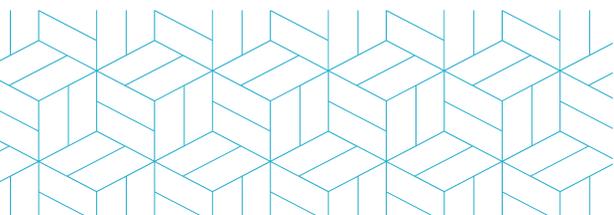


RBRL11
FII RBR LOG



RBR LOG

Dezembro 2020 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 5662409
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 604.983.175	Patrimônio/Cota R\$ 106,82

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)

RBR11
FII RBR Rendimentos High Grade
[Clique aqui](#)

RBR11
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](#)

R\$0,66/
cota

Dividendo médio 2020

1.303

Cotistas

213.607

ABL (m²)

6

Ativos

0,44 mm

Liquidez diária média (30 dias)

32%

Participação detida pelo RBRP11

0%

Vacância Financeira

0%

Vacância Física

Resumo	dez-20	nov-20	out-20	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	5.662.409	3.211.283	3.211.284	3.211.285	3.211.285
Cota Início Período (R\$)	R\$ 110,00	R\$ 111,89	R\$ 113,20	R\$ 116,00	R\$ 100,01
Cota Final Período (R\$)	R\$ 109,00	R\$ 110,00	R\$ 111,89	R\$ 109,00	R\$ 109,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,682	R\$ 0,650	R\$ 0,650	R\$ 4,297	R\$ 6,600
Dividend Yield (% a.a.)	7,77%	7,33%	7,20%	8,04%	12,48%
Retorno Total Bruto *	-0,28%	-1,10%	-0,58%	-2,33%	15,59%
Retorno Total Ajustado **	-0,33%	-1,29%	-0,68%	-2,74%	16,22%
CDI	0,16%	0,15%	0,16%	0,99%	2,07%
% do CDI ***	-203%	-864%	-432%	-278%	783%

* 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

O ano de estreia do RBR LOG ficará marcado como um período de muito trabalho e importantes conquistas, apesar da pandemia causada pela COVID-19. No lado de captação, foram 3 ofertas ao longo 2020, sendo duas sob a instrução nº 476 da CVM (com esforços restritos e limitação no número de investidores acessados) e uma recém encerrada sob a instrução CVM nº 400 (onde, basicamente, não há restrições ou limitações no número de investidores). Somadas, as ofertas representam uma captação total de R\$ 585 milhões e encerramos o ano com 605 milhões de patrimônio total do fundo (após reavaliação dos ativos).

Além do objetivo principal de captar recursos para a aquisição do empreendimento KSM Log, cujos detalhes apresentamos mais adiante neste mesmo relatório, a terceira e última oferta do fundo ([link](#)) fez parte de uma estratégia para aumentar a base de investidores e, conseqüentemente, a liquidez do fundo no mercado secundário. A oferta foi liquidada no dia 15 de dezembro e a assinatura do Compromisso de Compra e Venda para a aquisição do ativo ocorreu em 23 de dezembro de 2020. Assim como nas emissões anteriores, trabalhamos para que o prazo entre a captação e a alocação dos recursos fosse o menor possível. Em tempos de renda fixa magra, a rápida alocação do caixa tem se mostrado um importante diferencial para a manutenção no nível de distribuição de dividendos dos fundos imobiliários.

Além do KSM Log, que acrescentou importantes nomes na nossa base de inquilinos, como DHL, FEDEX e ID Logistics, em 2020, concluímos a aquisição de outros 5 empreendimentos, tendo como locatários nomes como: Mercado Livre, IBM e Volkswagen MAN.

Agradecemos a todos os investidores que confiaram no nosso trabalho e que fizeram possível essas conquistas, as quais acreditamos que continuarão gerando resultados positivos nos próximos meses.

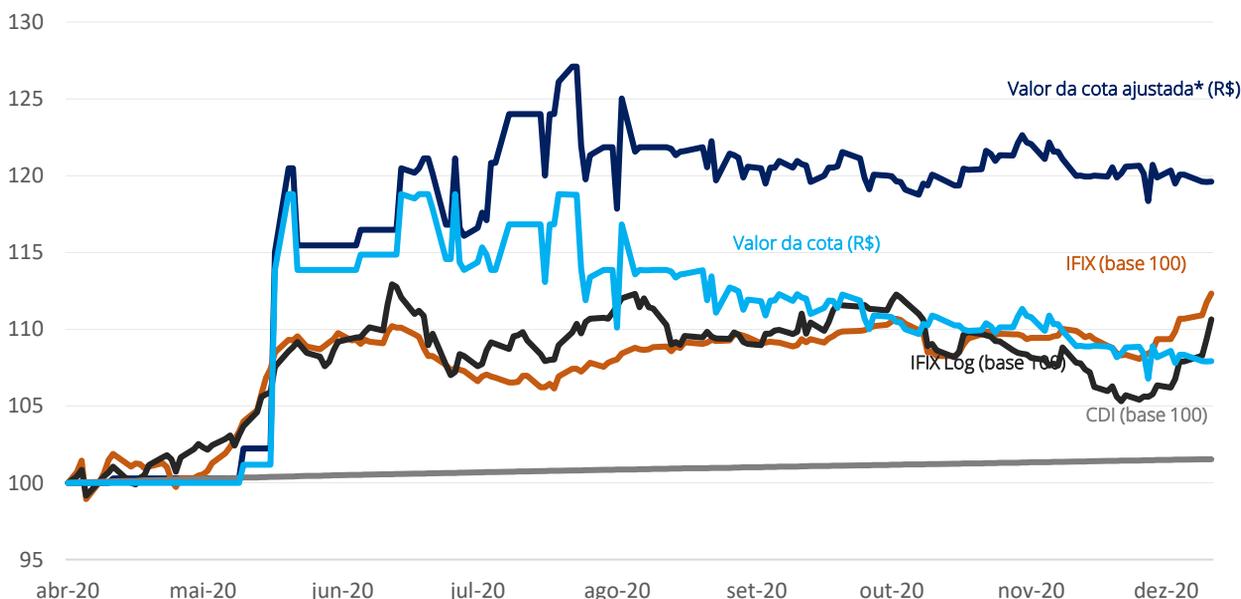
Principais números do RBR LOG em 2020¹:

ABL Total: 213.607m²

Número de investidores: 1.303

¹ Números consideram a conclusão da aquisição do KSM LOG

Rentabilidade



*Ajustada por rendimentos e emissões

Nota do Gestor

Aquisição KSM Log



No dia 23 de dezembro de 2020, conforme divulgado através de fato relevante publicado na mesma data ([link](#)), o Fundo celebrou o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Acessões Futuras e Outras Avenças” (“Compromisso de Compra e Venda, que tem por objeto a aquisição pelo Fundo de 100% (cem por cento) do empreendimento denominado “KSM LOG” (“Ativo”), localizado no Município de Extrema, Estado Minas Gerais. Trata-se de um condomínio logístico multi usuário com padrão construtivo AAA e com potencial de área bruta locável de 82.156,33m². Com a conclusão do negócio, o Fundo consolidará dois dos melhores empreendimentos logísticos na região de Extrema, que vem se destacando pelo grande volume de demanda de locatários nos últimos anos.

As obras do empreendimento foram concluídas em novembro de 2020 e o mesmo, na data da aquisição, apresentava uma taxa de ocupação de 93% (noventa e três por cento), sendo os principais locatários as empresas DHL, Fedex, ID Logistic (operação dedicada para a Nivea) e Vulcabras Azaleia.



A efetivação da aquisição do Ativo está sujeita à verificação de determinadas condições usuais a operações dessa natureza, nos termos do Compromisso de Compra e Venda (“Condições Precedentes”), sendo certo que, no âmbito da aquisição, o Fundo desembolsará o montante de R\$ 269.440.104,90 (duzentos e sessenta e nove milhões, quatrocentos e quarenta mil e cento e quatro reais e noventa centavos) (“Preço”), a ser pago da seguinte forma:

- Parcela inicial de R\$ 26.944.010,49 (vinte e seis milhões, novecentos e quarenta e quatro mil e dez reais e quarenta e nove centavos), desembolsada no dia 24 de dezembro de 2020, a título de sinal (“Sinal”);
- Parcela intermediária no montante de R\$ 237.496.094,41 (duzentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e seis mil e noventa e quatro reais e quarenta e um centavos), a qual será paga em até 10 (dez) dias úteis contados da data de superação das Condições Precedentes, nos termos do Compromisso de Compra e Venda, contra a outorga da escritura pública de compra e venda do Ativo (“Escritura Definitiva” e “Parcela Intermediária do Preço”, respectivamente);
- Parcela final do preço no montante de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a ser paga em até 05 (cinco) dias da conclusão das pendências não relevantes relacionadas à obra do empreendimento e da entrega de determinados documentos vinculados do Ativo, nos termos do Compromisso de Compra e Venda (“Parcela Final do Preço”).

RBR LOG

Dezembro 2020 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Além da pulverização da base de investidores, os recursos captados na última oferta permitirão ao Fundo uma redução dos riscos de concentração por ativo. Após a conclusão da transação de aquisição do KSM LOG, em Extrema-MG, a distribuição da receita por ativo e por inquilino ficará da seguinte forma:

		Hortolândia I										
Ativo	KSM	FW5	Hortolândia II	Resende	Hortolândia I							
	39%	19%	17%	12%	7%	Itapevi 6%						
Inquilino	Mercado Livre	FCA	MAN	DHL	Fedex	IBM	Trisoft	Azaleia	BelMicro		Amaro Mimo	
	19%	17%	12%	8%	7%	7%	6%	6%	5%	5%	3%	3%
										ID Logistic	Genoma	

Locatários do Fundo após a conclusão da aquisição do empreendimento KSM LOG:



Dividendos

No mês de dezembro, recebemos a integralidade dos aluguéis previstos para o período. Ainda no mesmo período, realizamos o pagamento de uma parcela, no valor de R\$ 12.800.000,00 (doze milhões e oitocentos mil reais), referente a aquisição do empreendimento FW5, locado para o grupo Mercado Livre, conforme previsto nas condições comerciais do Compromisso de Venda e Compra. Conforme detalhado no relatório de agosto deste ano, o vendedor do empreendimento tem a obrigação de pagar mensalmente ao Fundo uma remuneração equivalente a 8,5% ao ano sobre o saldo dos desembolsos acumulados.

Dividendos: O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 2,3MM, equivalente a R\$ 0,682/cota. Esse valor equivale a 380,47% da Taxa DI e a um dividend yield de 7,77% a.a. (cota base fechamento dezembro/20).

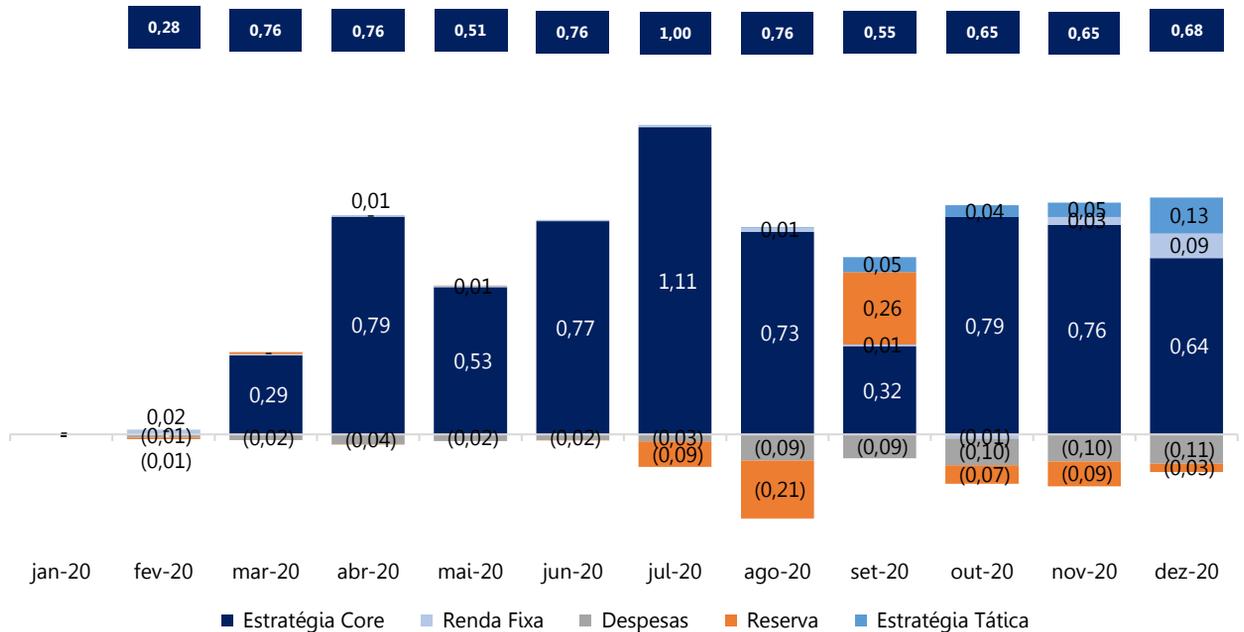
Distribuição de Resultados

Dezembro 2020 | Relatório Mensal

Resultado	dez-20	nov-20	out-20	Acum 2020
Receitas				
Receita de Locação	2.048.183	2.431.436	2.523.904	16.693.785
Rendimento Flls	171.960	140.169	137.268	551.321
Ganho de capital Bruto	308.682	30.979	-	442.458
Liquidez *	282.330	93.160	(47.851)	468.141
Total Receitas	2.811.156	2.695.743	2.613.321	18.155.705
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(52.421)	(54.907)	(54.804)	(392.899)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(241.747)	(219.737)	(230.741)	(1.160.693)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(61.736)	(6.196)	-	(88.492)
(-) Outras Despesas	(45.076)	(36.958)	(25.674)	(236.582)
Resultado	2.410.175	2.377.946	2.302.102	16.277.039
Reservas	97.808	290.611	214.767	604.182
Rendimento Distribuído	2.312.367	2.087.335	2.087.335	15.672.857

* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Dezembro 2020 | 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".

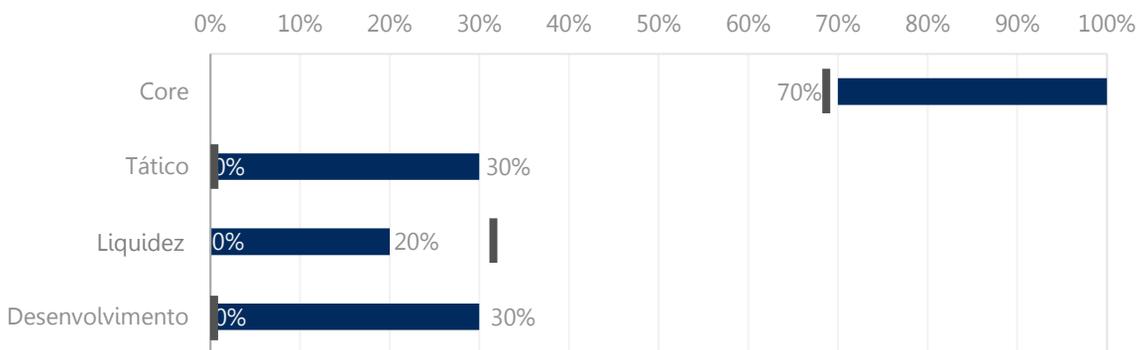
LIQUIDEZ

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

DESENVOLVIMENTO

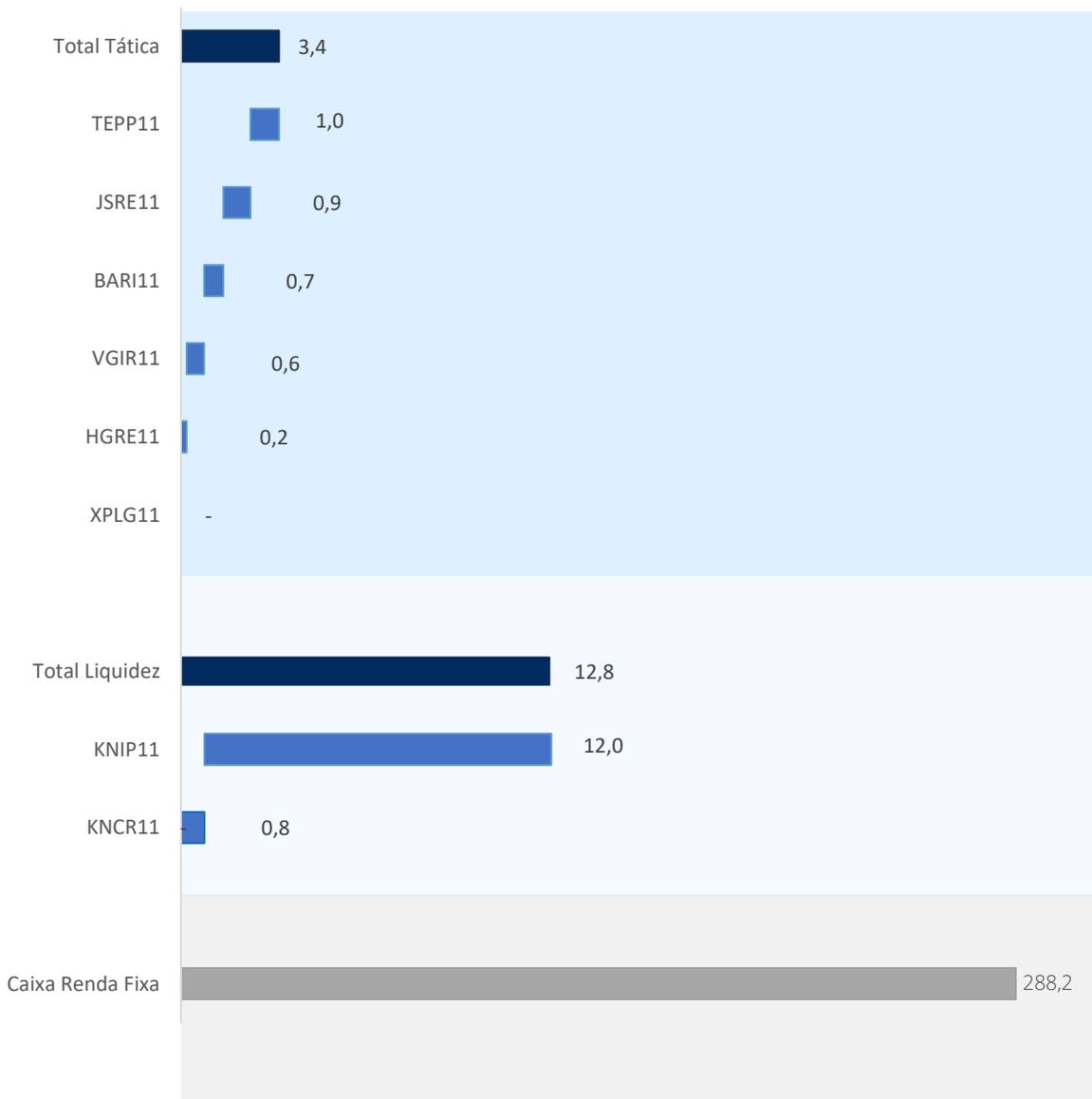
Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Dezembro 2020

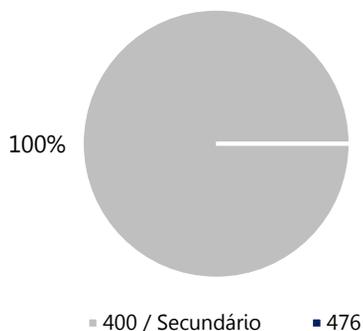


Estratégia e Alocação em FIIs (valores em R\$ MM)

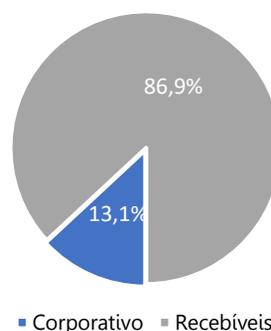
Dezembro 2020 | Relatório Mensal



Tipo de Oferta



Alocação por Segmento



Investimentos Logísticos

Dezembro 2020 | 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 Kriebler, 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

Dezembro 2020 | 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



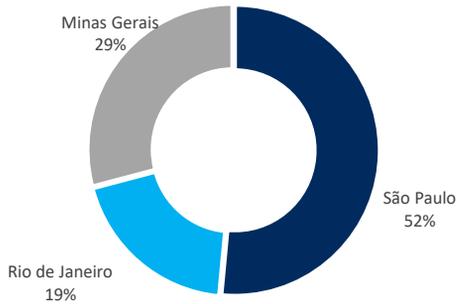
* Aquisição sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes

Investimento Via Tijolo

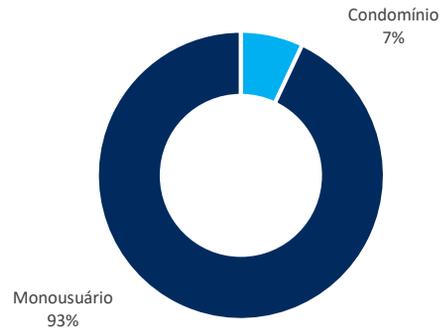
Dezembro 2020 | Relatório Mensal

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

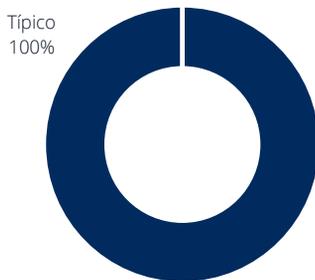
Receita por Estado



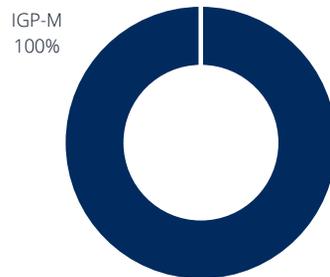
Receita por Tipologia



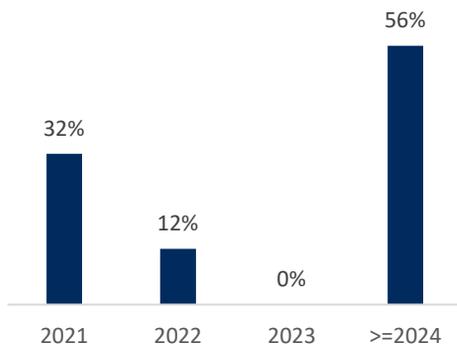
Receita por Tipo de Contrato



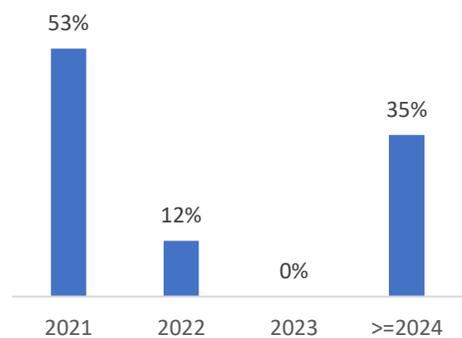
Índice de Reajuste



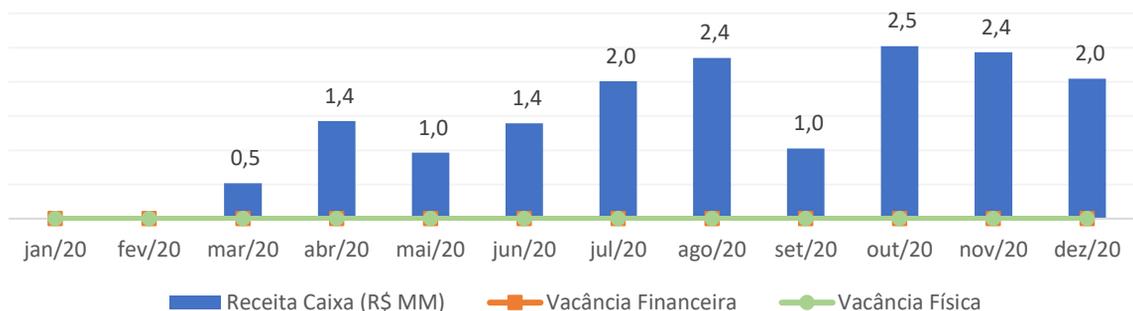
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



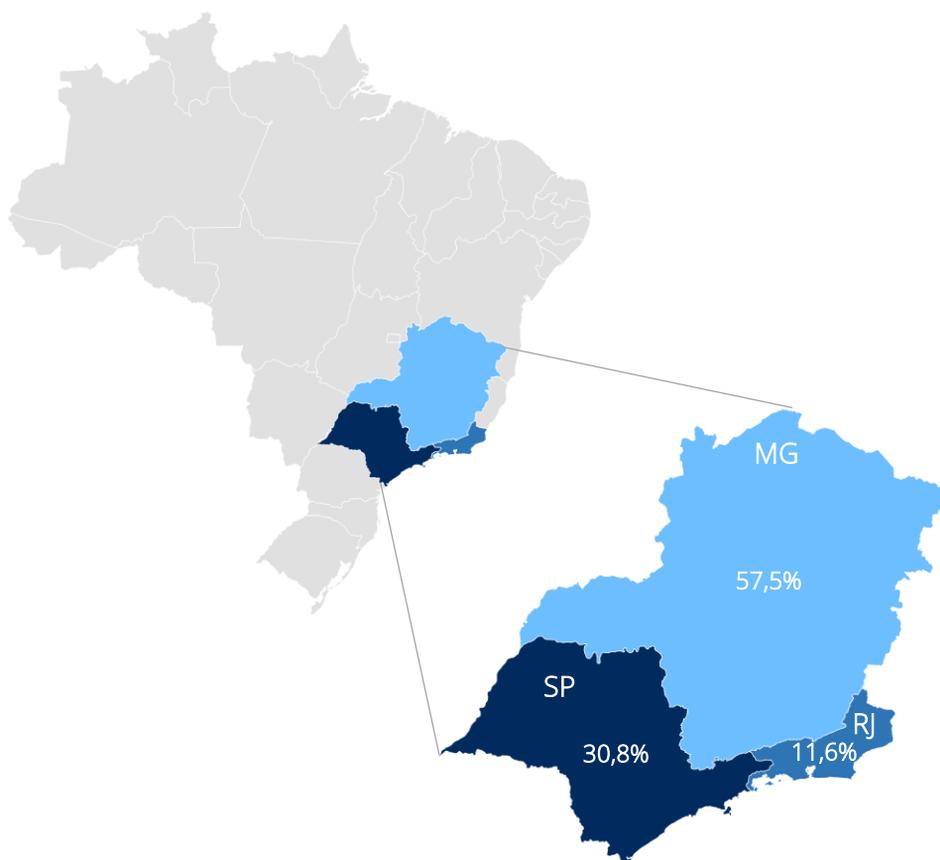
Evolução Vacância Física e Financeira



Investimentos CORE - via Tijolo

Dezembro 2020 | Relatório Mensal

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



Ativos Core	Localização
1. Galpão KSM	Extrema MG)
1. Galpão Hortolândia II	Campinas (SP)
2. Galpão FW5	Extrema MG)
3. Galpão Resende	Vale do Paraíba Fluminense (RJ)
4. Galpão Hortolândia I	Campinas (SP)
5. Galpão Itapevi	Barueri (SP)

Glossário

Dezembro 2020 | 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