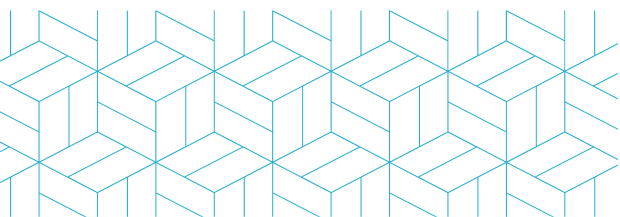


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Abril 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
5.662.469

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 603.301.365

Patrimônio/Cota
R\$ 106,53

R\$0,63/
cota

Dividendo médio
2021

5.457

Cotistas

274.516

ABL (m²)

7

Ativos

1,72 mm

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

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

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	abr-21	mar-21	fev-21	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	5.663.469	5.663.469	5.662.409	5.663.469	5.663.469
Cota Início Período (R\$)	R\$ 107,13	R\$ 107,65	R\$ 107,04	R\$ 111,89	R\$ 101,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 111,91	R\$ 107,13	R\$ 107,65	R\$ 111,91	R\$ 111,91
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,640	R\$ 0,630	R\$ 0,620	R\$ 3,822	R\$ 8,057
Dividend Yield (% a.a.)	7,08%	7,29%	7,13%	6,95%	7,20%
Retorno Total Bruto *	5,03%	0,11%	1,15%	3,43%	18,78%
Retorno Total Ajustado **	4,87%	0,12%	1,21%	4,04%	19,55%
CDI	0,31%	0,20%	0,13%	0,96%	2,22%
% do CDI ***	1562%	61%	902%	420%	880%

* 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

Hora da Colheita

No cultivo de eucalipto para celulose, o ponto ideal de corte é de aproximadamente 7 anos após o plantio, pois, passado esse período, a taxa de crescimento da árvore e, consequentemente, a produtividade, diminuem bastante. No mundo imobiliário as premissas não são tão simples nem tão controláveis, mas também existe um ponto ideal de corte, ou de desinvestimento no jargão da indústria. O nosso papel como gestor é justamente tentar encurtar esse período entre o plantio e a colheita, gerando o máximo de valor no menor tempo possível.

No caso do galpão Resende I, locado para a MAN, esse período foi de aproximadamente 15 meses desde a aquisição até o anúncio da venda, ainda sob condições suspensivas, conforme divulgado por [Fato Relevante](#) no dia 29/04/2021. Trata-se de um ativo com boas especificações técnicas e com um forte vínculo com o locatário, mas aonde não enxergávamos muito espaço para adicionar valor no longo prazo. Ou seja, chegamos naquilo que seria o equivalente aos sete anos do eucalipto. Então, quando surgiu uma oportunidade de venda dentro do nosso preço alvo, não tínhamos dúvida de que havia chegado a hora de colher os resultados e preparar a terra para novos investimentos com os recursos da venda. Após o recebimento da última parcela do preço, o investimento na MAN terá gerado uma taxa interna de retorno equivalente a 19,7%a.a. e um ganho de capital estimado em R\$ 2,05 por cota.

Uma parte dos recursos já está carimbada para a aquisição do WT RBR LOG I, localizado na região de Cajamar, maior mercado de galpões logísticos do Brasil, conforme anunciamos em 01/04/2021 ([link](#)). O empreendimento, cuja conclusão está prevista para o 1ºT/2022, contará com certificação LEED de sustentabilidade e as mais altas especificações técnicas para atender a demanda de grandes varejistas com foco no e-commerce. Tal é a vocação da região e a qualidade do projeto, que, poucos dias após o anúncio da aquisição, comunicamos a locação de 79% do empreendimento (o que equivale aos 95.847m² de ABL do bloco 200 inteiro) para o grupo Mercado Livre ([link](#)).

Independentemente da venda do galpão Resende I, a política de reciclagem do nosso portfólio seguirá absolutamente a mesma: 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 demais imóveis detidos pelo fundo.

Na ponta compradora, seguimos otimistas com a demanda por galpões em algumas regiões, principalmente no raio de até 30km da cidade de São Paulo, onde temos um pipeline com boas oportunidades de investimento. Conforme o fundo aumenta de tamanho e cria reservas, tal como essa em consequência do desinvestimento de Resende I, será natural passarmos a analisar oportunidade de investimento em projetos de desenvolvimento puro, onde não contaremos com uma renda imediata sobre o capital alocado, mas que podem gerar um retorno absoluto maior no longo prazo.

Locação Galpão Hortolândia II

Esperamos anunciar nas próximas semanas a substituição da FCA por dois novos inquilinos permitindo que tanto o galpão quanto o Fundo continuem com 100% de ocupação. Isso prova a qualidade e a resiliência do nosso portfólio, conforme temos reforçado bastante ao longo dos últimos relatórios.

E estimulados pela procura que o imóvel teve por potenciais locatários ao longo dos últimos meses, contratamos uma gerenciadora que será responsável por conduzir os estudos e as aprovações necessários para a realização da expansão do galpão. Numa primeira avaliação, calculamos que será possível adicionar aproximadamente 15.000m² de ABL ao empreendimento. Considerando que a expansão se dará sobre uma área de terreno remanescente que já é de propriedade do Fundo, esperamos uma taxa de retorno bastante atraente sobre o investimento a ser realizado.

 Nota do Gestor**Obras FW5 Mercado Livre (Extrema/MG)**

As obras do galpão estão na reta final, faltando basicamente detalhes e ajustes de entrega. O AVCB foi obtido no dia 12/05 e a previsão é de que o Habite-se seja emitido ainda dentro do mês de maio, a partir de quando passará a vigorar o prazo de locação com o Mercado Livre.



(Fotos da obra em abril/2021)

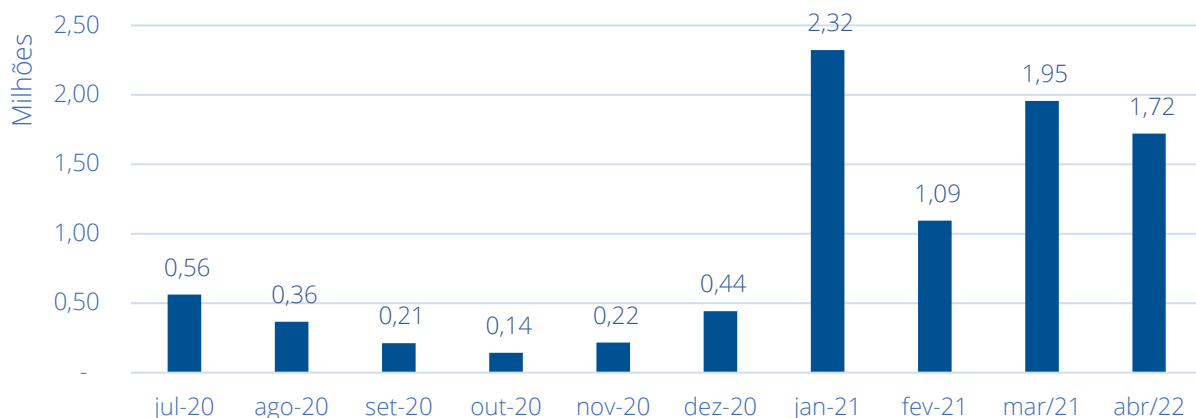
Nota do Gestor

Dividendos

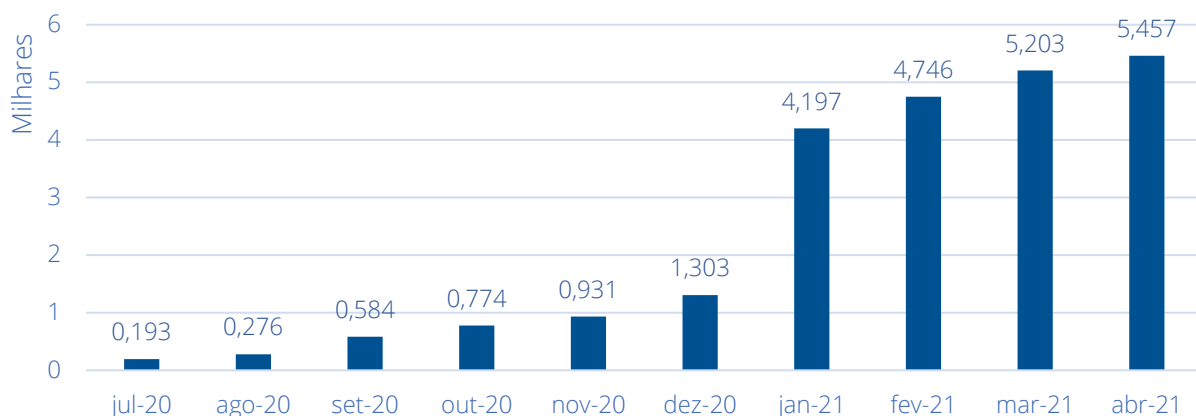
No mês de abril, recebemos a integralidade dos aluguéis previstos para o período.

O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 3,6MM, equivalente a R\$ 0,64/cota (RBRL11). Esse valor equivale a 183,38% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 7,08% a.a. (cota base fechamento abril/21).

Liquidez média diária:



Número de cotistas:



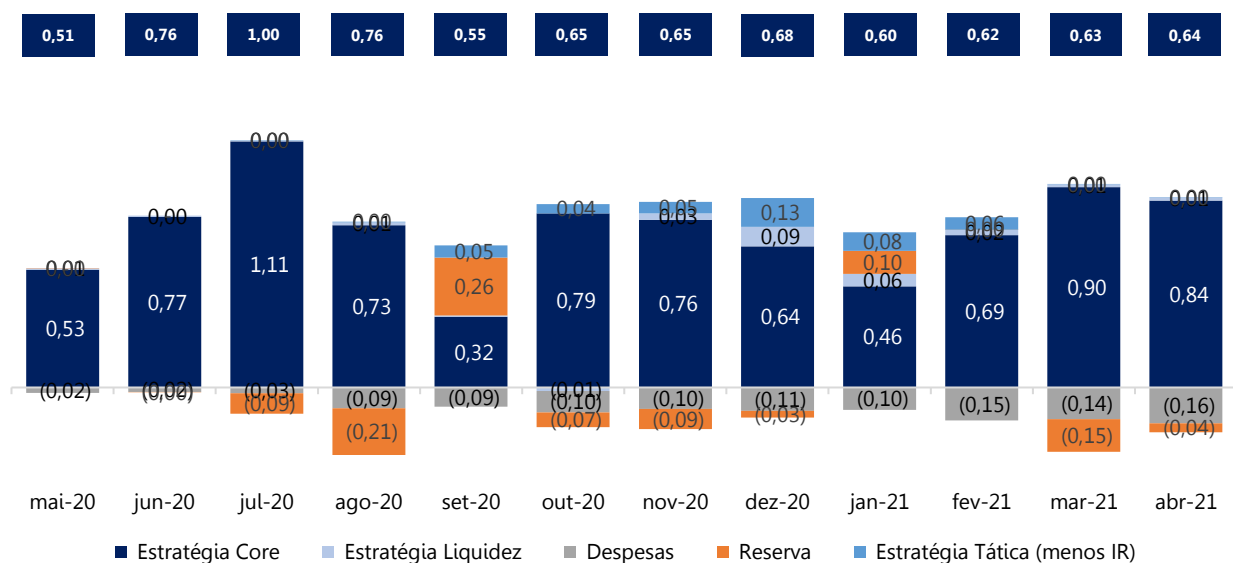
Distribuição de Resultados

Abril 2021 | Relatório Mensal

Resultado	abr-21	mar-21	fev-21	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	4.781.242	5.121.786	3.897.248	31.138.439
Rendimento FIIs	12.276	11.178	69.519	812.846
Ganho de capital Bruto	-	-	311.474	1.139.927
Liquidez *	79.843	76.440	134.509	1.027.888
Total Receitas	4.873.361	5.209.404	4.412.751	34.119.101
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(600.863)	(518.336)	(580.289)	(2.353.404)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(261.529)	(248.017)	(208.733)	(2.098.708)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	(62.295)	(227.985)
(-) Outras Despesas	(50.712)	(38.850)	(52.128)	(347.767)
Resultado	3.960.258	4.404.201	3.509.305	29.091.236
Reservas	230.776	836.215	(2.046)	1.081.572
Rendimento Distribuído	3.729.481	3.567.985	3.511.351	28.009.664

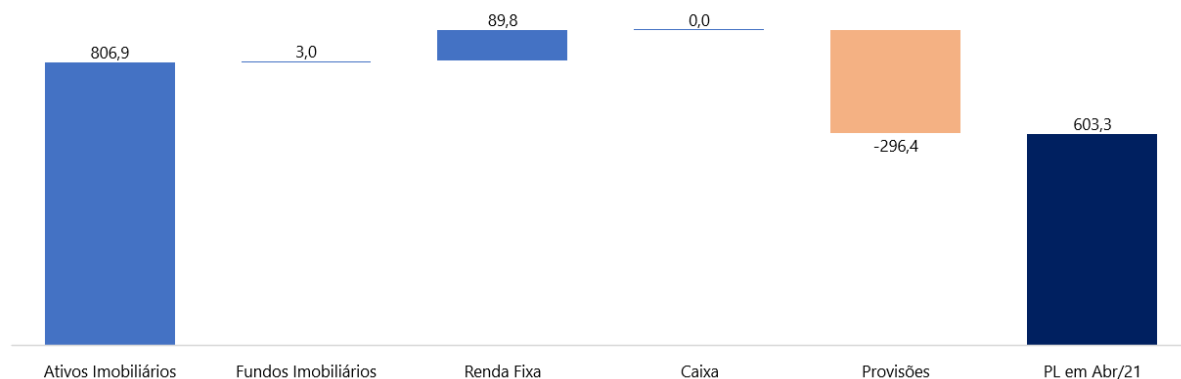
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Abril 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”.

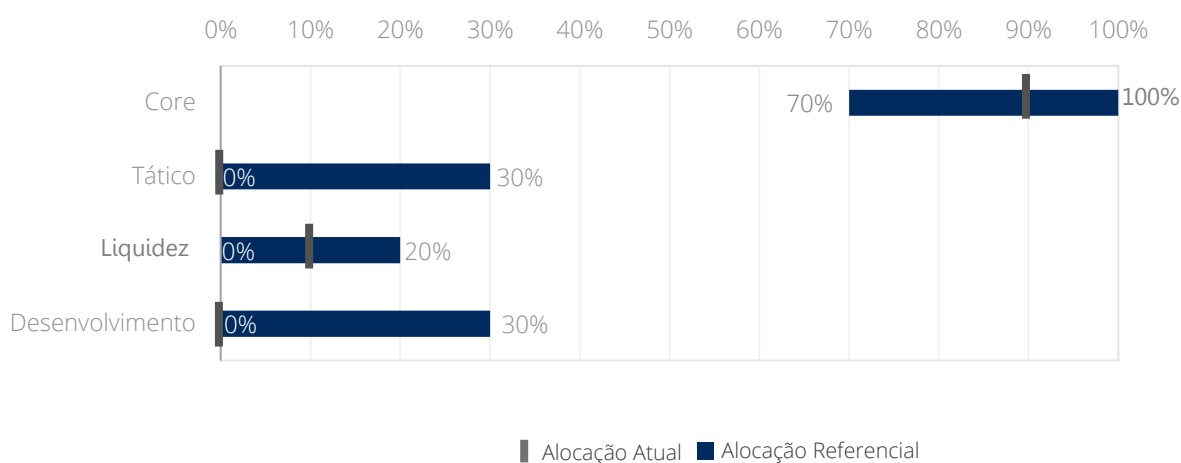
LIQUIDEZ

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.

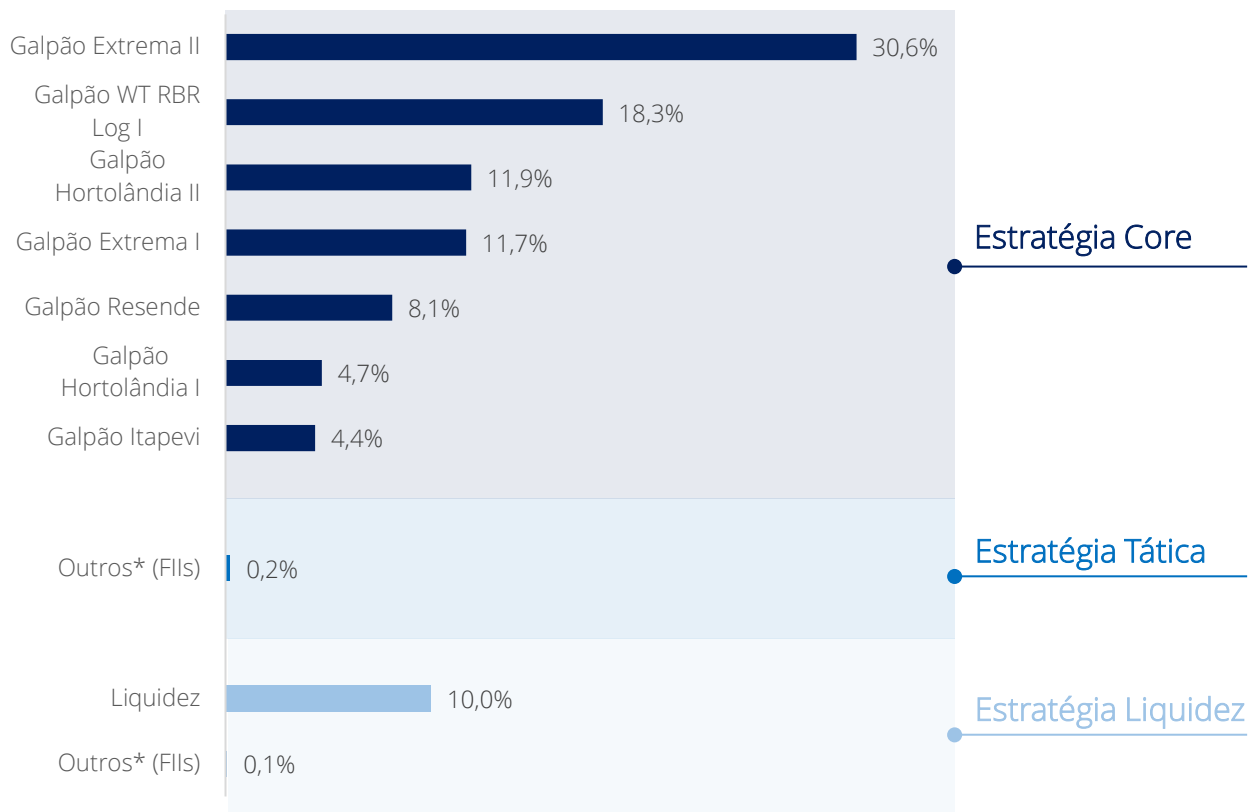
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) –Abril 2021



Alocação Estratégias (% Investimento)

Abril 2021 | Relatório Mensal

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

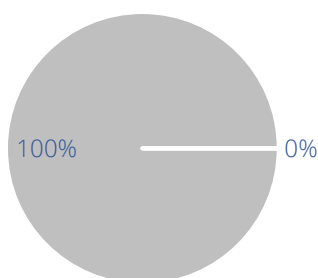


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

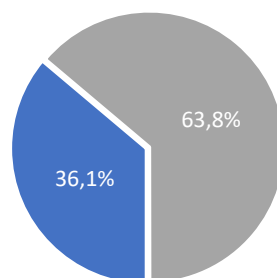
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis

Investimentos Logísticos

Abril 2021 | Relatório Mensal

Galpão WT RBR Log I (SP)


Localização: Rod. Presidente Tancredo Neves, km45

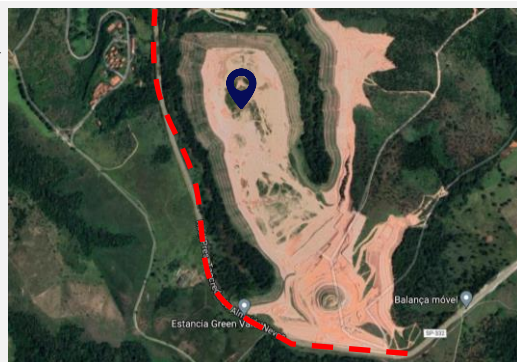
Aquisição: Abr/21

ABL Total: 121.769,26m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Aquisição: R\$164.695.591,90



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



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 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

Abril 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

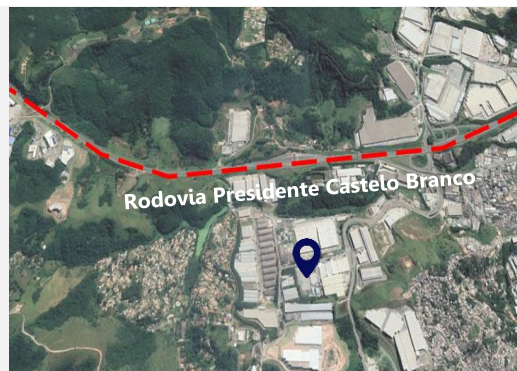
Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 39.176.000,00

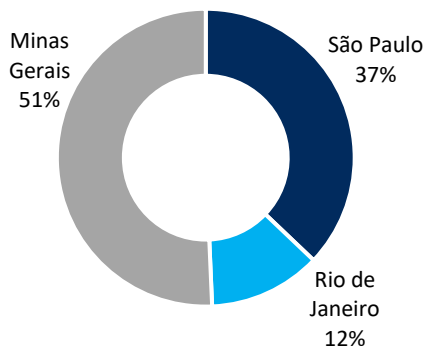


Investimento Via Tijolo

Abril 2021 | Relatório Mensal

O investimento via tijolo é composto por 7 galpões logísticos, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

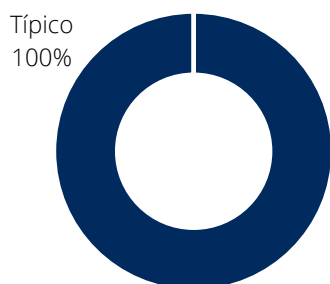
Receita por Estado



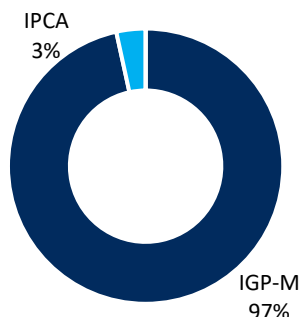
Receita por Tipologia



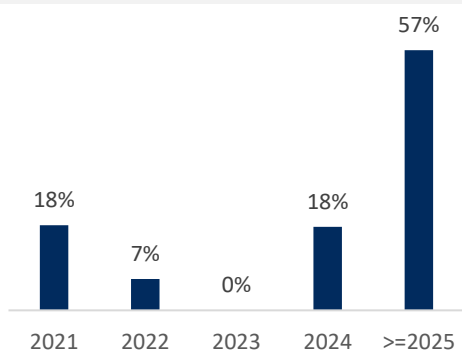
Receita por Tipo de Contrato



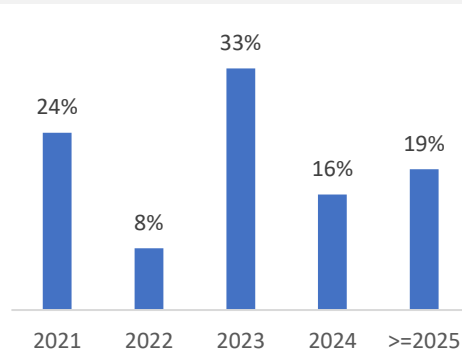
Índice de Reajuste



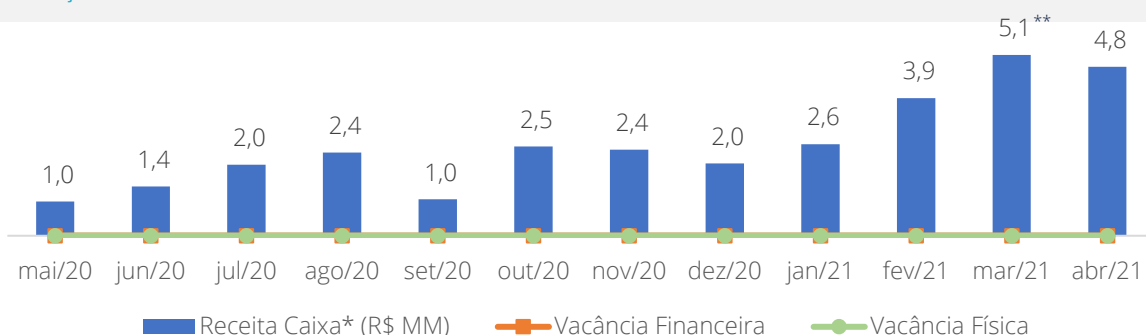
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



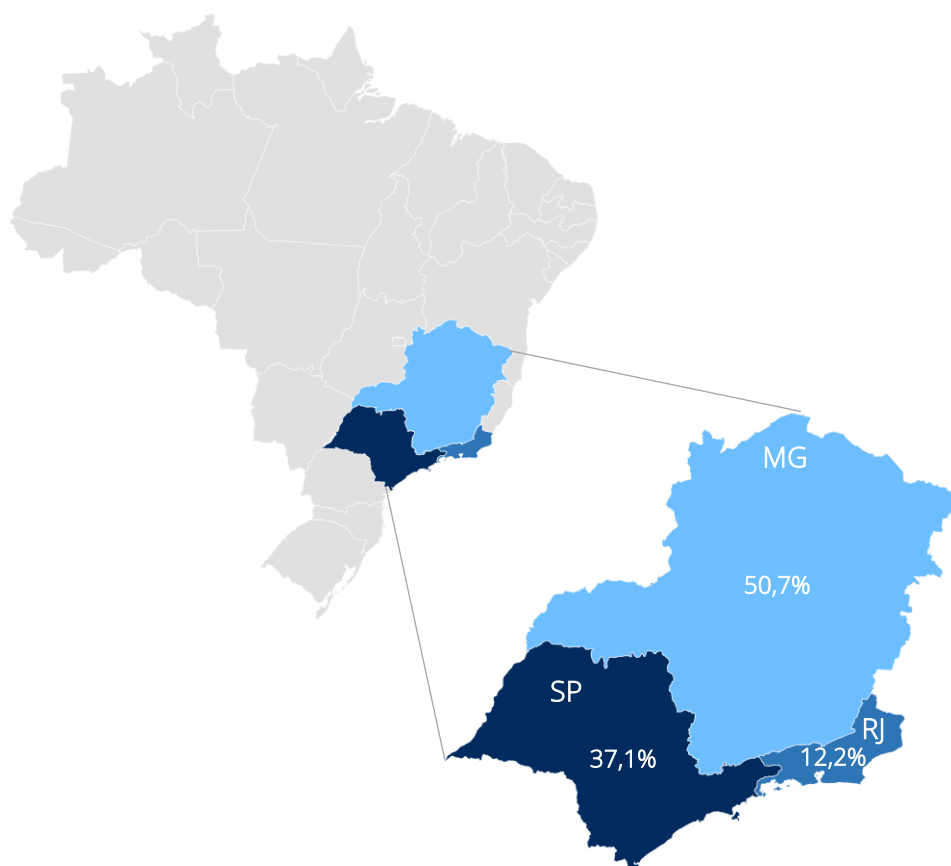
*Apenas da receita de locação

**Aluguel em duplicidade da FCA

Investimentos CORE - via Tijolo

Abril 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)	36,22%
2. Galpão FW5	Extrema (MG)	14,47%
3. Galpão Hortolândia II	Campinas (SP)	16,99%
4. Galpão Resende	Vale do Paraíba Fluminense (RJ)	12,22%
5. Galpão WT RBR Log I	Cajamar (SP)	8,03%
6. Galpão Hortolândia I	Campinas (SP)	6,29%
7. Galpão Itapevi	Barueri (SP)	5,78%

Glossário

Abril 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