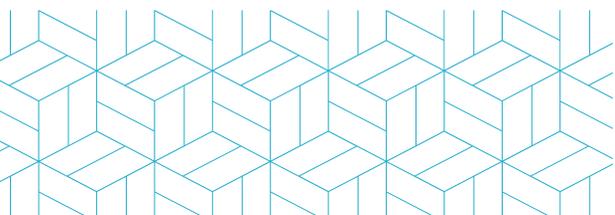


RBRL11
FII RBR LOG



RBR LOG

Maio 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 5.662.469
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 710.751.867	Patrimônio/Cota R\$ 106,29

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 Crédito Imobiliário Estruturado
[Clique aqui](#)

Fundos de Renda (Properties)

RBR11
FII RBR Properties
[Clique aqui](#)

Fundos de Fundos

RBR11
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\$0,64/
cota

Dividendo médio 2021

5.791

Cotistas

274.516

ABL (m²)

7

Ativos

0,98 mm

Liquidez diária média (30 dias)

29%

Participação detida pelo RBRP11

0%

Vacância Financeira

0%

Vacância Física

Resumo	mai-21	abr-21	mar-21	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	6.687.035	5.663.469	5.663.469	6.687.035	6.687.035
Cota Início Período (R\$)	R\$ 111,91	R\$ 107,13	R\$ 107,65	R\$ 110,00	R\$ 102,20
Cota Final Período (R\$)	R\$ 106,07	R\$ 111,91	R\$ 107,13	R\$ 106,07	R\$ 106,07
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,700	R\$ 0,640	R\$ 0,630	R\$ 3,872	R\$ 8,243
Dividend Yield (% a.a.)	8,21%	7,08%	7,29%	7,43%	7,77%
Retorno Total Bruto *	-4,56%	5,03%	0,11%	-0,05%	11,85%
Retorno Total Ajustado **	-5,36%	4,87%	0,12%	-0,06%	13,05%
CDI	0,27%	0,31%	0,20%	1,24%	2,53%
% do CDI ***	-1984%	1562%	61%	-5%	517%

* 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

Resumo Mensal

Por determinação regulatória, as comunicações mais importantes se tornam públicas aos investidores e ao mercado em geral através dos Fatos Relevantes que, por sua vez, costumam simbolizar a conclusão de um trabalho iniciado há meses ou, em alguns casos, há anos pela equipe de gestão.

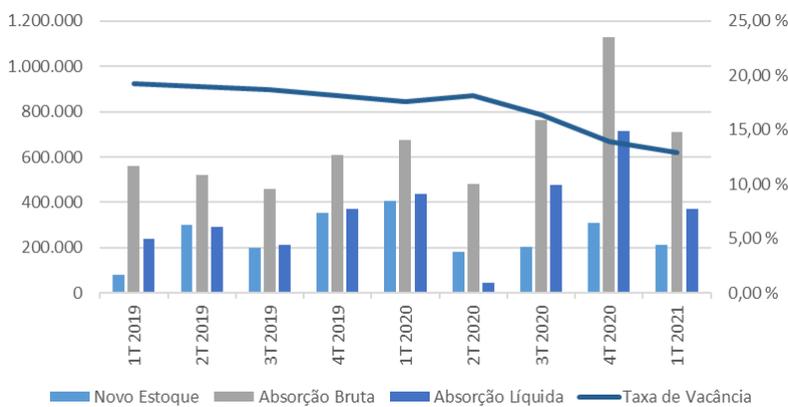
Desde o final de 2020, o RBR Log vem fazendo uma sequência de importantes anúncios relacionados a novas emissões, aquisições e venda de ativos do Fundo. Foram eventos que ajudaram a consolidar o Log como um dos melhores fundos de logística de mercado. Hoje já passamos dos R\$ 700 milhões de patrimônio, alocados principalmente em galpões com especificações construtivas AAA e com grandes empresas como locatárias, tais como: Mercado Livre, DHL, Fedex e IBM.

E apesar de maio não ter sido um mês marcado por essas publicações, não significa que ele tenha sido menos intenso em relação ao volume de trabalho pelo nosso time de gestão. Estamos plantando as sementes daquilo que será colhido amanhã.

E do que plantamos lá atrás, uma parte do resultado já começa a ser percebido agora. De abril para maio, elevamos a distribuição mensal de R\$ 0,64 para R\$ 0,70/cota, patamar que, na atual configuração do fundo, deve ser mantido, pelo menos, pelos próximos 3 meses.

Em relação ao mercado de condomínios logísticos, o 1ºT/2021 foi mais um favorável para o setor. Segundo dados da SiILA, a taxa de vacância nacional caiu um ponto percentual e encerrou o período com 13%.

Mercado Nacional de Condomínios Logísticos



Fonte: SiILA

Se por um lado a absorção líquida do mercado de galpões continua robusta, por outro, o custo de construção não parece dar trégua numa escalada que teve início em meados do ano passado. Foram sucessivos aumentos de preço nos principais insumos da construção de um galpão, como aço, concreto e cobre. Por ter uma relação no uso de materiais proporcionalmente maior do que a de outras classes de ativos imobiliários, onde o peso da mão de obra é maior, a impressão é a de que os custos para a construção de galpões estão fora de controle. Como referência, um mesmo galpão onde nos últimos 10 anos o custo de produção oscilou numa banda entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.150,00/m², atualmente esse valor passou para a casa dos R\$ 1.700,00/m², um incremento de aproximadamente 50% em menos de um ano.

Somado a redução das taxas de vacância nos principais mercados, é razoável esperar uma desaceleração do ritmo de novas entregas por parte dos desenvolvedores até que haja uma recuperação dos preços de locação. E essa parece ser uma conjuntura bastante favorável para os detentores de ativos logísticos, como é o caso do RBR Log. No lado do desenvolvimento, continuam existindo boas oportunidades, mas torna cada vez mais importante o trabalho da equipe de gestão, tanto na busca por arbitragens quanto na de mitigadores de riscos vinculados a produção.

 Nota do Gestor

Locação Galpão Hortolândia II

Conforme anunciado no relatório do mês passado, seguimos com as negociações avançadas para a locação de 100% do galpão para duas grandes empresas. Os contratos estão em tratativas finais e esperamos oficializar essas locações em breve.

Obras FW5 Mercado Livre (Extrema/MG)

O habite-se foi emitido em 18/05/2021, data a partir do qual passa a vigorar o contrato de locação com o Mercado Livre.



(Fotos da obra em abril/2021)

 Nota do Gestor

Obras WT RBR Log I – Cajamar/SP

As obras dos dois galpões seguem em ritmo bastante acelerado. Está sendo priorizada a entrega do módulo 100, pré-locado para o Mercado Livre, e, na sequência, a execução das atividades do módulo 200 (especulativo).



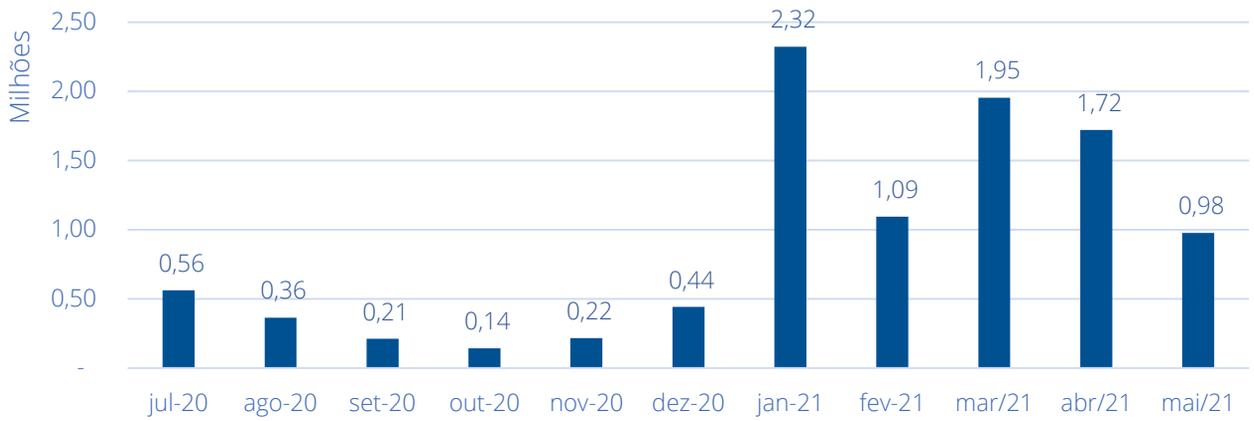
(Fotos da obra em maio/2021)

 Nota do Gestor

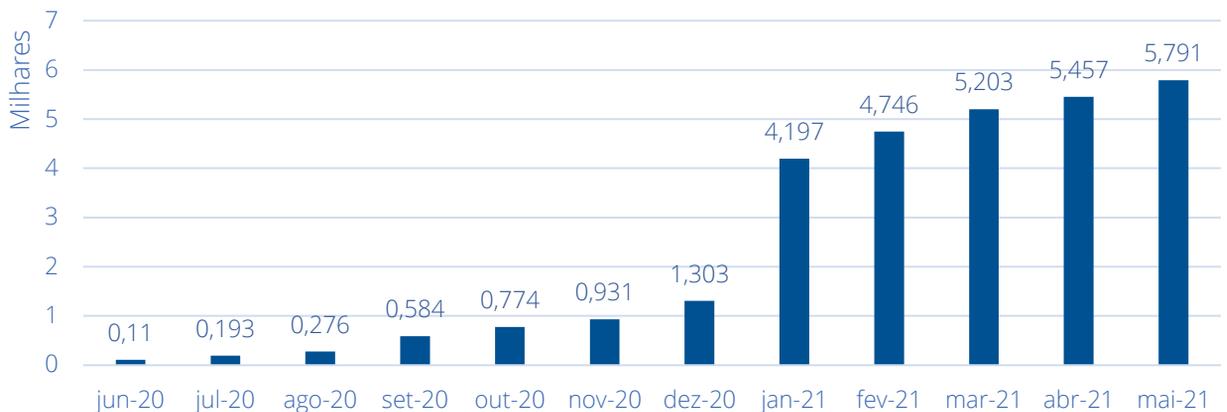
Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 4,68MM, equivalente a R\$ 0,70/cota (RBRL11). Esse valor equivale a 244,13% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 8,21% a.a. (cota base fechamento abril/21).

Liquidez média diária:



Número de cotistas:



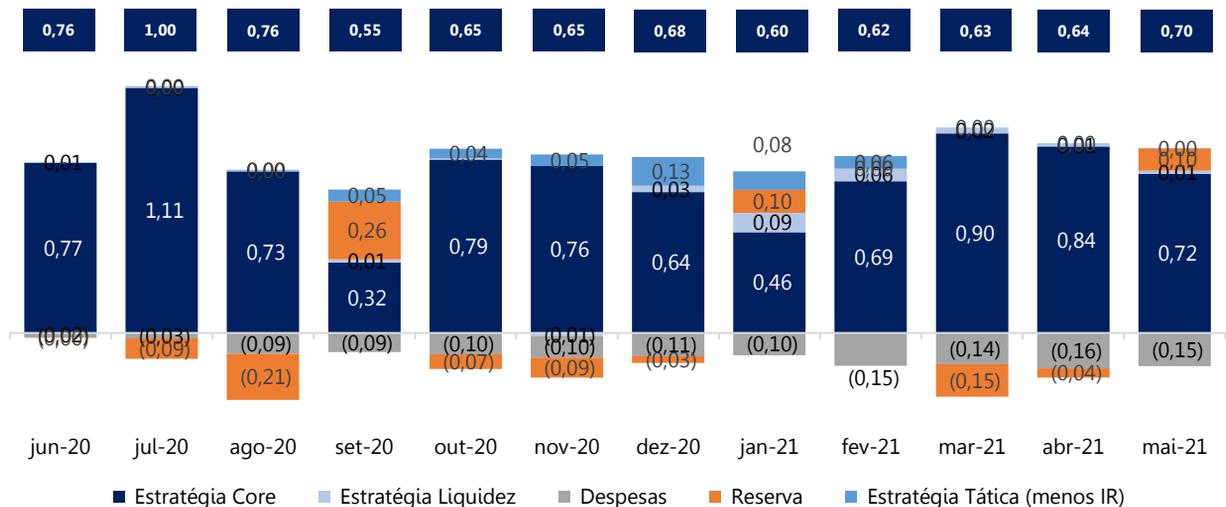
Distribuição de Resultados

Maio 2021 | Relatório Mensal

Resultado	mai-21	abr-21	mar-21	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	4.821.024	4.781.242	5.121.786	34.995.394
Rendimento FIIs	12.020	12.276	11.178	824.866
Ganho de capital Bruto	-	-	-	1.139.927
Liquidez *	178.555	79.843	76.440	1.197.180
Total Receitas	5.011.599	4.873.361	5.209.404	38.157.367
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(603.965)	(600.863)	(518.336)	(2.928.471)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(297.472)	(261.529)	(248.017)	(2.396.180)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(227.985)
(-) Outras Despesas	(103.693)	(50.712)	(38.850)	(437.356)
Resultado	4.006.470	3.960.258	4.404.201	32.167.375
Reservas	(674.455)	230.776	836.215	407.127
Rendimento Distribuído	4.680.925	3.729.481	3.567.985	31.760.248

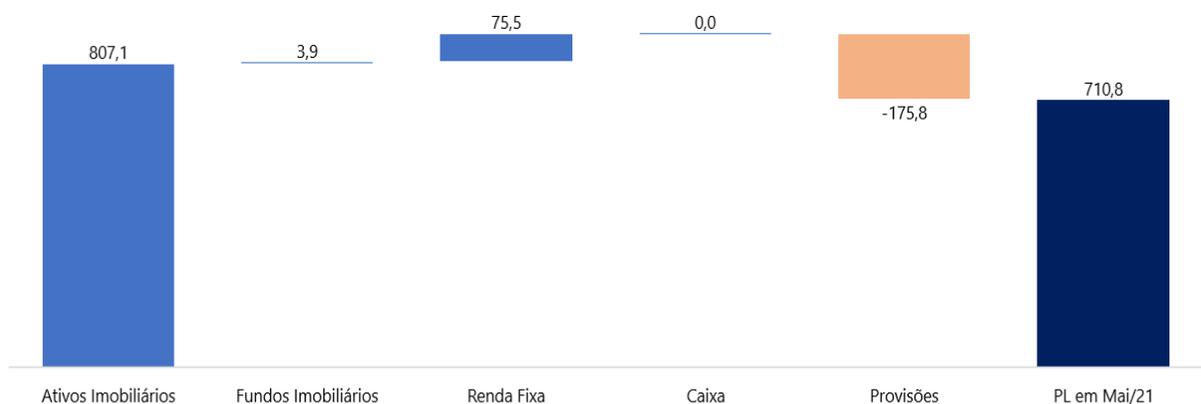
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

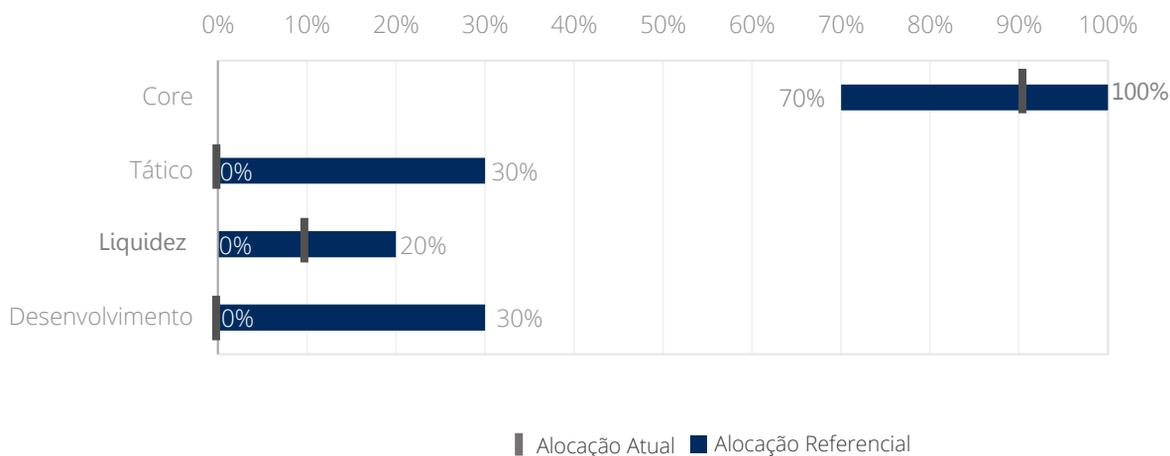
Maio 2021 | Relatório Mensal

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.

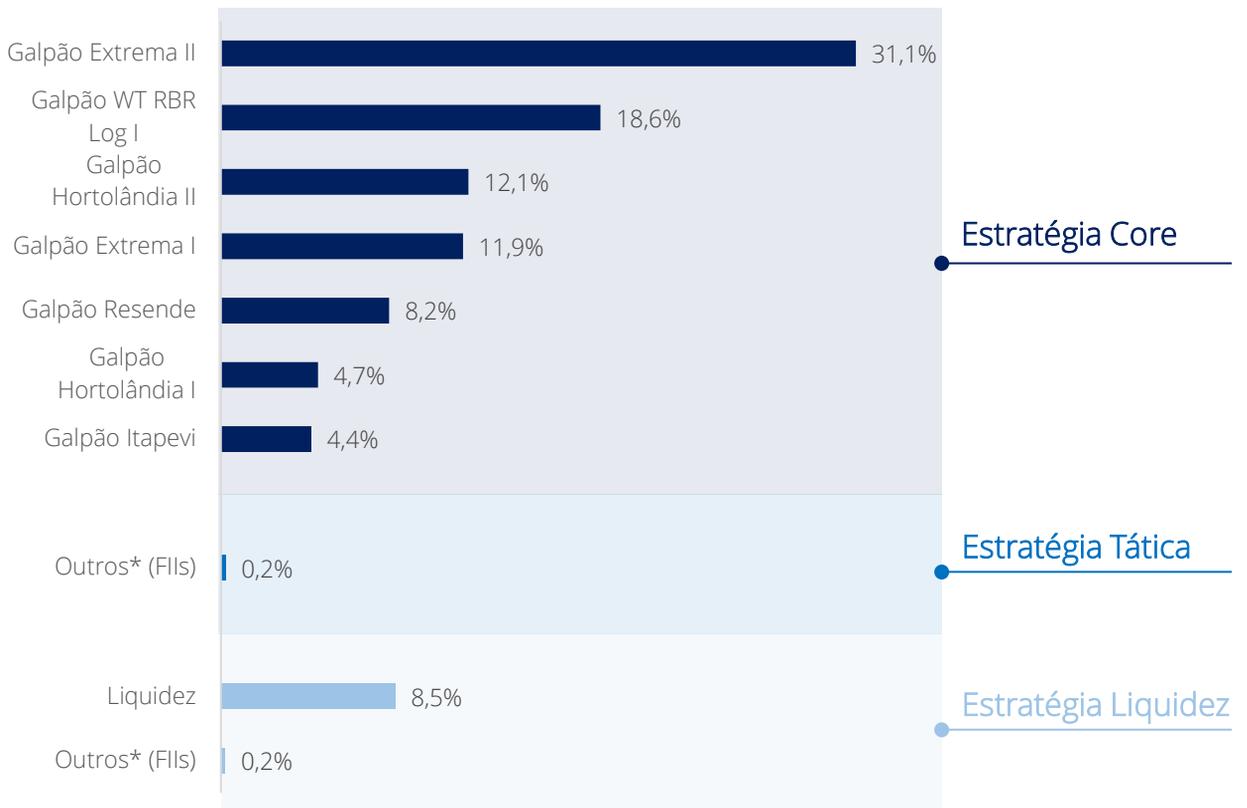
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Maio 2021



Alocação Estratégias (% Investimento)

Maio 2021 | Relatório Mensal

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

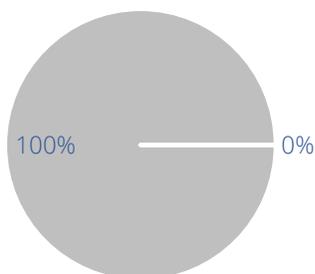


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

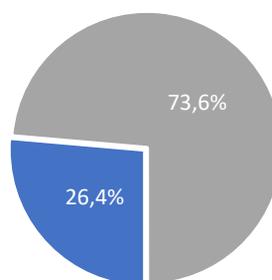
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis

Investimentos Logísticos

Maio 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, n.º 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 n.º 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

Maio 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, n° 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 Kriebler, 455

Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 39.176.000,00

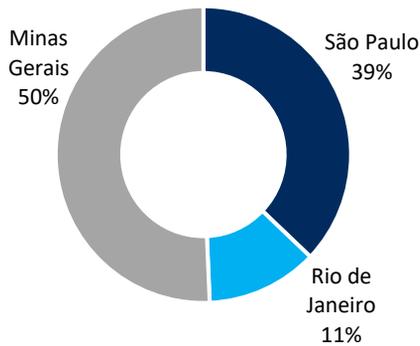


Investimento Via Tijolo

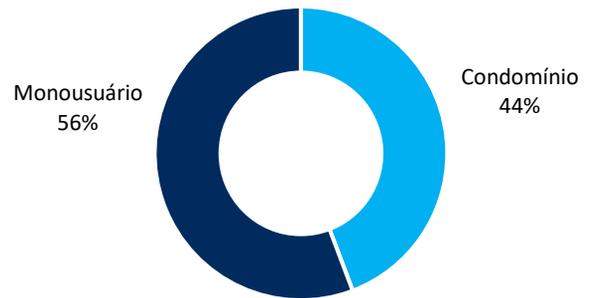
Maio 2021 | Relatório Mensal

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

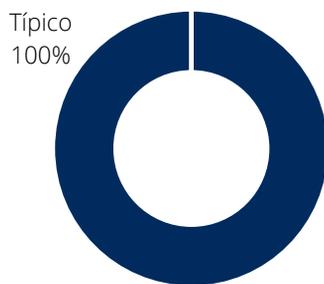
Receita por Estado



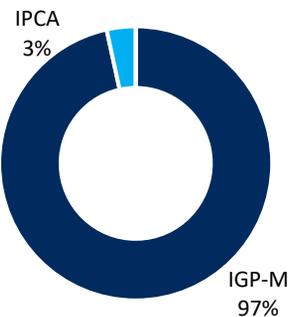
Receita por Tipologia



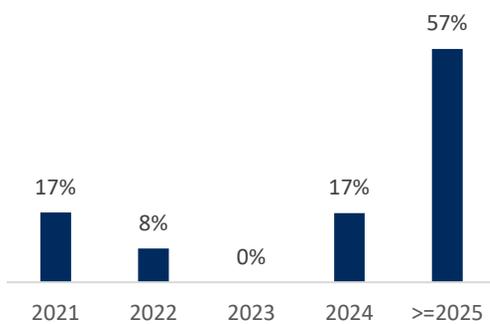
Receita por Tipo de Contrato



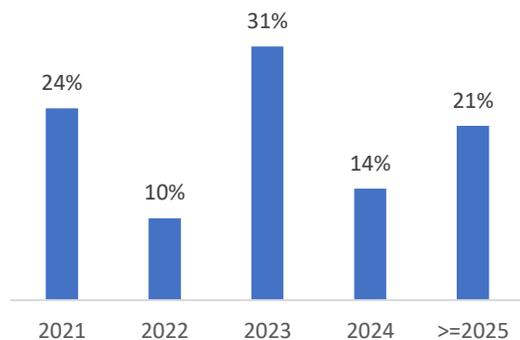
Índice de Reajuste



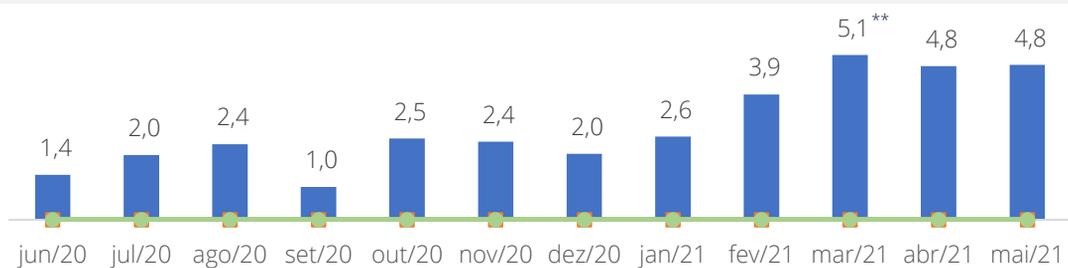
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



Receita Caixa* (R\$ MM)

Vacância Financeira

Vacância Física

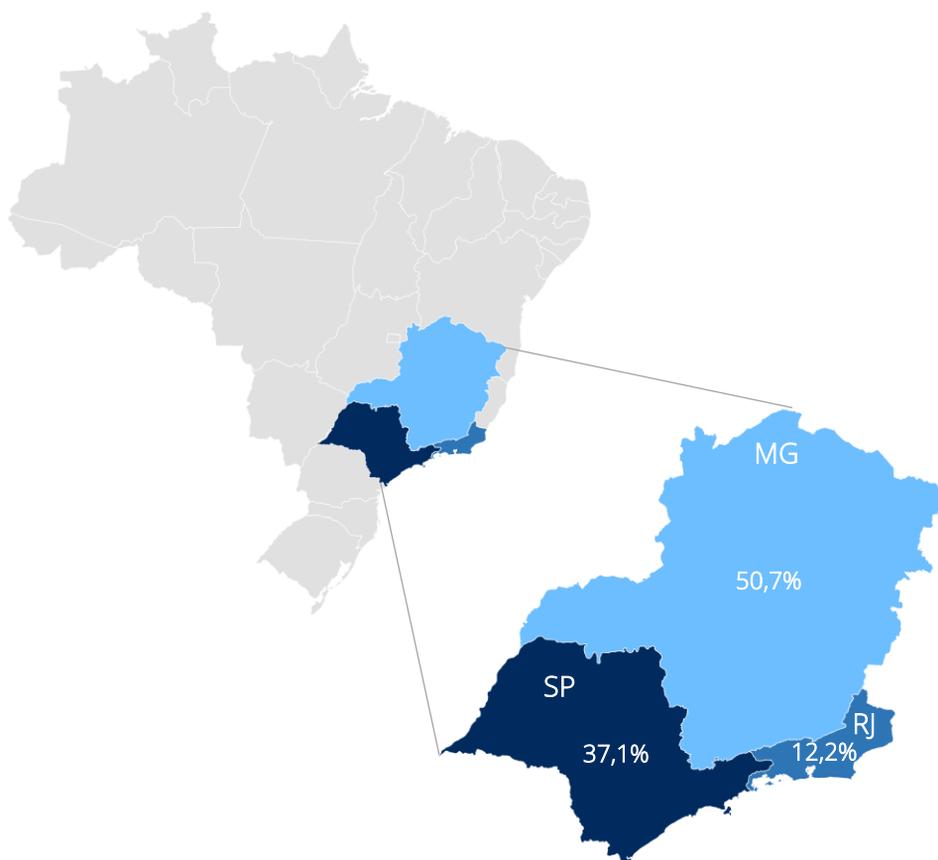
*Apenas da receita de locação

**Aluguel em duplicidade da FCA

Investimentos CORE - via Tijolo

Maio 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

Maio 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