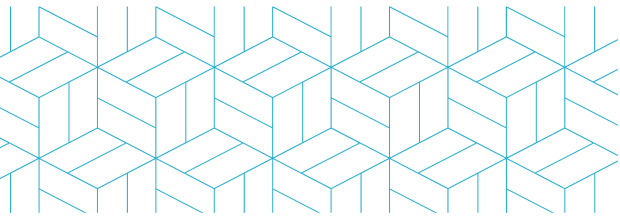


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Março 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
5.662.469

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 607.061.974

Patrimônio/Cota
R\$ 107,19

R\$0,62/
cota

Dividendo médio
2021

5.203

Cotistas

213.631

ABL (m²)

6

Ativos

1,95 mm

Liquidez diária
média (30 dias)

30%

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	mar-21	fev-21	jan-21	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	5.663.469	5.662.409	5.662.409	5.663.469	5.663.469
Cota Início Período (R\$)	R\$ 107,65	R\$ 107,04	R\$ 109,00	R\$ 113,20	R\$ 100,01
Cota Final Período (R\$)	R\$ 107,13	R\$ 107,65	R\$ 107,04	R\$ 107,13	R\$ 107,13
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,630	R\$ 0,620	R\$ 0,600	R\$ 3,832	R\$ 8,174
Dividend Yield (% a.a.)	7,29%	7,13%	6,94%	7,28%	7,63%
Retorno Total Bruto *	0,11%	1,15%	-1,24%	-1,98%	15,29%
Retorno Total Ajustado **	0,12%	1,21%	-1,46%	-2,33%	16,32%
CDI	0,20%	0,13%	0,15%	0,96%	2,22%
% do CDI ***	61%	902%	-974%	-242%	734%

* 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**Vento de Cauda**

Na aviação, vento de cauda é um termo usado para definir vento que sopra na direção geral de voo e aumenta a velocidade do avião em relação ao solo. Desse modo, precisa de menos força de tração e é gerada uma economia de combustível e de tempo de voo. Pilotos podem buscar alterar o nível de voo ou rota para buscar esse tipo de vento ou evitar ventos de proa (contrários) durante sua rota.

Fazer comparações entre o mundo da aviação e o mercado financeiro não é nenhuma novidade, mas a temática cabe tão bem para ajudar a explicar o atual momento do fundo que aceitamos correr o risco de parecer pouco originais.

Como gestores do RBR Log, nosso objetivo número um é desviar das tempestades e ventos contrários, que, no jargão dos fundos imobiliários, podem ser traduzidos por decisões equivocadas de investimento que impactam negativamente na rentabilidade do Fundo. Ao longo de 2020 e começo de 2021, o time de gestão conseguiu desviar das rotas mais turbulentas e cumpriu exatamente o plano de voo alinhado com os investidores. Ou seja, compramos bons ativos, localizados em praças consolidadas, com ótimos locatários e num preço justo, hoje, acreditamos que o RBR LOG tem um dos melhores portfólios de fundos logísticos do mercado, tanto em termos de ativos quanto em termos de inquilinos.

Desde o início, tínhamos a clareza de que o crescimento da demanda trazido por essa indústria não seria distribuído de forma homogênea entre todas as praças ou perfis de galpões. Por isso, além de coletar informações em campo, nos aproximamos ainda mais dos principais locatários, consultorias e desenvolvedores, para desenhar o que consideramos o produto ideal para surfar esse vento de cauda. Isso se traduziu numa estratégia muito clara de investimentos pela equipe de gestão, cujos frutos começam a ser colhidos agora pelo Fundo.

Por fim, parafraseando o relatório do RBR Properties e mudando para a temática esportiva, gostamos de dizer que somos maratonistas e não velocistas, nosso objetivo é gerar valor de longo prazo e de forma consistente. Acreditamos que o fundo possui um bom mix de ativos no portfólio, com alguns deles chegando ao ponto de maturação, enquanto outros ainda têm grande espaço para geração de valor no longo prazo.

Para surfar os ciclos imobiliários temos que ter ativos em diferentes fases e estamos alcançando isso no portfólio. Sempre frisamos que a RBR realiza uma gestão ativa em todas as estratégias e, em 2021, enxergamos a oportunidade do fundo estar também na ponta vendedora, em ativos que adquirimos em outros momentos e que julgamos já estarem “maduros”. Vemos uma boa janela pela frente e buscamos nos manter bem posicionados para aproveitar tais oportunidades. Reforçamos que, para a RBR, todos os ativos possuem preço definido de compra e de venda. Caso qualquer ativo alcance nosso preço de venda, aproveitaremos a oportunidade e realizaremos o lucro. Isso não será diferente para os imóveis detidos pelo fundo.

 Nota do Gestor**Eventos Subsequentes (referentes a abril/2021)**

No dia 01 de abril o Fundo divulgou por meio de [Fato Relevante](#) a aquisição de 50% do WT RBR I, localizado na região de Cajamar-SP. O empreendimento conta com 121.769m² de ABL total, dos quais **95.847m² foram locados para o Mercado Livre**, conforme [Fato Relevante](#) publicado no dia 14 de abril. A conclusão das obras está prevista para o 1ºT/2021 e no próximo relatório de gestão traremos mais informações sobre o projeto.



(Imagem ilustrativa do WTLog RBR I)

Galpão Hortolândia II (FCA)

A demanda tem nos surpreendido e esperamos trazer boas notícias num curto espaço de tempo. Mais uma vez, as especificações técnicas do projeto estão sendo determinantes para a evolução das conversas em andamento. Com uma taxa de eficiência acima de 90%, o galpão atende às mais altas especificações técnicas para operações logísticas, o que se converte em liquidez na hora de buscar potenciais ocupantes. Vale lembrar que o contrato de locação com a FCA, atual locatária do imóvel, se encerra em junho deste ano e ressaltamos nossa confiança em substituir esse locatário.

Obras FW5 Mercado Livre

As obras avançaram num ritmo muito bom ao longo do mês de março, com a parte das coberturas e instalações praticamente concluídas. No começo de abril foi feita uma entrega parcial ao Mercado Livre para que já dessem início a instalação de porta paletes e outros equipamentos da operação. De qualquer forma, a conclusão definitiva da obra segue conforme estipulado no cronograma, com previsão de entrega para o mês de maio deste ano.



(Foto da obra em março/2021)

 Nota do Gestor

Obras FW5 Mercado Livre



(Fotos da obra em março/2021)

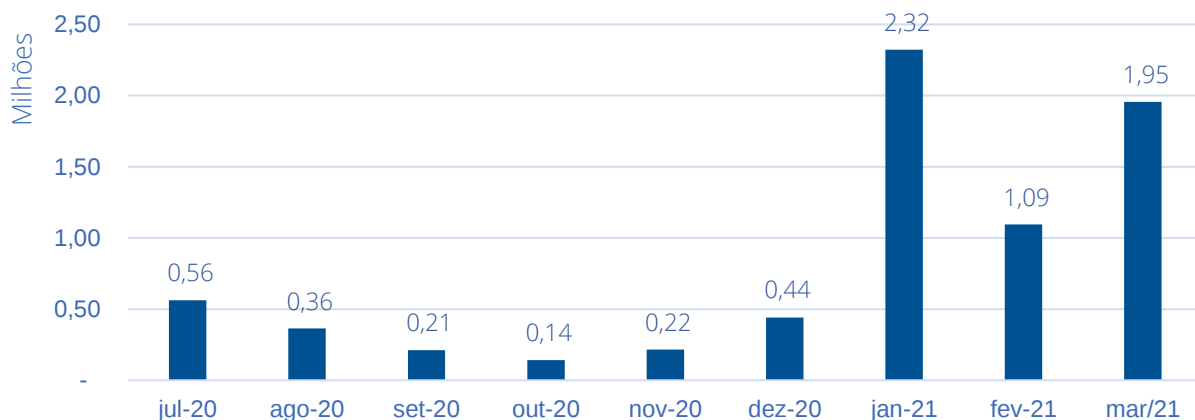
Nota do Gestor

Dividendos

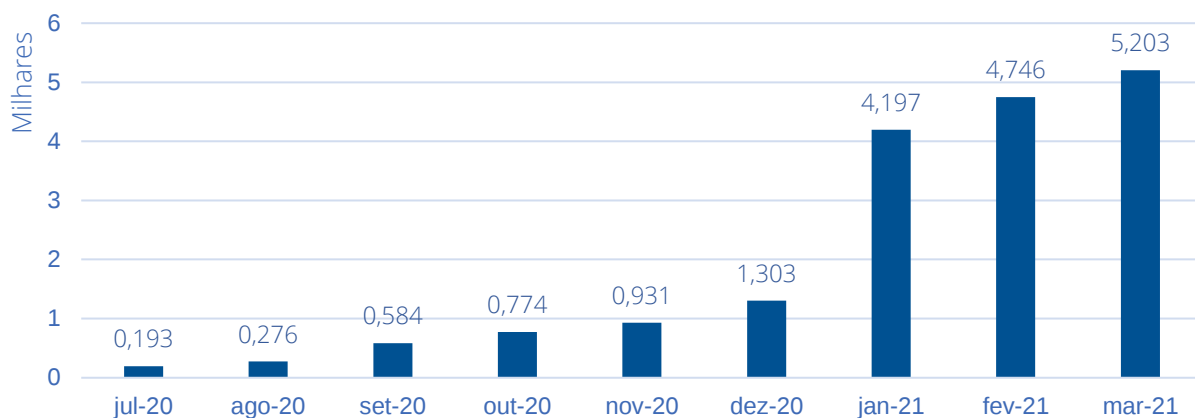
No mês de março, recebemos a integralidade dos aluguéis previstos para o período.

O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 3,5MM, equivalente a R\$ 0,63/cota. Esse valor equivale a 292,44% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 7,29% a.a. (cota base fechamento fevereiro/21).

Liquidez média diária:



Número de cotistas:



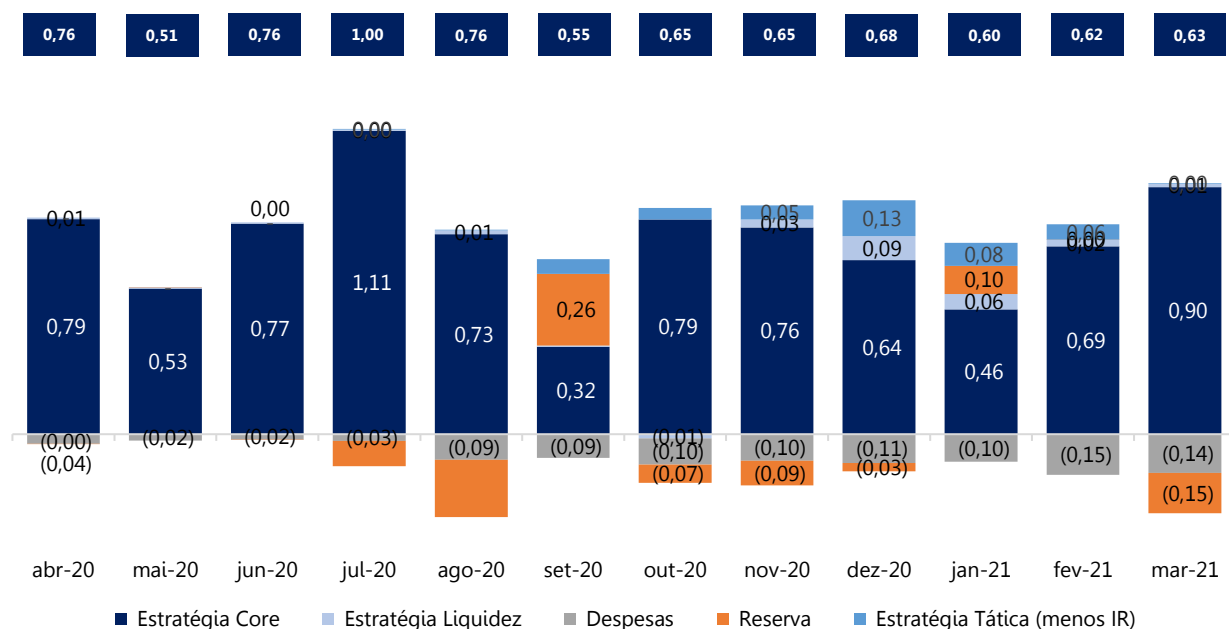
Distribuição de Resultados

Março 2021 | Relatório Mensal

Resultado	mar-21	fev-21	jan-21	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	5.121.786	3.897.248	2.587.855	27.782.352
Rendimento FIIs	11.178	69.519	168.552	800.570
Ganho de capital Bruto	-	311.474	385.994	1.139.927
Liquidez *	76.440	134.509	319.580	958.742
Total Receitas	5.209.404	4.412.751	3.461.982	30.681.591
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(518.336)	(580.289)	(333.330)	(1.784.143)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(248.017)	(208.733)	(219.737)	(1.837.179)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	(62.295)	(77.199)	(227.985)
(-) Outras Despesas	(38.850)	(52.128)	(20.120)	(330.190)
Resultado	4.404.201	3.509.305	2.811.596	26.502.093
Reservas	836.215	(2.046)	(586.485)	851.740
Rendimento Distribuído	3.567.985	3.511.351	3.398.081	25.650.352

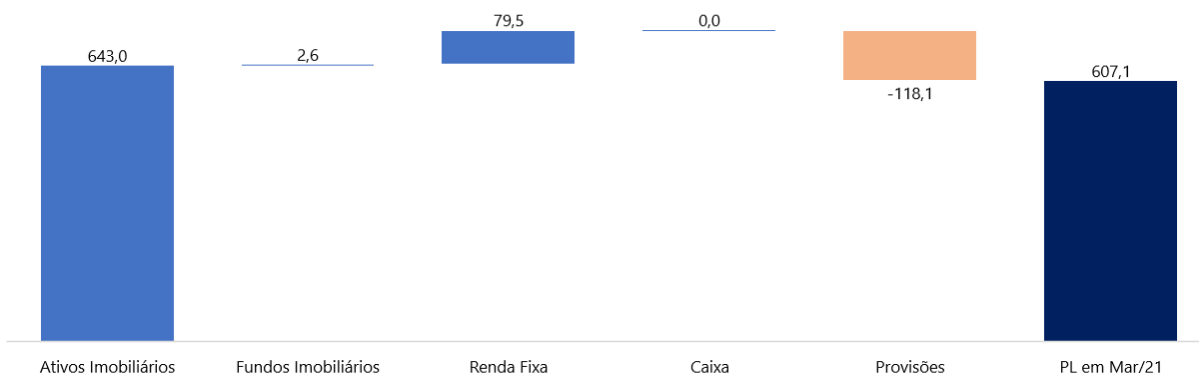
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Março 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”.

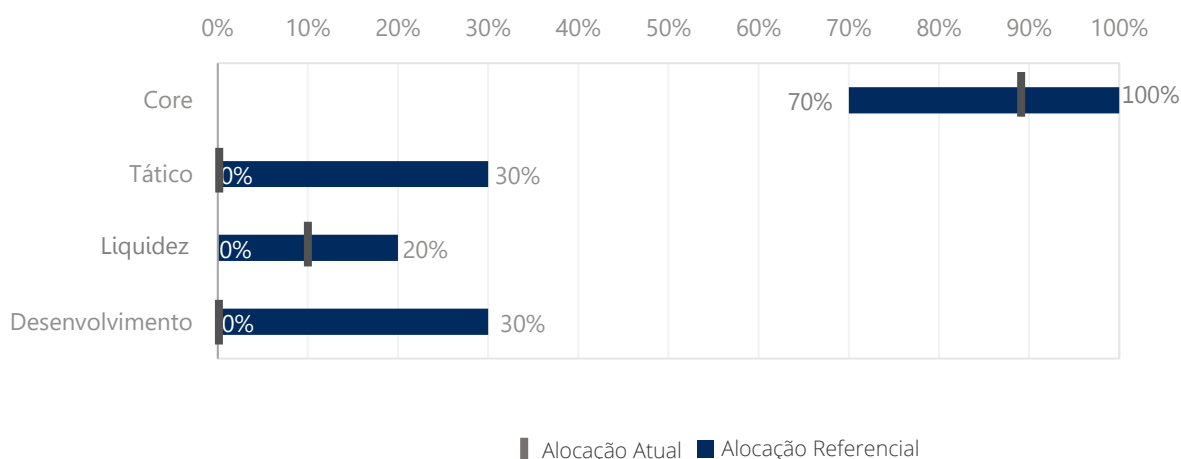
LIQUIDEZ

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.

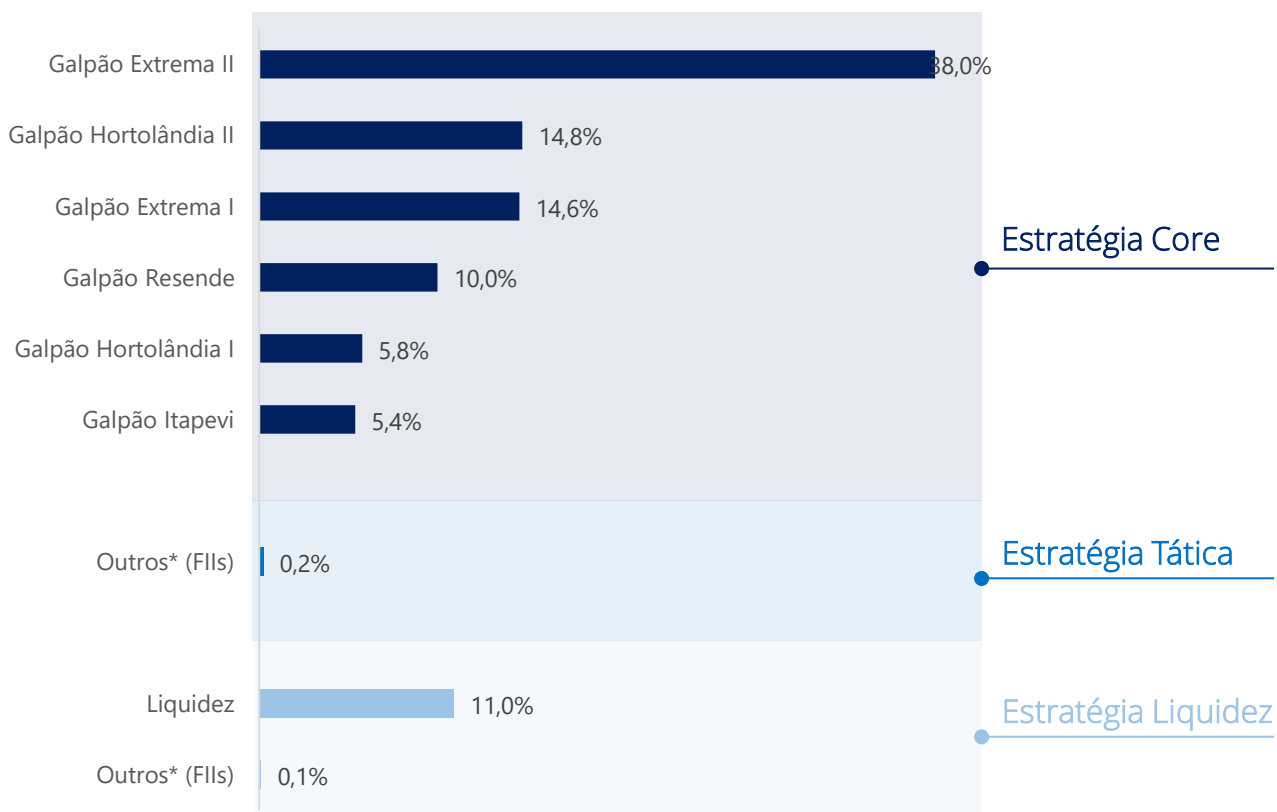
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) –Março 2021



Alocação Estratégias (% Investimento)

Março 2021 | Relatório Mensal

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

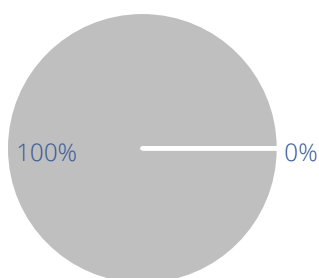


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

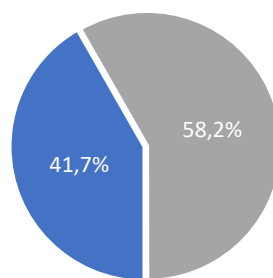
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

• Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

• Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis

Investimentos Logísticos

Março 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

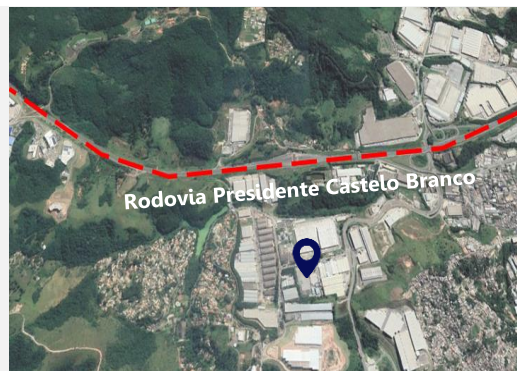
Aquisição: Fevereiro/20

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

Março 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

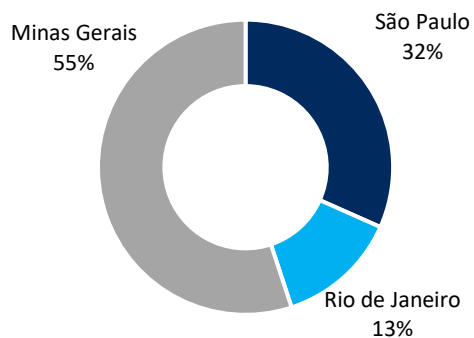


Investimento Via Tijolo

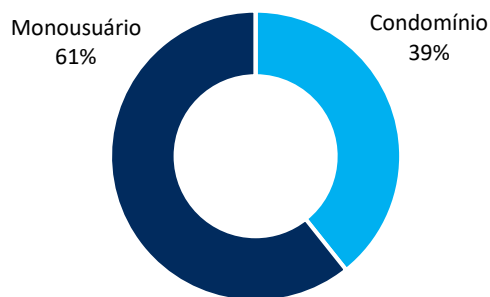
Março 2021 | Relatório Mensal

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

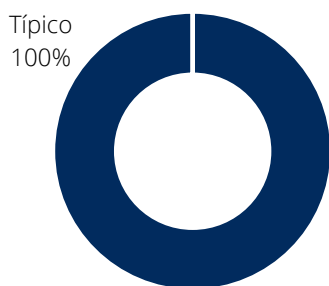
Receita por Estado



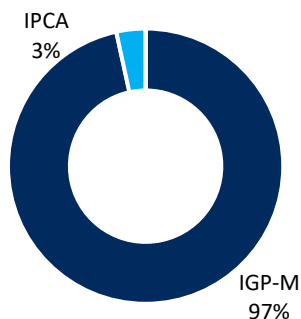
Receita por Tipologia



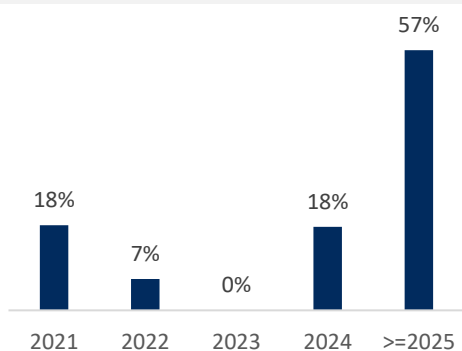
Receita por Tipo de Contrato



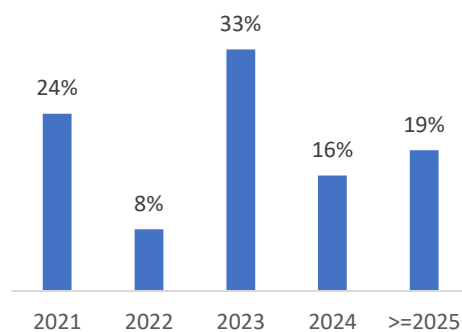
Índice de Reajuste



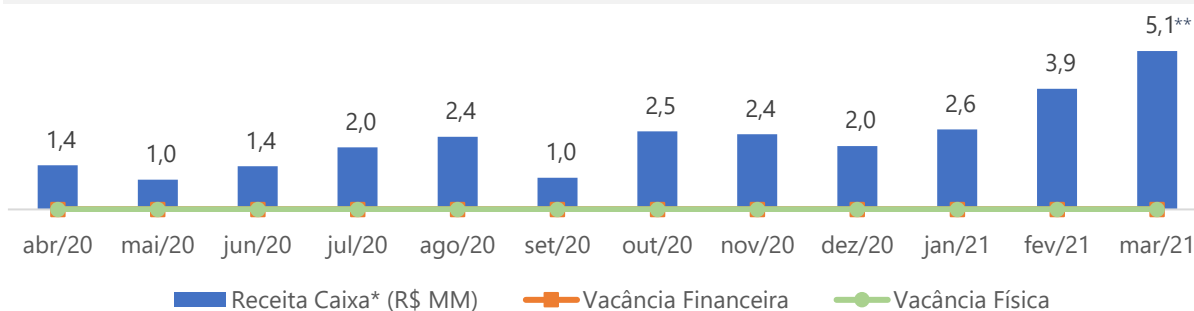
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



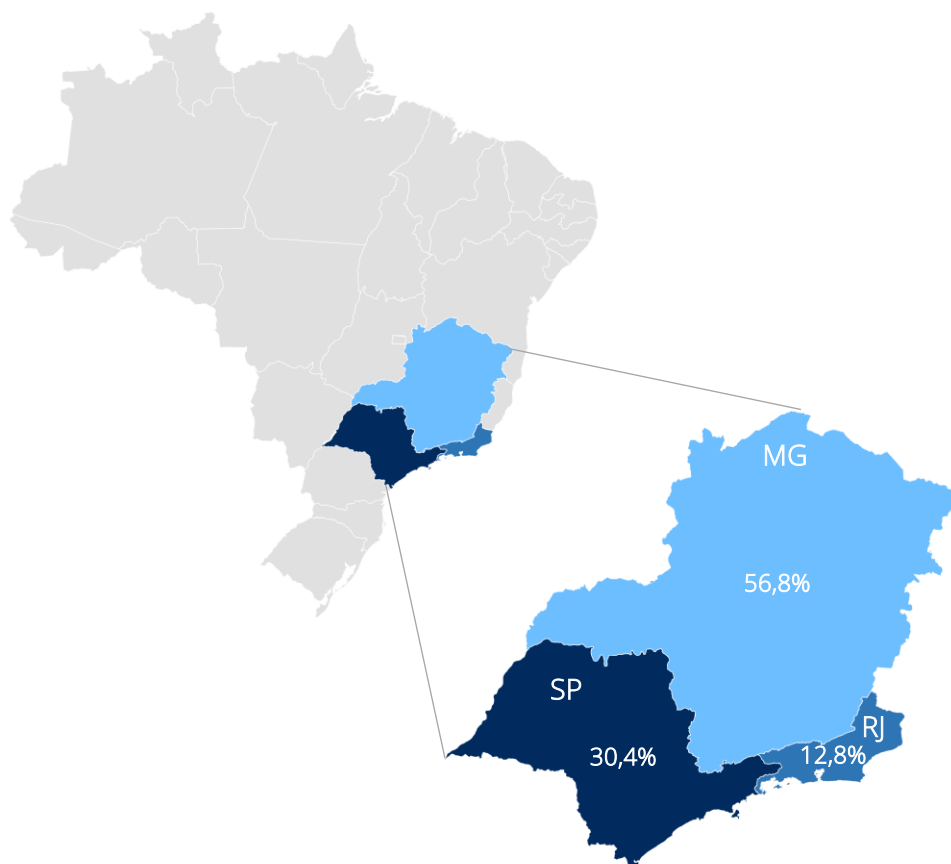
*Apenas da receita de locação

**Aluguel em duplicidade da FCA

Investimentos CORE - via Tijolo

Março 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

Março 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.

*Para o ano de 2021 o benchmark será o maior entre 6,75% a. a. e o IPCA + IMA-B 5 conforme divulgado no [Fato Relevante](#)

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