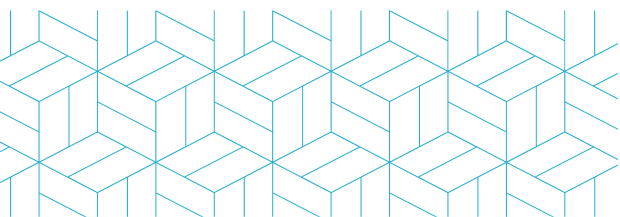


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Junho 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
5.662.469

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 720.207.811

Patrimônio/Cota
R\$ 107,70

R\$0,66/
cota

Dividendo médio
2021

5.979

Cotistas

251.206

ABL (m²)

6

Ativos

2,17 mm

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação detida
pelo RBRP11

11%

Vacância
Financeira

16%

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	jun-21	mai-21	abr-21	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	6.687.035	6.687.035	5.663.469	6.687.035	6.687.035
Cota Início Período (R\$)	R\$ 106,07	R\$ 111,91	R\$ 107,13	R\$ 109,00	R\$ 116,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 100,00	R\$ 106,07	R\$ 111,91	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,760	R\$ 0,700	R\$ 0,640	R\$ 3,950	R\$ 8,247
Dividend Yield (% a.a.)	9,51%	8,21%	7,08%	8,06%	8,25%
Retorno Total Bruto *	-4,96%	-4,56%	5,03%	-4,63%	-6,68%
Retorno Total Ajustado **	-5,84%	-5,36%	4,87%	-5,45%	-4,62%
CDI	0,31%	0,27%	0,31%	1,38%	2,60%
% do CDI ***	-1897%	-1984%	1562%	-394%	-178%

* 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

Reciclagem do Capital

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.

Na nossa visão, a capacidade de reciclar o capital em ativos com maior potencial de geração de valor no longo prazo é um dos principais fatores para viabilizar um círculo virtuoso de rendimentos no longo prazo. Por isso, independentemente do momento do fundo, estamos constantemente avaliando novas oportunidades de investimento, tanto em ativos performados quanto em desenvolvimento.

No dia 15 de junho desse ano, o Fundo recebeu a primeira parcela, no montante de R\$16.592.682,00, referente a 20% do preço de venda do imóvel Resende I, locado para a MAN, conforme [Fato Relevante](#) na mesma data.

A venda gerou um lucro total de R\$ 13.740.509,31, que deve ser apurado como resultado pelo fundo dentro do semestre e na mesma proporção do recebimento de cada uma das respectivas parcelas, sendo que as próximas estão previstas para agosto de 2021 e janeiro de 2022.

Por determinação regulatória, os Fundos Imobiliários devem distribuir semestralmente, no mínimo, 95% do resultado caixa auferido no período. Dessa forma, soma-se as demais receitas provenientes das operações do Fundo, inclusive as de locação, o ganho de capital proveniente de eventual desinvestimento. Já o valor do principal, que equivale ao preço de custo do ativo no balanço do fundo, pode ser reinvestido a critério da equipe de gestão.

Nem sempre é possível conciliar o timing da venda com a necessidade de fluxo de caixa de um novo projeto e, na dúvida, preferimos carregar caixa a tomar uma decisão de investimento em um ativo do qual não estamos 100% confiantes nos fundamentos. Porém, quando essa sincronia é possível, os benefícios da reciclagem do portfólio ficam ainda mais evidentes.

No caso do desinvestimento do ativo locado para a MAN, além do lucro substancial gerado pela operação, as parcelas da venda a que o fundo tem direito coincidem com a necessidade de caixa do projeto WT RBR LOG I, minimizando potencial ineficiência no carregamento de caixa entre as duas operações. Soma-se ao fato de que estamos montando posição em um dos melhores empreendimentos na região de Cajamar, por um preço por metro quadrado abaixo do custo de reposição atual, não temos dúvidas de que será uma estratégia ganhadora no longo prazo.

Eventos Subsequentes

Conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 13 de julho de 2021, o Fundo celebrou Contrato de Locação com a Direct Express Logística Integrada S.A., empresa do grupo econômico B2W - Companhia Digital, que tem por objeto a locação de 26.719,50m² do Condomínio Logístico RBR Hortolândia II.

 Nota do Gestor

A locação ocorreu um mês após a desocupação do imóvel pela antiga locatária (FCA), período a partir do qual o Fundo deu início as adaptações para conversão do empreendimento em um condomínio multiusuário. Com isso, a vacância física total do Fundo, representada pela área vaga remanescente do mesmo empreendimento, se estabiliza em 6%. Considerando que a assinatura do contrato de locação se deu em julho de 2021, as informações sobre vacância apresentadas nesse relatório ainda não consideram a locação para a B2W.

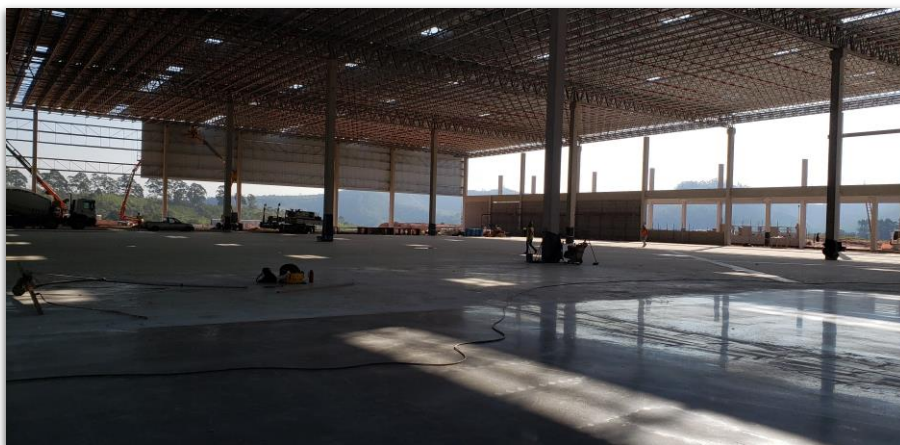
No próximo Relatório de Gestão traremos mais detalhes tanto sobre a respectiva locação quanto sobre a expansão potencial de aproximadamente 13.000m² de ABL para o empreendimento.

Locação Galpão Hortolândia II (área remanescente)

Com a formalização da locação da área maior para a B2W, a partir de agora concentramos os esforços na conclusão da negociação em andamento para locação da área remanescente do empreendimento, de aproximadamente 16.000m² de ABL. As tratativas estão bastante avançadas e esperamos poder anunciar em breve mais essa locação.

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 junho/2021)

RBR LOG

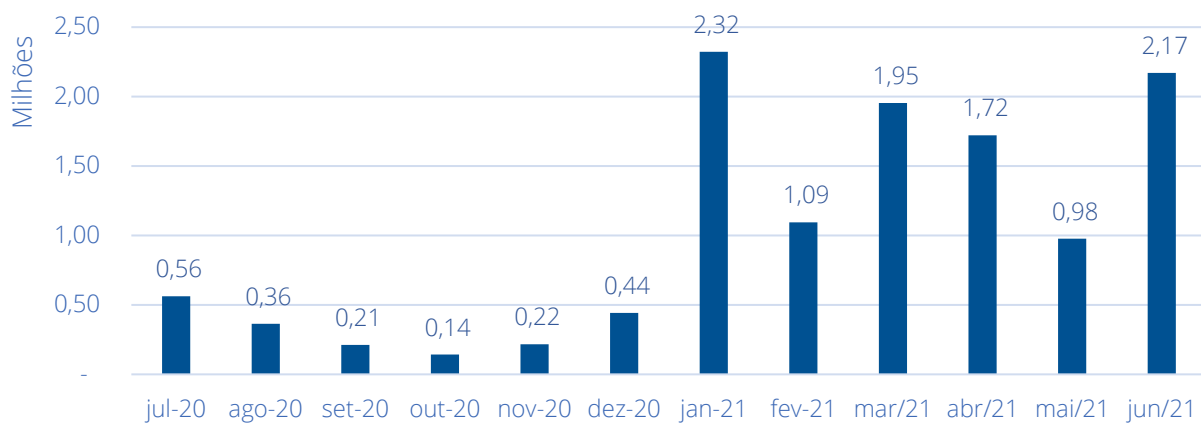
Junho 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

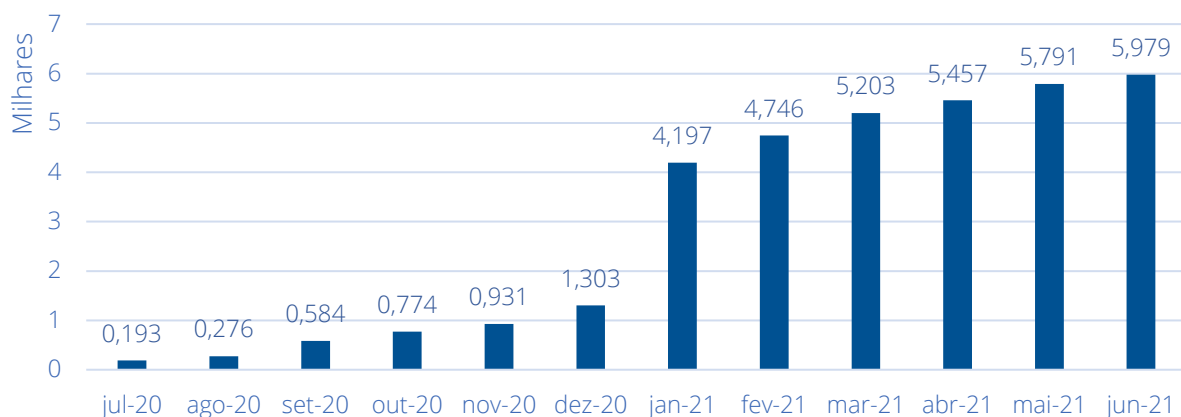
Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 5,08MM, equivalente a R\$ 0,76/cota (RBRL11). Esse valor equivale a 246,93% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 9,51% a.a. (cota base fechamento junho/21).

Liquidez média diária:



Número de cotistas:



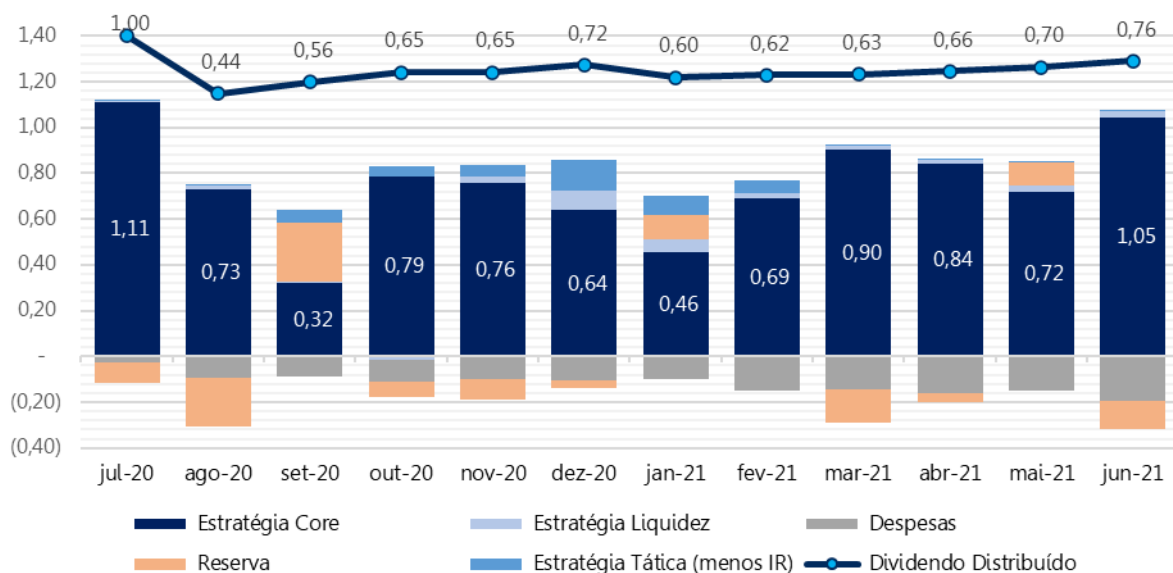
Distribuição de Resultados

Junho 2021 | Relatório Mensal

Resultado	jun-21	mai-21	abr-21	Acum 12m
Receitas				
Receita de Locação	4.324.415	4.821.024	4.781.242	37.924.330
Receita Venda de Imóveis	2.659.845	-	-	2.659.845
Rendimento FIIs	19.944	12.020	12.276	844.810
Ganho de capital Bruto	-	-	-	1.139.927
Liquidez *	194.491	178.555	79.843	1.383.315
Outras Receitas	5.985	-	-	5.985
Total Receitas	7.204.680	5.011.599	4.873.361	43.952.227
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(734.519)	(603.965)	(600.863)	(3.634.191)
(-) Despesa de Vacância	(170.276)	-	-	(170.276)
(-) Despesas Financeiras	(324.428)	(297.472)	(261.529)	(2.720.608)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(227.985)
(-) Outras Despesas	(77.383)	(103.693)	(50.712)	(507.098)
Resultado	5.898.075	4.006.470	3.960.258	36.692.070
Reservas	815.928	(674.455)	230.776	1.224.020
Rendimento Distribuído	5.082.147	4.680.925	3.729.481	35.474.035

* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Junho 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”.

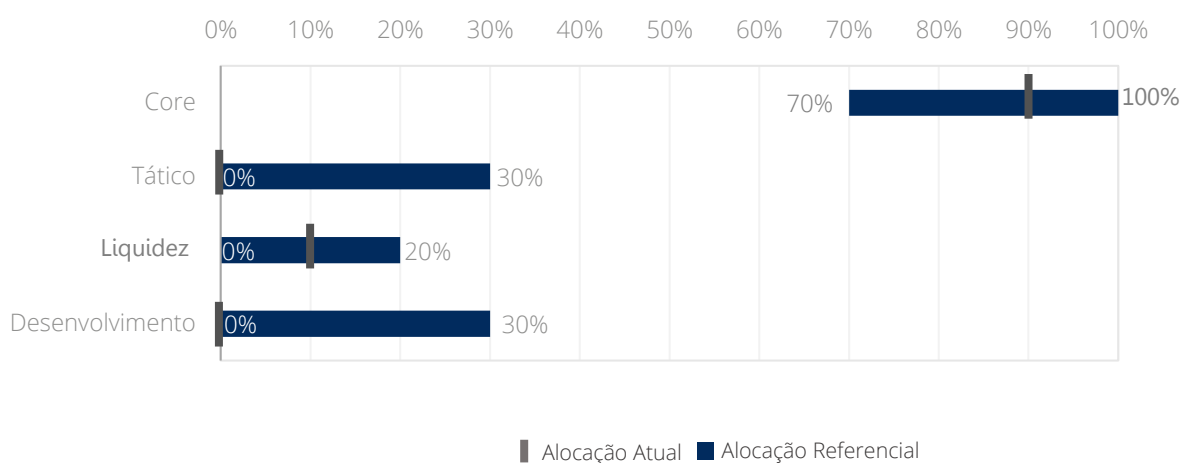
LIQUIDEZ

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.

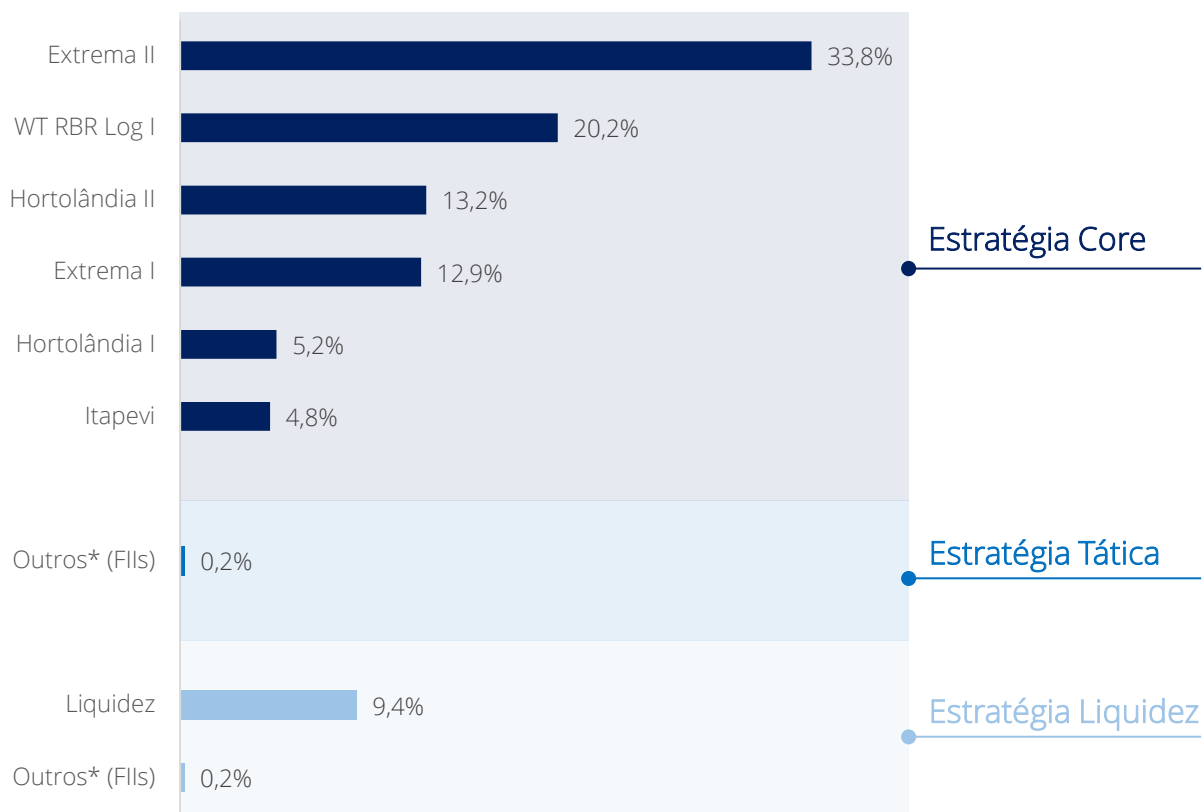
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Junho 2021



Alocação Estratégias (% Investimento)

Junho 2021 | Relatório Mensal

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

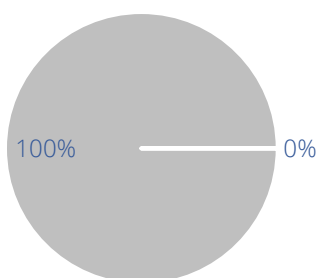


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

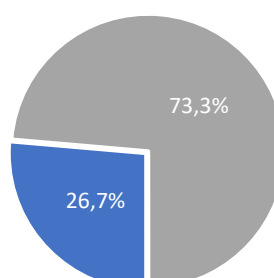
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

• Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

• Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis

Investimentos Logísticos

Junho 2021 | Relatório Mensal

Galpão WT RBR Log I (SP)


Localização: Rod. Presidente Tancredo Neves, km45

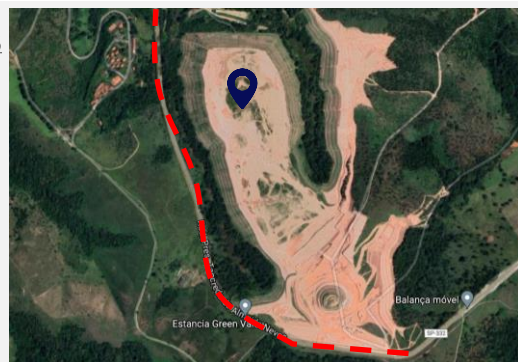
Aquisição: Abr/21

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 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



Investimentos Logísticos

Junho 2021 | Relatório Mensal

Galpão Hortolândia II (SP)



Localização: Est. C. R. Pratavieira, nº 650

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total: 42.786 m²

Participação: 100%

Vacância: 38%

Valor de Avaliação: R\$ 107.350.000,00



Galpão Itapevi (SP)



Localização: Av. Prof. Vernon Kriebel, 455

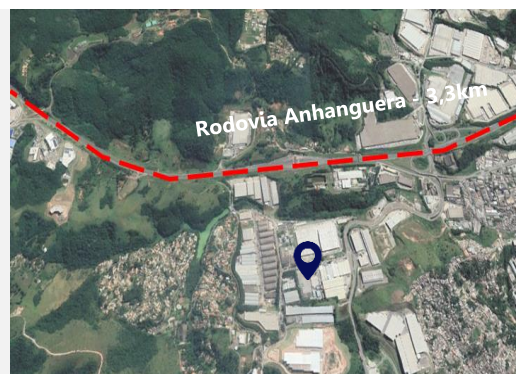
Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 39.176.000,00

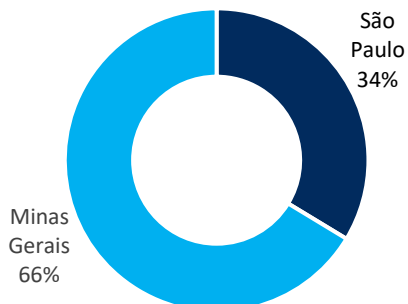


Investimento Via Tijolo

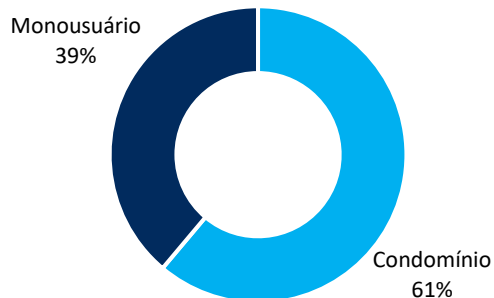
Junho 2021 | Relatório Mensal

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

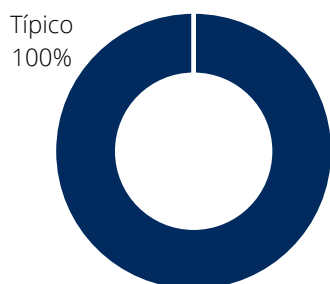
Receita por Estado



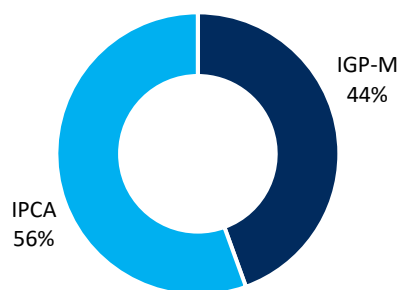
Receita por Tipologia



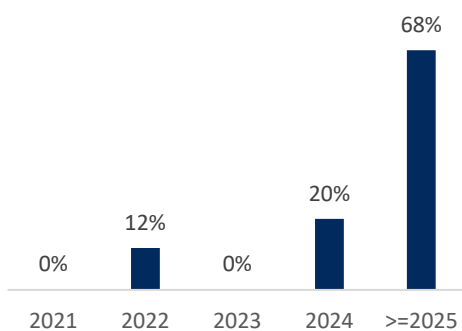
Receita por Tipo de Contrato



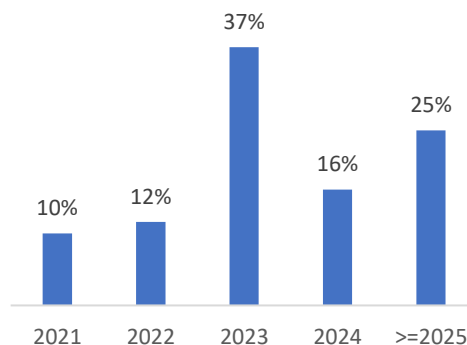
Índice de Reajuste



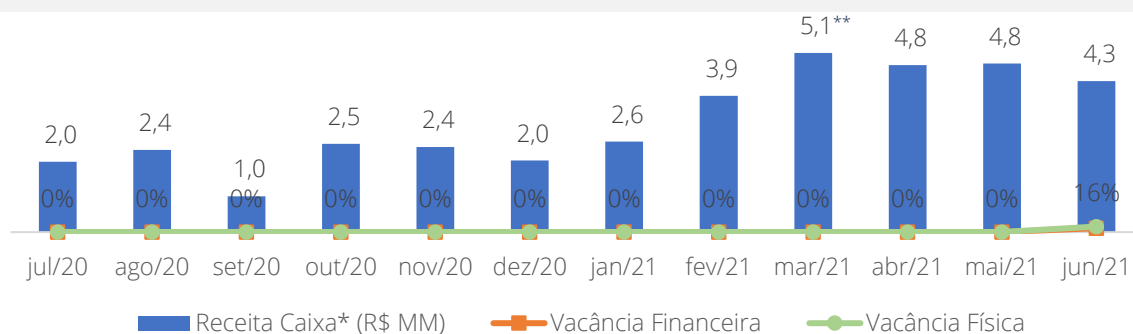
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



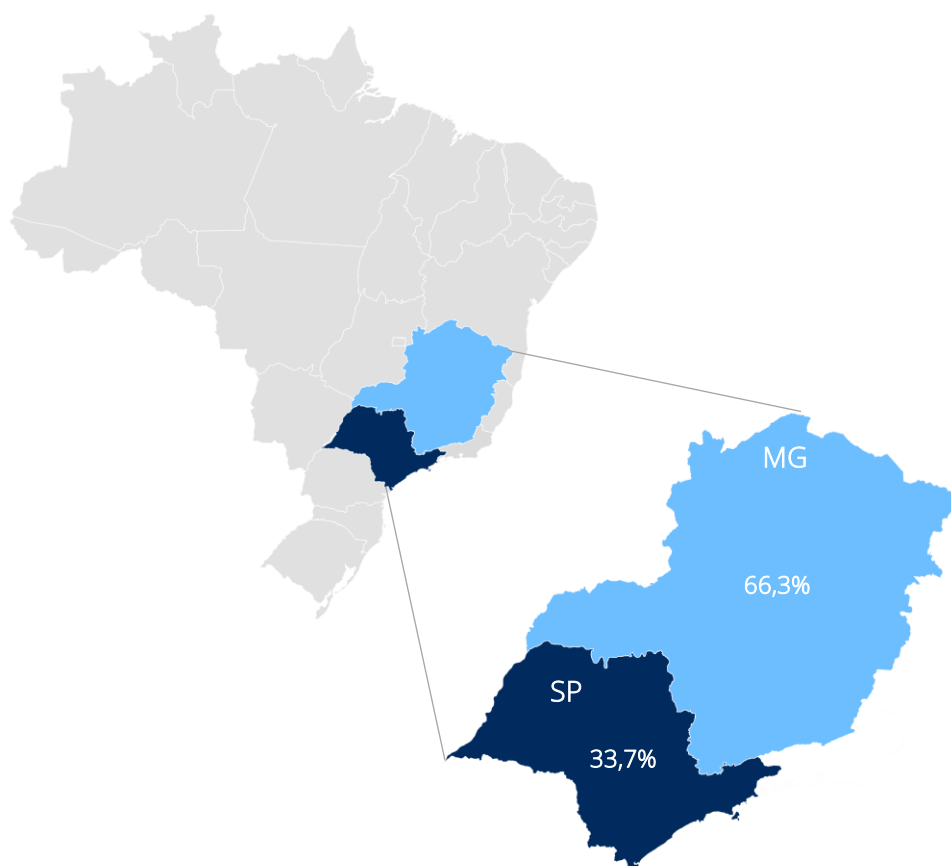
*Apenas da receita de locação

**Aluguel em duplicidade da FCA

Investimentos CORE - via Tijolo

Junho 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)	40,30%
2. Galpão FW5	Extrema (MG)	17,55%
3. Galpão Hortolândia II	Campinas (SP)	12,80%
4. Galpão WT RBR Log I	Cajamar (SP)	13,01%
5. Galpão Hortolândia I	Campinas (SP)	8,78%
6. Galpão Itapevi	Barueri (SP)	7,56%

Glossário

Junho 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