produto certo, no mercado de galpões logísticos não deveria ser diferente. O desenvolvedor precisa estar atento as características particulares de cada região, ainda que isso signifique, muitas vezes, reduzir a ABL potencial em prol da liquidez na hora de buscar um inquilino.

Em Guarulhos e Cajamar, por exemplo, que se destacam por grandes operações de fulfillment para o e-commerce, os projetos precisam prever operações com enorme fluxo de entrada e saída de mercadorias. Por isso, além das características comuns a qualquer galpão atual, como pé-direito de 12m, piso com resistência de 6T/m² e sistema de sprinklers para combate à incêndio, esses empreendimentos precisam contar com uma robusta infraestrutura tanto do galpão quanto do condomínio. Mezanino e áreas administrativas em excesso podem ser vistas como um ônus para o locatário, enquanto implantação com crossdocking (docas dos dois lados do galpão), generosa oferta de vagas de estacionamento para carretas, eficiência das áreas de armazenagem e certificação de sustentabilidade (ESG virá por todos os lados) podem ser alguns dos diferenciais na hora de fechar uma locação.

Não basta apenas estar no lugar certo, é fundamental também acertar o produto e o timing de cada região. Por isso, enquanto alguns ativos, e por sua vez alguns fundos imobiliários, surfarão muito bem essa crescente demanda do e-commerce, com potencial inclusive para capturar uma valorização em termos reais do aluguel por metro quadrado, outros continuarão a sofrer para encontrar potenciais ocupantes. Não adianta acertar o ciclo, mas errar o produto.

Recebemos ofertas para fazer investimentos todos os dias e, infelizmente, nem sempre vemos essa regra ser respeitada.

 Nota do Gestor**Galpão Hortolândia II (FCA)**

A FCA segue realizando as obras de adequação necessárias para a devolução do empreendimento, com previsão de conclusão para meados de abril. Independentemente da conclusão, é de responsabilidade da FCA a manutenção do empreendimento e pagamento do aluguel até o final de Julho deste ano.

Estamos confiantes com a possibilidade de locação do galpão mesmo antes da saída da FCA. Nas últimas semanas, o galpão foi visitado por diversos potenciais interessados, sendo as 3 maiores demandas de três diferentes setores, o que prova o potencial de locarmos rapidamente nosso ativo.

Obras FW5 Mercado Livre

As obras se encontram com, aproximadamente, 65% de evolução física e a entrega permanece prevista para maio de 2021. As chuvas que citamos no relatório do mês anterior não atrapalharam o cronograma de entrega, pois houve uma redistribuição das atividades com a antecipação de frentes de trabalho não impactadas pelas chuvas. Além disso, houve um reforço das equipes dedicadas a execução das áreas externas, fazendo com que houvesse uma recuperação dessas frentes também.

Ainda que a obra esteja dentro do prazo, vale reforçar que eventual atraso na entrega não acarreta em qualquer ônus para o cotista, pois a obrigação de pagamento da remuneração de pagamento de renda garantida por parte do vendedor segue inalterada.



(Foto da Obra em Fev/2021)

RBR LOG

Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

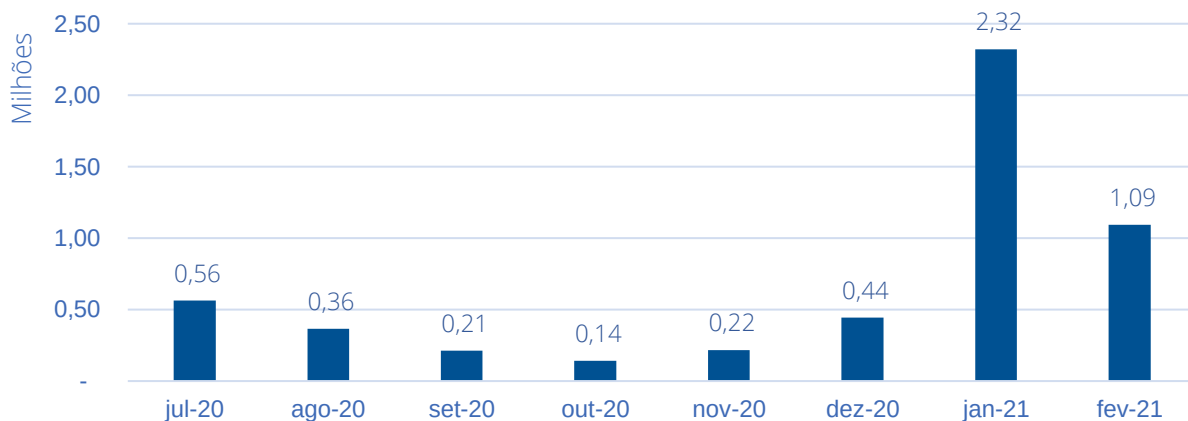
Nota do Gestor

Dividendos

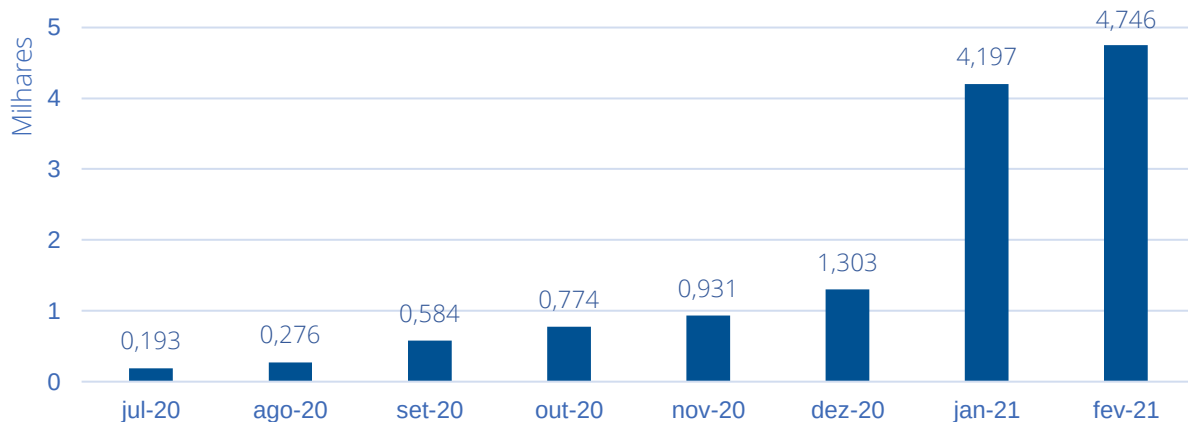
No mês de fevereiro, recebemos a integralidade dos aluguéis previstos para o período.

O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 3,5MM, equivalente a R\$ 0,62/cota. Esse valor equivale a 428,11% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 7,13% a.a. (cota base fechamento fevereiro/21).

Liquidez média diária:



Número de cotistas:



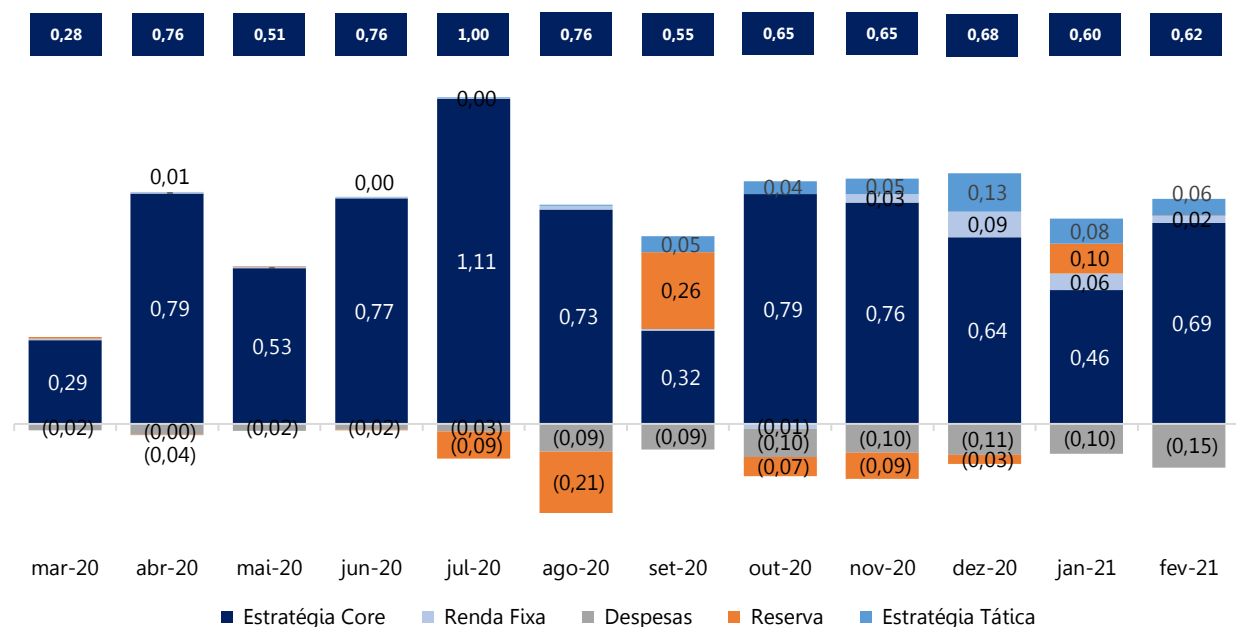
Distribuição de Resultados

Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

Resultado	fev-21	jan-21	dez-20	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	3.897.248	2.587.855	2.048.183	23.178.887
Rendimento FIIs	69.519	168.552	171.960	789.392
Ganho de capital Bruto	311.474	385.994	308.682	1.139.927
Liquidez *	134.509	319.580	282.330	890.962
Total Receitas	4.412.751	3.461.982	2.811.156	25.999.169
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(580.289)	(333.330)	(52.421)	(1.287.428)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(208.733)	(219.737)	(241.747)	(1.589.163)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(62.295)	(77.199)	(61.736)	(227.985)
(-) Outras Despesas	(52.128)	(20.120)	(45.076)	(307.469)
Resultado	3.509.305	2.811.596	2.410.175	22.587.124
Reservas	(2.046)	(586.485)	97.808	4.834
Rendimento Distribuído	3.511.351	3.398.081	2.312.367	22.582.289

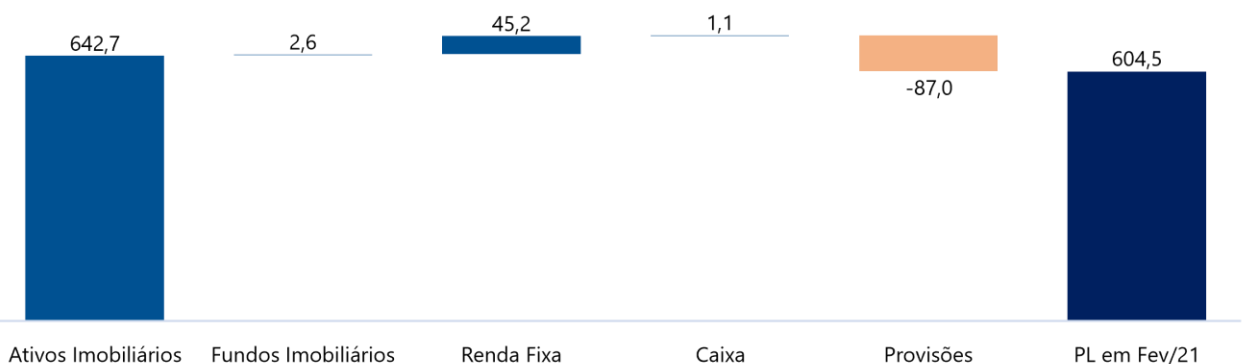
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Fevereiro 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”.

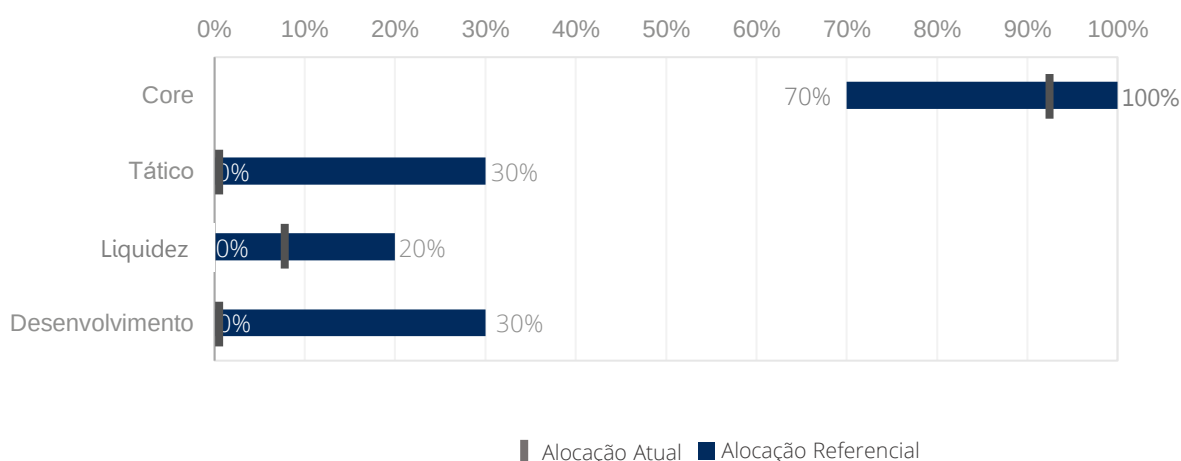
LIQUIDEZ

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.

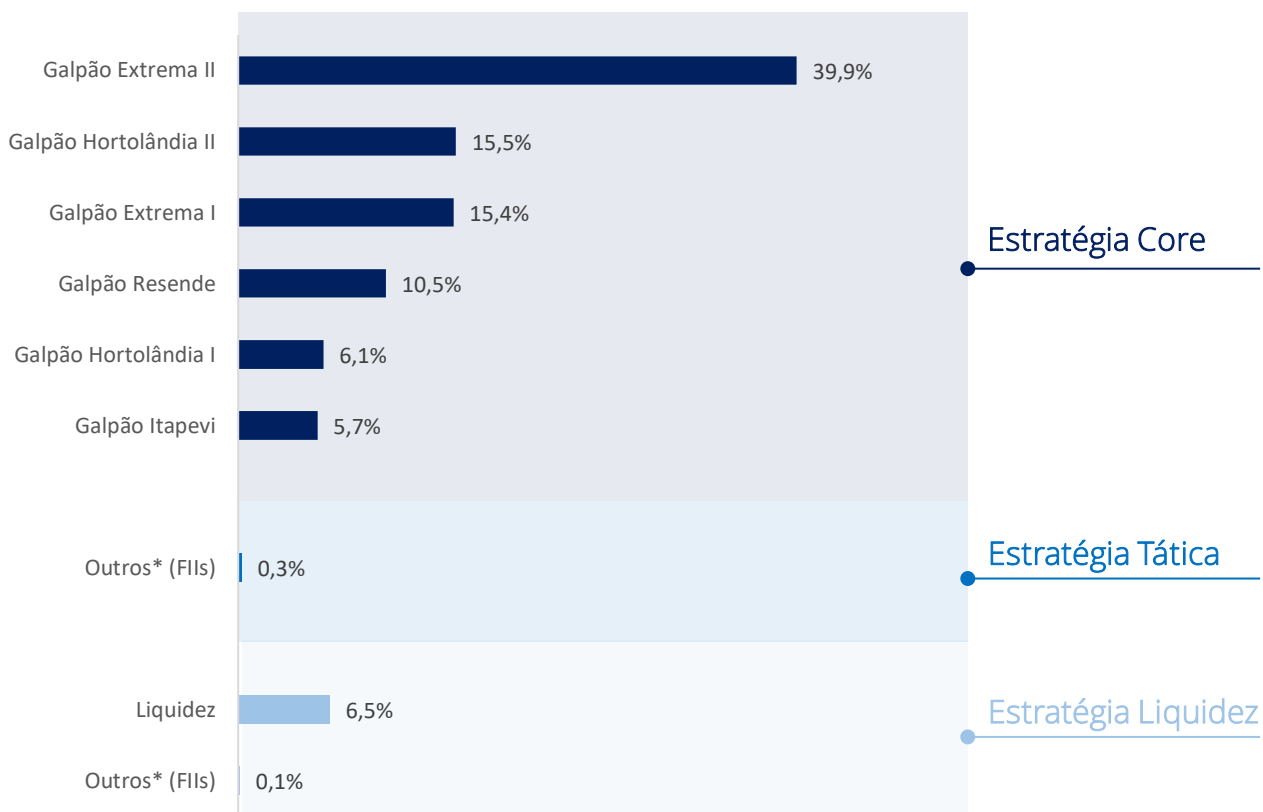
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Fevereiro 2021



Alocação Estratégias (% Investimento)

Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento Fev/21:

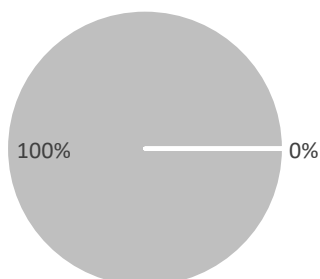


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

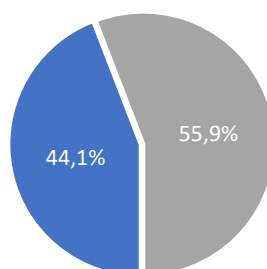
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis

Investimentos Logísticos

Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

Galpão Hortolândia I (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 Hortolândia II (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 Itapevi (SP)


Localização: Av. Prof. Vernon Kriebel, 455

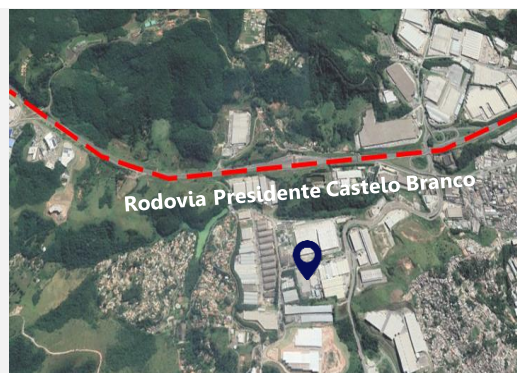
Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 39.176.000,00



Galpão 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

Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

Galpão Extrema I (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 Extrema II (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

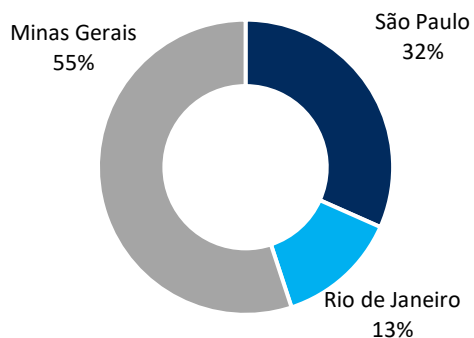


Investimento Via Tijolo

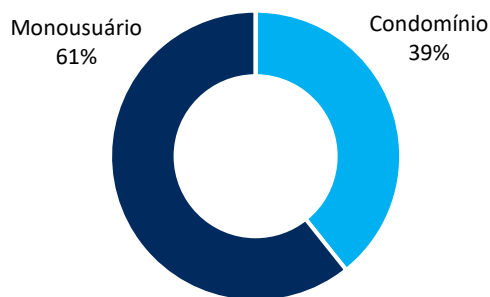
Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

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

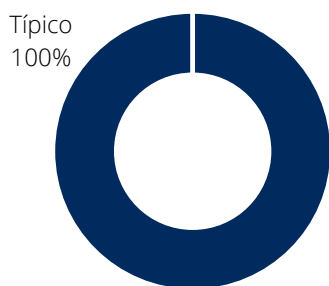
Receita por Estado



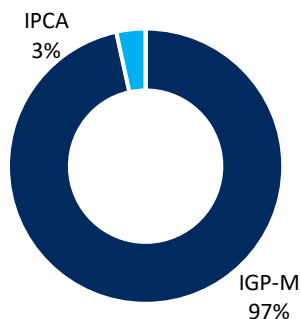
Receita por Tipologia



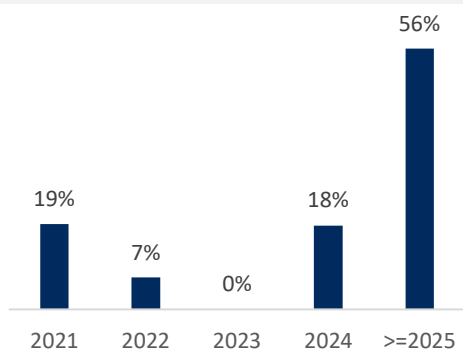
Receita por Tipo de Contrato



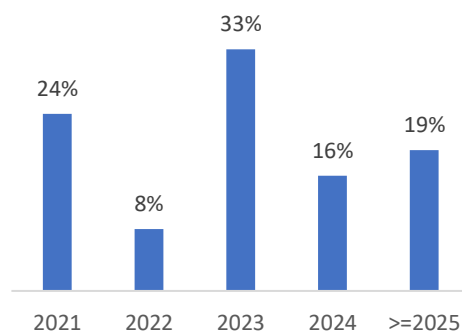
Índice de Reajuste



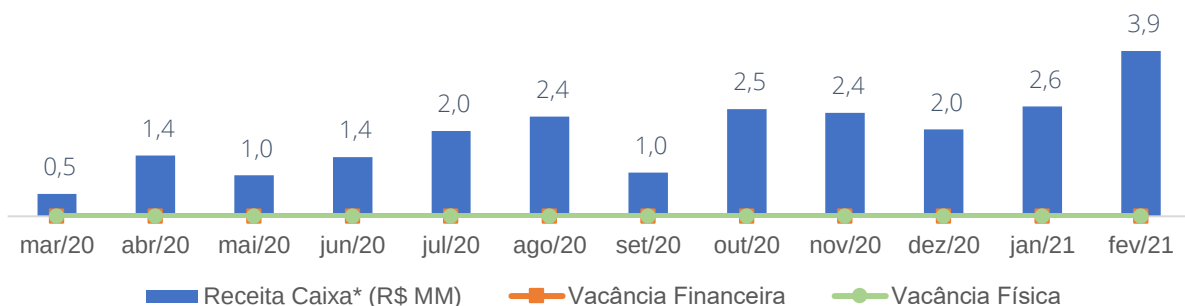
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira

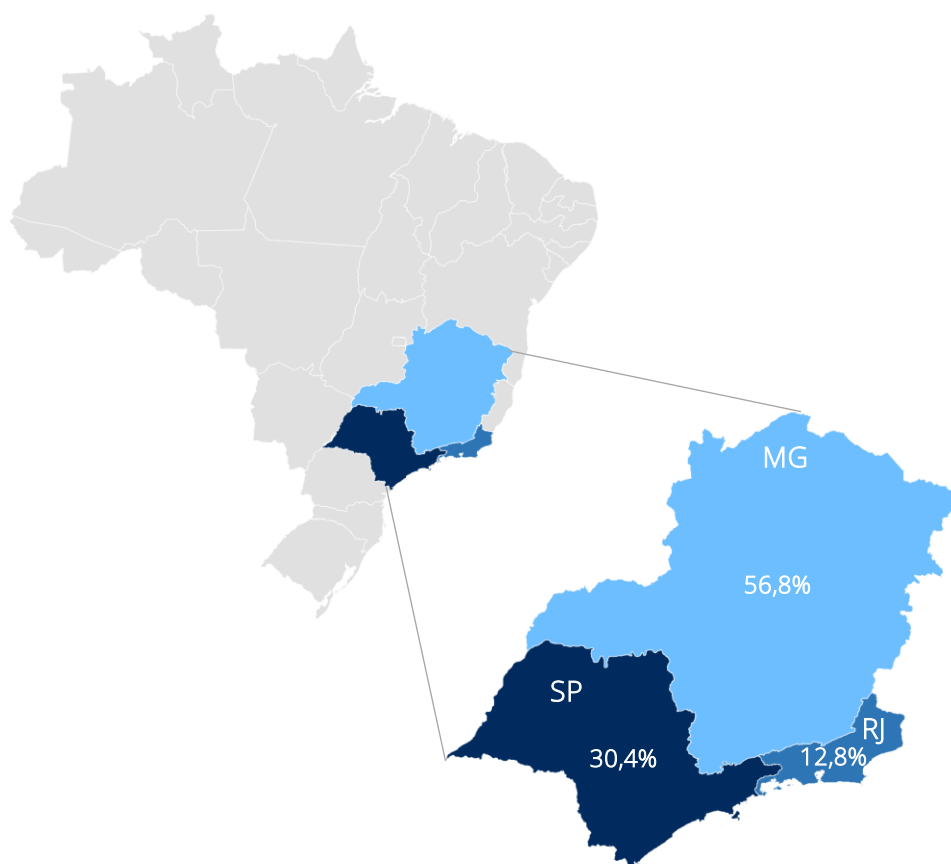


*Apenas da receita de locação

Investimentos CORE - via Tijolo

Fevereiro 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

Fevereiro 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