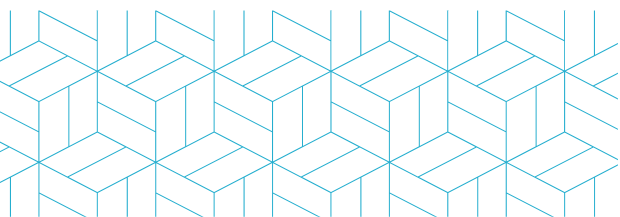


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Julho 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 719.123.275

Patrimônio/Cota
R\$ 107,54

R\$0,67/
cota

Dividendo médio
2021

6.309

Cotistas

251.207

ABL (m²)

6

Ativos

0,79 mm

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação detida
pelo RBRP11

5%

Vacância
Financeira

7%

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	jul-21	jun-21	mai-21	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	6.687.035	6.687.035	6.687.035	6.687.035	6.687.035
Cota Início Período (R\$)	R\$ 100,00	R\$ 106,07	R\$ 111,91	R\$ 107,04	R\$ 118,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 105,40	R\$ 100,00	R\$ 106,07	R\$ 105,40	R\$ 105,40
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,670	R\$ 0,760	R\$ 0,700	R\$ 4,020	R\$ 7,917
Dividend Yield (% a.a.)	7,90%	9,51%	8,21%	7,77%	7,51%
Retorno Total Bruto *	6,04%	-4,96%	-4,56%	2,22%	-3,97%
Retorno Total Ajustado	5,83%	-5,84%	-5,36%	2,62%	-2,16%
CDI	0,37%	0,31%	0,27%	1,61%	2,76%
% do CDI ***	1568%	-1897%	-1984%	163%	-78%

* 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**

Conforme antecipamos no relatório passado, no mês de julho formalizamos o contrato de locação com a Direct Express Logística Integrada S.A., empresa do grupo B2W - Companhia Digital, que tem por objeto a locação de 26.719,50m² do Condomínio Logístico RBR Hortolândia II. Conforme divulgado mais adiante nos eventos subsequentes, zeramos a vacância do ativo, e consequentemente do Fundo, com a locação do espaço remanescente para o Grupo Zaragoza.

Foram aproximadamente 43.000m² de ABL absorvidos nos 2 meses subsequentes a devolução do imóvel pelo antigo locatário. Nesse processo, ficou evidente que características presentes no Hortolândia II, tais como: elevada taxa de eficiência (relação entre a área de piso de armazenagem e a área total), bom pátio de manobras e boa quantidade de docas foram essenciais na conquista dos novos ocupantes, mesmo quando concorremos com empreendimentos na mesma região ofertando valores de locação até 30% abaixo do nosso.

Por isso, sempre batemos muito na tecla sobre a necessidade de entender em detalhe o produto certo para cada região, isso vale tanto para os projetos adquiridos na planta, como o FW5, em Extrema, e o WT RBR LOG, em Cajamar, quanto para os performados, como foi o caso do Hortolândia II.

E ainda que não seja desejável, a eventual saída de um locatário pode ser enfrentada com naturalidade pela equipe de gestão, contanto que o ativo tenha boas especificações técnicas e que tenha sido comprado no preço certo. Por isso, costumamos dizer que a RBR é uma casa compradora de tijolo e não de contratos de locação. No longo prazo isso faz diferença.

Nosso DNA é essencialmente imobiliário, e isso nos permite ler os melhores ciclos e oportunidades de investimento/desinvestimento, da segurança para enfrentar os sempre existentes desafios de se investir nessa indústria e visão para identificar e antecipar tendências do setor.

Por falar em visão, a partir desse mês dedicaremos um capítulo específico do relatório ao tema ESG (sigla em inglês livremente traduzida para: Meio Ambiente, Social e Governança) do fundo. Além da construção em si, entendemos que uma operação eficiente dos ativos pode ser um importante indutor na redução dos impactos gerados na ocupação e manutenção dos empreendimentos. É uma iniciativa alinhada aos interesses dos cotistas e que faz parte do compromisso da RBR de fazer investimento de um jeito melhor: <https://www.rbrasset.com.br/esg-investindo-de-um-jeito-melhor-no-mercado-imobiliario/>

Eventos Subsequentes**Locação de 100% do Hortolândia II**

Conforme Fato Relevante divulgado em 06 de agosto de 2021 ([link](#)), o Fundo celebrou Contrato de Locação com a Comercial Zaragoza Importação e Exportação Ltda (Grupo Zaragoza), que tem por objeto a locação de 16.403,84m² do Condomínio Logístico RBR Hortolândia II. No relatório do próximo mês trataremos mais detalhes sobre a transação.

 Nota do Gestor**2º Aditamento Compromisso de Venda e Compra - Resende I**

Conforme fato relevante divulgado em 18 de agosto de 2021 ([link](#)), o Fundo e o comprador firmaram o Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel referente a venda do galpão denominado Resende I, a fim de formalizar a alteração das datas de pagamento e valores remanescentes do Preço de Aquisição (definido nos termos do Compromisso de Compra e Venda), conforme abaixo:

- (i) o valor de R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), à título de segunda parcela do Preço de Aquisição, recebido pelo Fundo concomitante à celebração do Segundo Aditamento; e
- (ii) o valor de R\$ 54.870.728,00 (cinquenta e quatro milhões, oitocentos e setenta mil e setecentos e vinte e oito reais), à título de terceira e última parcela do Preço de Aquisição, a ser pago pelo Comprador ao Fundo em 15 de setembro de 2021.

Para melhor visualização do resultado da alteração do fluxo de recebimento do Preço de Aquisição, segue tabela comparativa indicando o cronograma anterior versus o pactuado nos termos do Segundo Aditamento:

Cronograma					
Data	Anterior			Data	Atual
29/04/2021	R\$ 16.592.682,00	20%		29/04/2021	R\$ 16.592.682,00 20%
20/08/2021	R\$ 41.481.705,00	50%		18/08/2021	R\$ 11.500.000,00 14%
05/01/2021	R\$ 24.889.023,00	30%		15/09/2021	R\$ 54.870.728,00 66%
Total	R\$ 82.963.410,00	100%		Total	R\$ 82.963.410,00 100%

 Nota do Gestor**Obras WT RBR Log I – Cajamar/SP**

As obras dos dois galpões seguem dentro do cronograma esperado. 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 agosto/2021)

RBR LOG

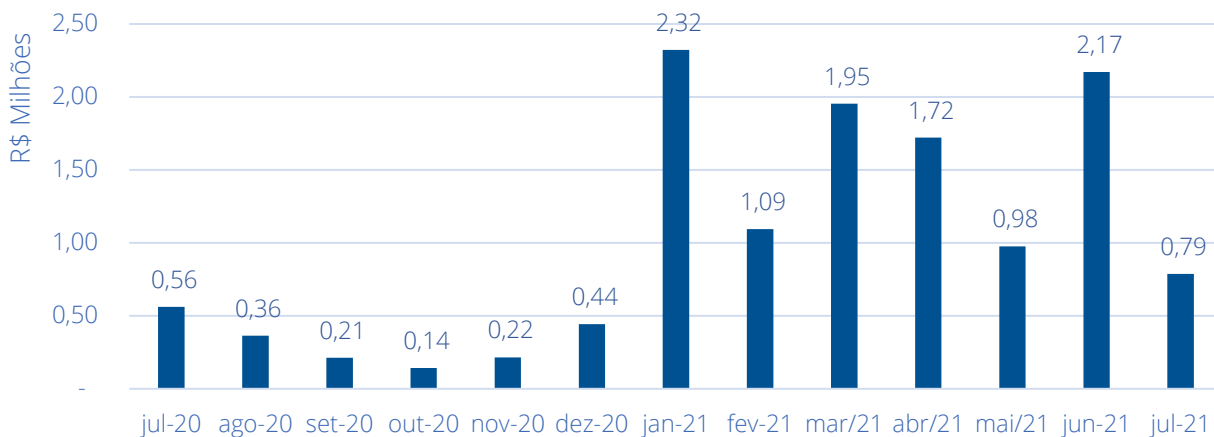
Julho 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

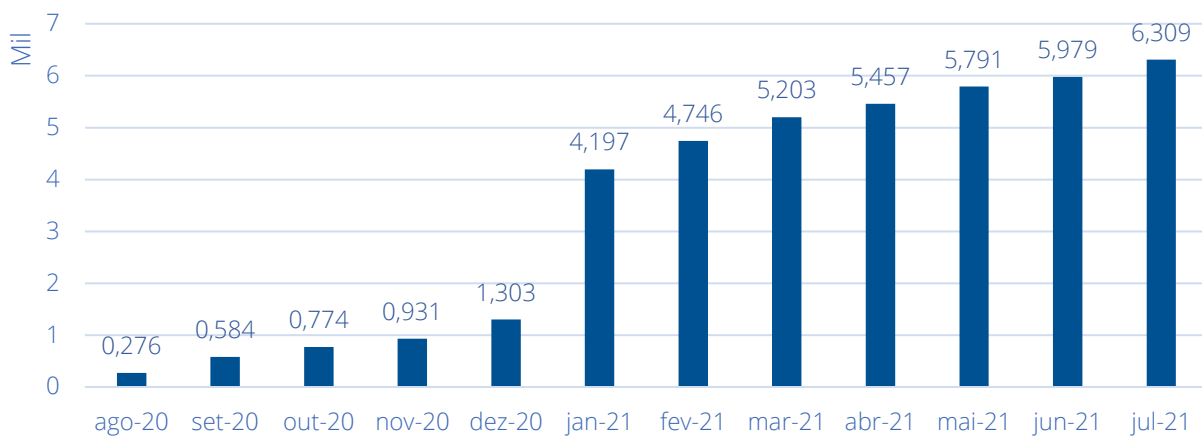
Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 4,48MM, equivalente a R\$ 0,67/cota (RBRL11). Esse valor equivale a 170,97% da Taxa DI e a um *dividend yield* de 7,90% a.a. (cota base fechamento julho/21).

Liquidez média diária:



Número de cotistas:



 Nota do Gestor

ESG

Os princípios ESG (Environmental, Social, Governance, do inglês - Ambiental, Social e Governança, em português) têm como essência a integração de melhores práticas ambientais, sociais e de governança às práticas de investimentos. Na área de Real Estate, o movimento ainda é pequeno no Brasil, mas as mudanças de perspectivas de investidores, gestores e inquilinos quanto à responsabilidade dos impactos que as empresas geram na sociedade e a exigência de princípios ESG como proposta de valor aos negócios e à sociedade segue uma tendência de crescimento.

A adoção de medidas ESG pelos Fundos de Investimento Imobiliários, que priorizem questões de eficiência energética, hídrica, gestão de resíduos e minimização de emissões de gases de efeito estufa (GEE) são exemplos de como os FIIs podem atuar na esfera ambiental.

Do ponto de vista de responsabilidades sociais, iniciativas da Gestora voltadas para a comunidade, como a adoção de projetos relacionados a assuntos relevantes que carecem de atenção no nosso país, como educação, moradia, fome, higiene pessoal entre tantos outros, são exemplos de melhores práticas.

No quesito governança, a gestão de equipe e colaboradores, o relacionamento com investidores e locatários são exemplos de aspectos avaliados. Assim como a existência e aplicabilidade de políticas e comitês ESG, compliance e transparência e clareza das informações e na tomada de decisão.

A adesão às melhores práticas ESG precisa ser encarada como um investimento e não um custo, pois, se realizada da maneira correta, agrega retornos positivos aos empreendimentos ao longo do tempo, sendo possível capturá-los através de preços de venda e locação, assim como na redução de custos de operação.

A RBR Asset Management e o FII RBR Log se preparam para os conceitos ESG há um bom tempo. Agora, com maior know-how e confiança no assunto, mas ainda aprendendo muito a cada dia, têm essa seção no relatório para comunicar aos cotistas e à sociedade em geral suas ações.

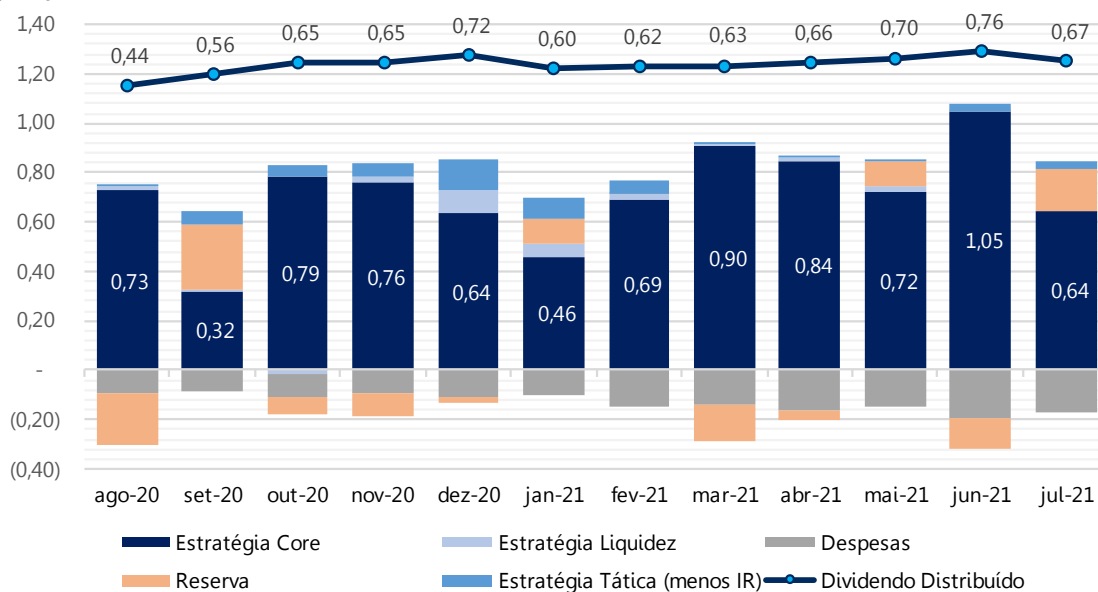
Distribuição de Resultados

Julho 2021 | Relatório Mensal

Resultado	jul-21	jun-21	mai-21	abr-21	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	4.288.244	4.324.415	4.821.024	4.781.242	42.212.574
Receita Venda de Imóveis	-	2.659.845	-	-	2.659.845
Rendimento FIs	22.251	19.944	12.020	12.276	867.062
Ganho de capital Bruto	-	-	-	-	1.139.927
Liquidez *	200.630	194.491	178.555	79.843	1.583.944
Outras Receitas	-	5.985	-	-	5.985
Total Receitas	4.511.125	7.204.680	5.011.599	4.873.361	48.463.353
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(715.722)	(734.519)	(603.965)	(600.863)	(4.349.913)
(-) Despesa de Vacância	3.139	(170.276)	-	-	(167.136)
(-) Despesas Financeiras	(378.810)	(324.428)	(297.472)	(261.529)	(3.099.418)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	(227.985)
(-) Outras Despesas	(62.158)	(77.383)	(103.693)	(50.712)	(569.256)
Resultado	3.357.574	5.898.075	4.006.470	3.960.258	40.049.644
Reservas	(1.122.739)	815.928	(674.455)	230.776	101.281
Rendimento Distribuido	4.480.313	5.082.147	4.680.925	3.729.481	39.954.348

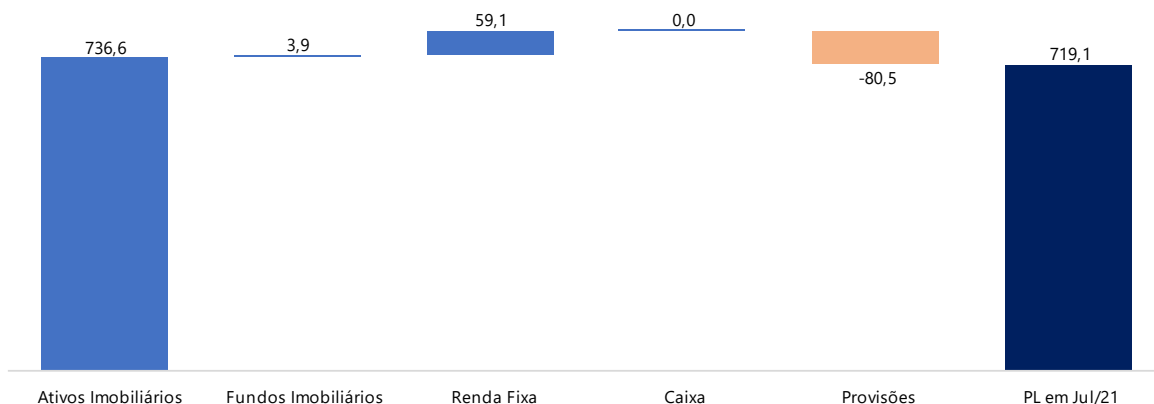
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Julho 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”.

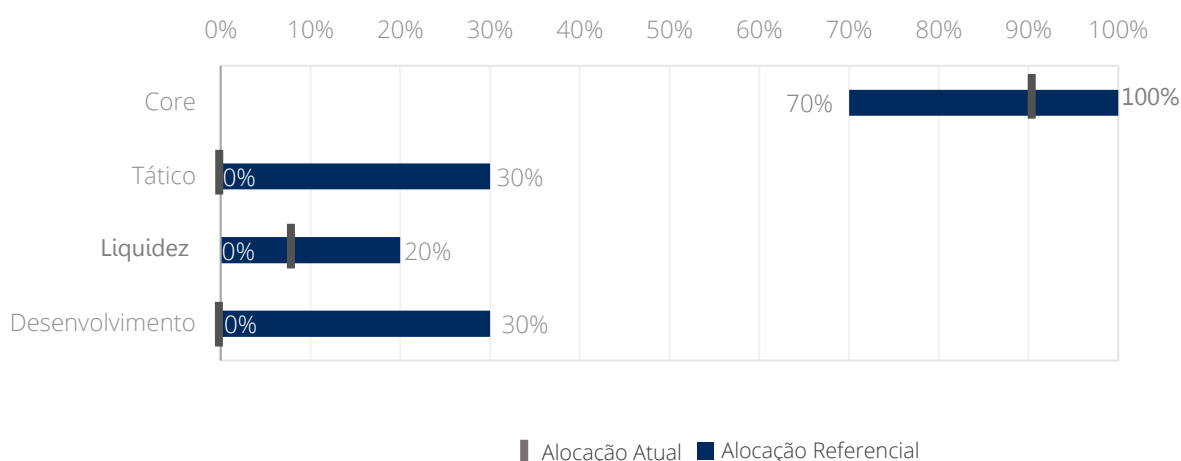
LIQUIDEZ

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.

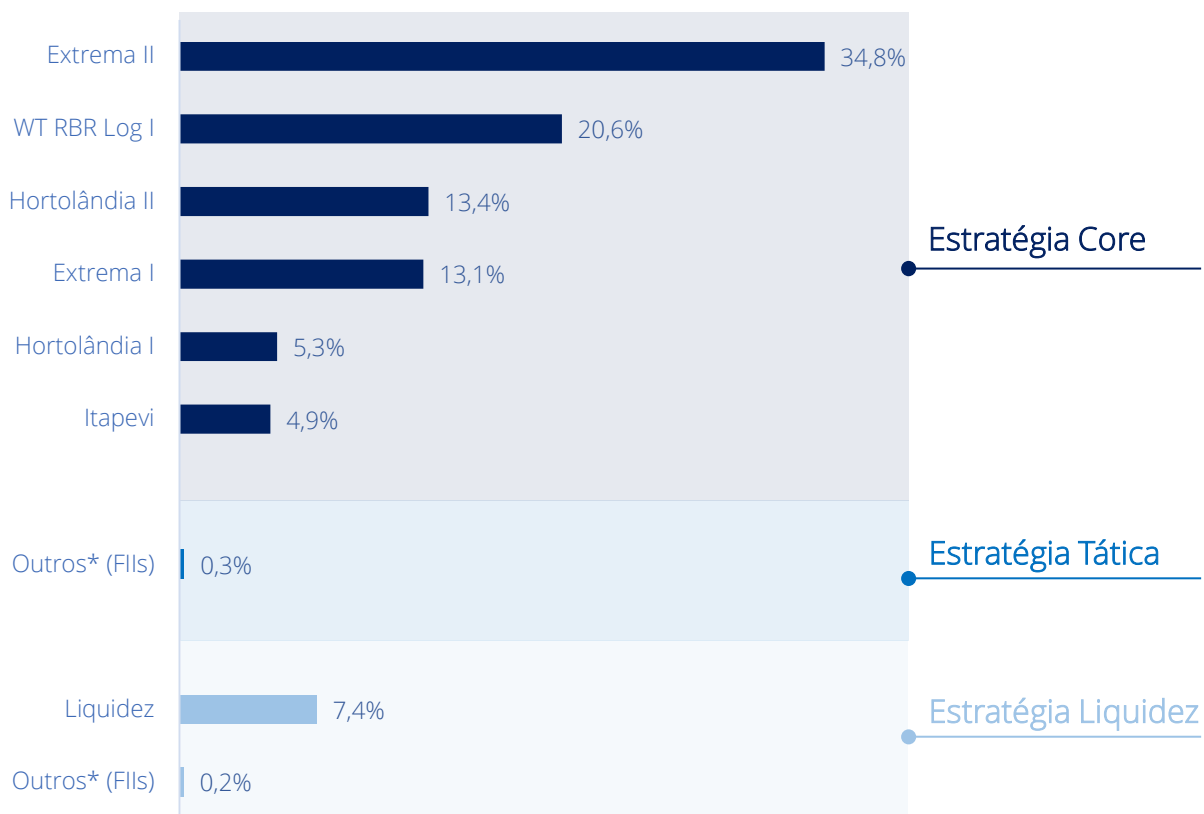
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Julho 2021



Alocação Estratégias (% Investimento)

Julho 2021 | Relatório Mensal

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

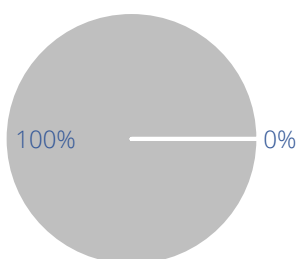


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

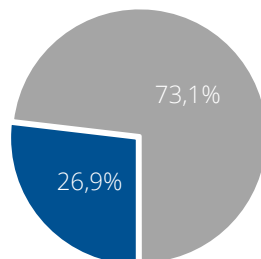
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

• Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

• Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis

Investimentos Logísticos

Julho 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

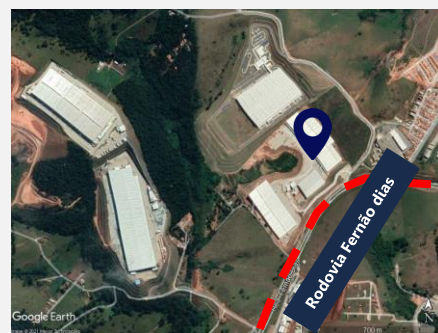
Aquisição: Dez/20

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

Julho 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

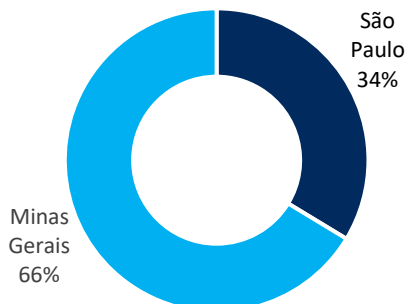


Investimento Via Tijolo

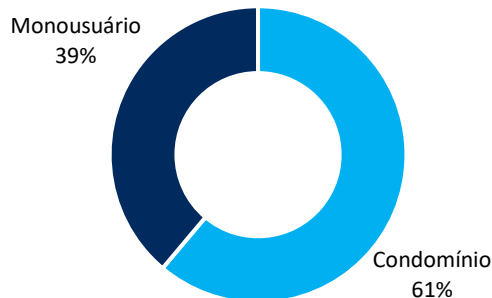
Julho 2021 | Relatório Mensal

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

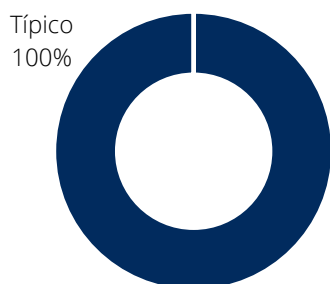
Receita por Estado



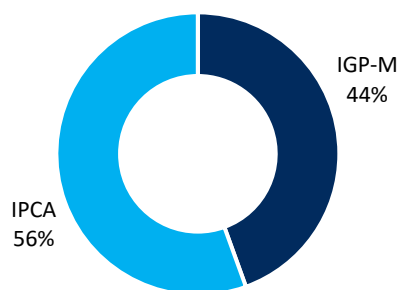
Receita por Tipologia



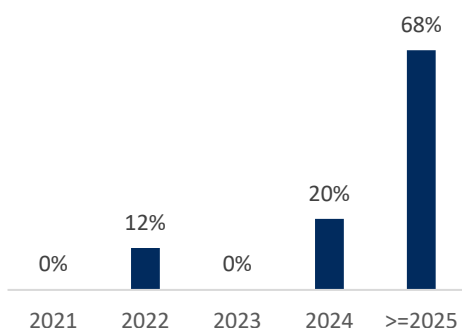
Receita por Tipo de Contrato



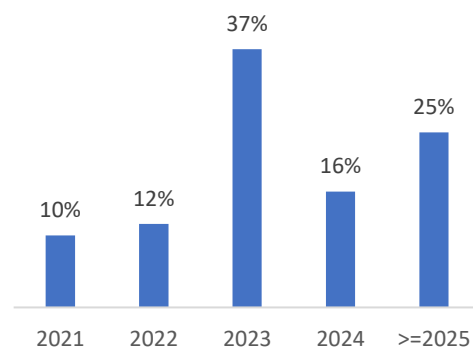
Índice de Reajuste



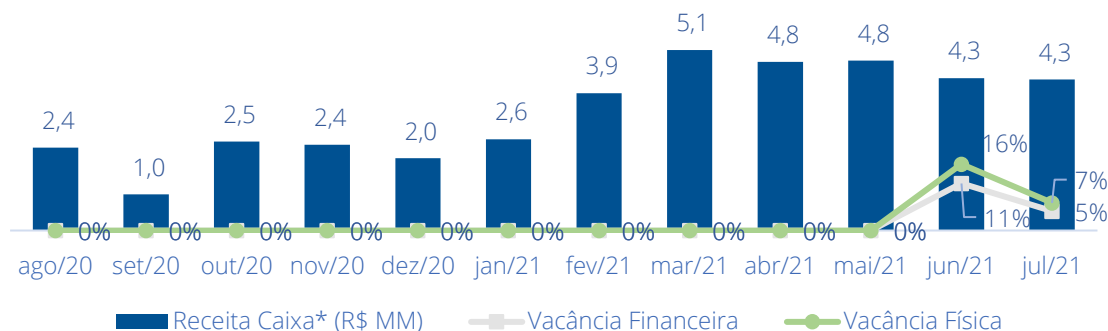
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



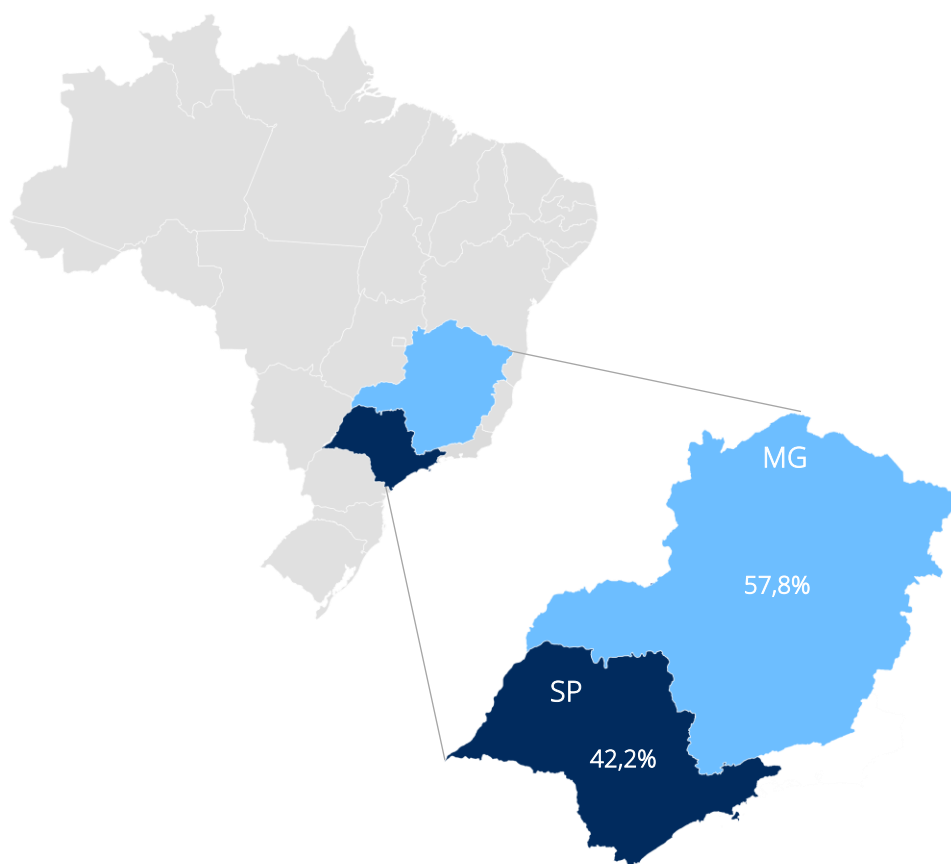
Evolução Vacância Física e Financeira



Investimentos CORE - via Tijolo

Julho 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

Julho 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