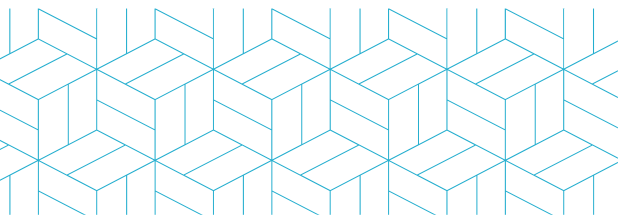


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 712.663.690

Patrimônio/Cota
R\$ 106,57

R\$0,71/
cota

Dividendo médio
12 meses

8.532

Cotistas

249.509

ABL (m²)

6

Ativos

1,27 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](#)

Fundos de REITs

RBR REITS US DOLAR FIA
BDR Nível 1
[Clique aqui](#)

RBR Vitreo Real Estate
Global FIA IE
[Clique aqui](#)

RBR REITS US em Reais FIA
BDR Nível 1
[Clique aqui](#)
* Fundos fechados destinados à investidores profissionais

Resumo	fev-22	jan-22	dez-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\$)	\$ 92,68	\$ 96,77	\$ 84,38	\$ 107,79	\$ 107,65
Cota Final Período (R\$)	\$ 85,06	\$ 92,68	\$ 96,77	\$ 85,06	\$ 85,06
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,60	\$ 0,60	\$ 0,848	\$ 4,358	\$ 8,458
Dividend Yield (% a.a.)	8,80%	8,05%	11,04%	10,51%	9,94%
Retorno Total*	-7,52%	-3,58%	15,56%	-17,04%	-13,13%
Retorno Total Ajustado **	-7,52%	-3,58%	14,85%	-17,04%	-13,13%
CDI	0,76%	0,77%	0,73%	4,02%	5,99%
% do CDI ***	-996%	-466%	2023%	-424%	-219%

* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação da Cota Mercado

** 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**

Em fevereiro de 2020, o Fundo fez uso de um instrumento de parcelamento parcial do preço para maximizar o retorno sobre o investimento na aquisição de um portfólio de 4 galpões logísticos: Hortolândia I e II, Itapevi e Resende (já desinvestido). Foi um cheque total de aproximadamente R\$ 250 milhões, sendo R\$ 180 milhões pagos à vista e o saldo, de R\$ 70 milhões, à prazo com correção das parcelas por CDI + 2% a.a.. Atualmente, o saldo devedor referente a essas obrigações a prazo representa 10% do patrimônio líquido do Fundo, conforme condições da operação detalhadas abaixo:

- Saldo devedor (fev/2022): R\$ 71.683.704,14
- Taxa de correção: CDI + 2% a.a.
- Carência: 6 meses no juros, e 36 meses no principal
- Relação valor parcelado/PL: 10,05%

Quando fizemos o ajuste no nível de distribuição dos dividendos para o patamar atual, ou seja, sem considerar os efeitos do ganho de capital referentes ao ativo Resende I, avaliamos a capacidade de manutenção desse nível de distribuição por vários períodos consecutivos, ainda que precisássemos fazer uma complementação do resultado com recursos provenientes da reserva de lucros nos primeiros meses do ano.

Nessa simulação, levamos em consideração tanto o impacto da escalada na taxa básica de juros, e seus efeitos sobre a correção das parcelas do preço à prazo, quanto alguns eventos previstos para o portfólio que devem impactar de forma positiva o resultado do fundo, conforme detalhado abaixo:

- Fim do período de carência do aluguel da Spani: primeiro pagamento está previsto para junho/2022;
- Reajuste dos aluguéis: a mesma inflação que pressiona os juros, também exercerá pressão no preço de locação do portfólio através dos reajustes anuais, em especial nas praças onde há muita demanda e pouca oferta, como é o caso de Extrema;
- Pagamento do earn-out do galpão Extrema I: o pagamento do saldo do Preço, no valor total estimado R\$ 21 milhões (projeção inclui despesas com ITBI e registro), e a lavratura da escritura estão previstos para acontecer até o final da primeira quinzena de abril, a partir de quando o Fundo passará a fazer jus a uma receita de locação adicional de cerca de R\$ 157 mil/mês;
- Reserva de lucros: o Fundo possui uma reserva de aproximadamente R\$ 1,5 milhões que poderá ser usada para complementação da renda até o ramp up das demais receitas.

Reforçamos que essa busca por uma estabilidade na distribuição de dividendos não é garantia ou mesmo meta de resultado da equipe de gestão. Como costumamos dizer, somos uma casa de gestão ativa e estamos constantemente avaliando oportunidades de investimento ou de desinvestimento que podem impactar diretamente no resultado. Nossa meta é sempre o maior retorno absoluto no longo prazo.

 Nota do Gestor**Resumo Mensal****Fluxo de Caixa do Fundo**

Como consequência dessa política de gestão ativa, o fluxo de caixa do fundo sofre ajustes recorrentemente na análise de mês a mês e temos recebido bastante dúvidas nesse sentido. Por isso, a partir desse mês, vamos sempre explicar, de forma detalhada, os principais movimentos que impactaram o caixa no comparativo entre os períodos. Em fevereiro, por exemplo, a receita de locação do Fundo (conforme quadro na página 8) foi impactada positivamente por dois principais eventos:

1. Reajuste do aluguel pela inflação (IPCA) de um dos módulos do condomínio Extrema II. A correção, de 10,06%, implica em um acréscimo mensal e recorrente de R\$ 12.069,91 para o Fundo; e
2. Antecipação ao vendedor das parcelas do Compromisso de Venda e Compra referente proporção da área já locada para o Mercado Livre do WT RBR Log, no montante de R\$ 10,4 milhões. Como contrapartida, além do valor antecipado ser adicionado na base de cálculo da Renda Mínima Garantida devida mensalmente, o vendedor se comprometeu a pagar, em parcela única e não recorrente, o montante de R\$ 200 mil em fevereiro de 2022.

INFORME DE RENDIMENTOS

Reforçamos que para ter acesso ao seu informe de rendimentos, solicite sua 2ª via junto ao administrador, BRL Trust, pelo e-mail escrituracao.fundos@brltrust.com.br.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

No cenário macro, a escalada de tensão na fronteira ucraniana com o território russo culminou em uma efetiva invasão por parte russa no dia 24 de Fevereiro. Com o decorrer da guerra, as imediatas e severas sanções vindas dos EUA, Reino Unido e União Europeia sobre a Rússia tiveram reflexos nas commodities em geral. O preço do barril de petróleo, como exemplo, bateu, no mês de março, US\$ 120,00 – resultado de um aumento de 37% (31/01 – 07/03). Os temores com a inflação global tornam-se ainda mais presentes. Como o banco central brasileiro já havia iniciado o aperto monetário com a elevação da taxa de juros, a expectativa de mercado é de manutenção do cenário. Em termos de resultado dos índices brasileiros, no mês o Ibovespa valorizou 0,89%, fortemente impulsionado pelas empresas exportadoras de matéria prima (+ 8,73%), setor com maior representatividade na bolsa. O IFIX, por outro lado, cedeu 1,29% no mês. Assim como nos meses de estresse recém passados, o setor que segurou a queda do índice foi o setor de recebíveis (-0,3%) e os fundos de tijolo sofreram mais (-2,0% em média).

O cenário para 2022, além de contar com altas inflacionárias, aumento de juros, eleições presidenciais e continuidade dos reflexos da pandemia, também adiciona a guerra Ucrânia no mapa das preocupações.

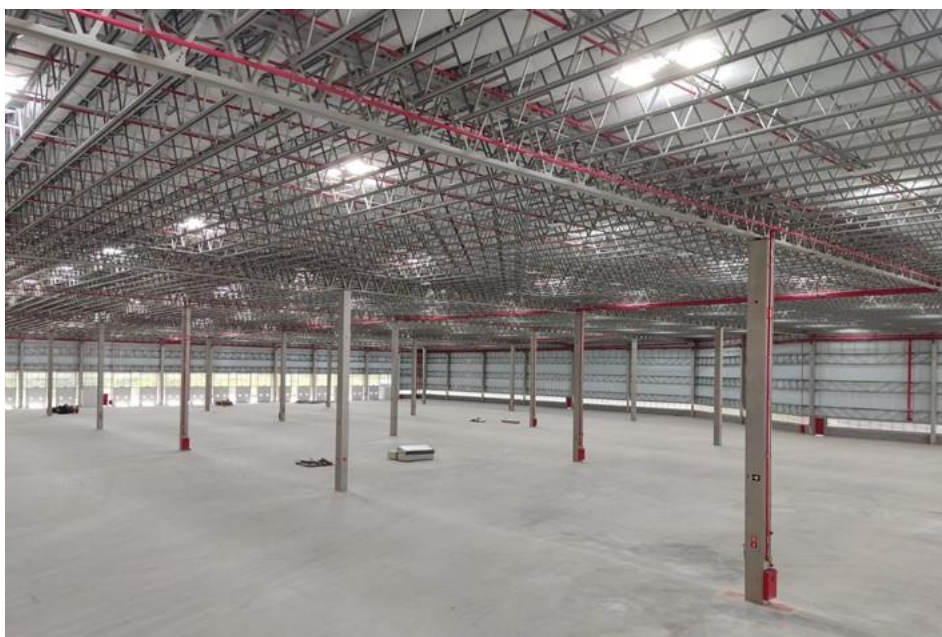
 Nota do Gestor

Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 4,01 MM, equivalente a R\$ 0,60/cota (RBRL11). Esse valor equivale um *dividend yield* de 8,80% a.a. (cota base fechamento fevereiro/22).

Obras WT RBR Log I – Cajamar/SP

Com a aproximação da finalização das obras do empreendimento, o time de gestão, junto da administradora predial, está trabalhando para deixar o condomínio 100% operacional. Além disso, o time de gestão da RBR segue trabalhando na locação do G200. Segue abaixo algumas fotos do módulo G200:



(Fotos do G200 em Março/2022)

 Nota do Gestor

Obras Retrofit Galpão Hortolândia II - Hortolândia/SP

As obras da portaria do Galpão Hortolândia II, em fevereiro, continuam em andamento, sendo que neste mês a extensão da cobertura e do estacionamento estão quase finalizadas. Segue abaixo algumas fotos:



(Fotos em Março/2022)

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Em fevereiro de 2022, a certificação LEED Gold do River One foi publicada, refletindo a avaliação concedida em Novembro/2021. O edifício é 100% detido pelo [RBR Properties](#) (RBRP11) e trata-se de um prédio corporativo AAA localizado em uma região estratégica de São Paulo. Maiores informações sobre a certificação podem ser acessadas no site do [US. Green Building Council](#). A certificação é bastante relevante para a RBR e ilustra nosso compromisso em mapear, mensurar e implementar melhorias que sejam aderentes, rentáveis e sustentáveis no longo prazo em nossos portfólios. Acreditamos que a realização de investimentos responsáveis é um caminho essencial e sem volta em nosso segmento! A RBR sempre buscará otimizar não apenas os recursos utilizados para aquisição dos ativos, mas também a qualidade construtiva e operacional e a melhoria contínua destes aspectos.

Também em fevereiro, o comitê ESG mapeou algumas instituições mirando a expansão do programa de apoio e dos investimentos sociais. Como meta, a gestora se comprometeu a destinar uma parcela de seu lucro para investimentos sociais, sendo que esse percentual aumentará gradativamente até 2025 (em 2021, foi 1%). Visitamos, nos aprofundamos e, ao final desse processo, selecionamos duas novas instituições que serão apoiadas de maneira sistemática e contínua pela RBR.

O objetivo é apoiarmos as entidades não apenas com recursos financeiros, mas também dedicação de tempo de sócios e colaboradores da RBR, e, assim contribuir para a diminuição de problemas estruturais de nosso país. O foco destas duas novas entidades é o segmento educacional, em linha com o apoio que realizamos há algum tempo no Instituto Sol (entidade que continuaremos a apoiar em 2022). Em breve, anunciaremos as novas instituições e detalharemos a atuação delas.

Convidamos aos investidores a nos acompanharem em nossas redes e site visando manter proximidade também com os investimentos sociais da RBR.

Distribuição de Resultados

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

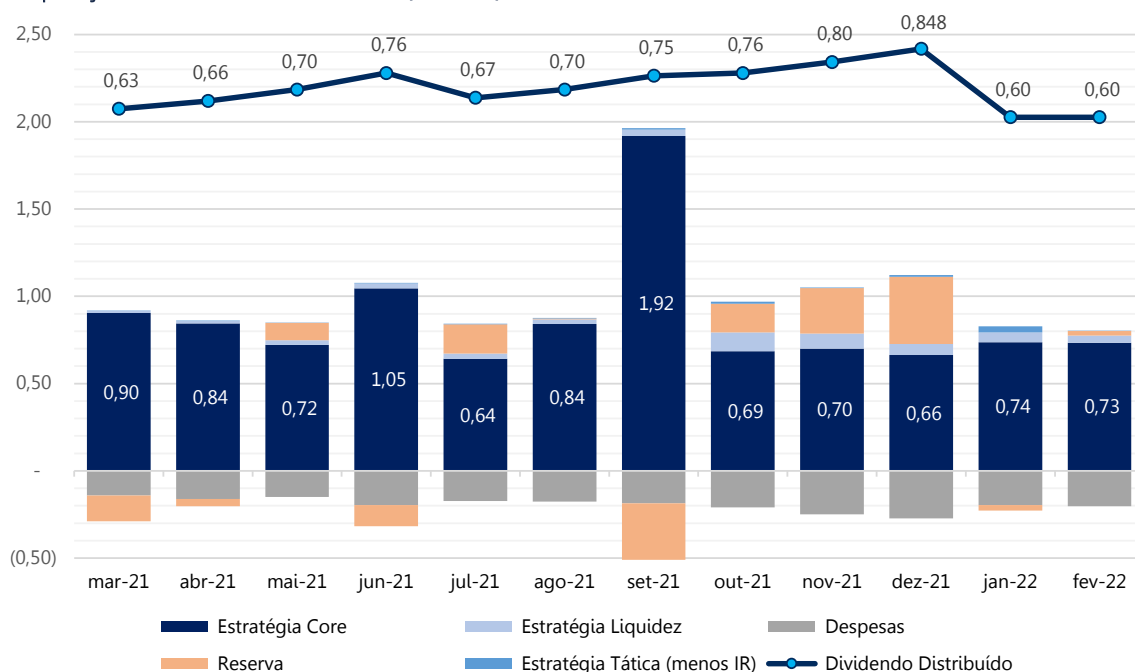
Resultado	fev-22	jan-22	dez-21	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	4.909.049	4.924.115	4.433.829	9.833.165	54.665.194
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	-	13.299.226
Rendimento FIs	5.071	60.769	59.691	65.840	291.263
Ganho de capital Bruto (Outros)*	5.591	220.380	6.403	225.971	341.236
Liquidez **	149.956	158.711	226.225	308.667	2.285.465
CRI	126.983	217.298	195.422	344.281	1.257.046
Outras Receitas	-	-	4.214	-	16.919
Total Receitas	5.196.651	5.581.273	4.925.784	10.777.924	72.156.349
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(635.510)	(591.471)	(585.266)	(1.226.981)	(7.744.375)
(-) Despesa de Vacância	-	-	(160.673)	-	(366.346)
(-) Despesas Financeiras	(655.454)	(643.186)	(653.164)	(1.298.640)	(5.255.845)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(1.118)	(44.076)	(1.281)	(45.194)	(68.247)
(-) Outras Despesas***	(66.650)	(77.802)	(425.907)	(144.452)	(1.808.704)
Resultado	3.837.918	4.224.738	3.099.493	8.062.656	56.912.833
Reservas	(174.303)	212.517	(2.571.113)	38.214	1.548.959
Rendimento Distribuído	4.012.221	4.012.221	5.670.606	8.024.442	55.363.874

* Ganho de Capital em venda de FIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

*** Outras Despesas incluem Comissões de comercialização de Locações, Laudos de Avaliação, contratação de Consultoria etc.

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de fevereiro/22, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



Investimentos

Fevereiro 2022 | 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”.

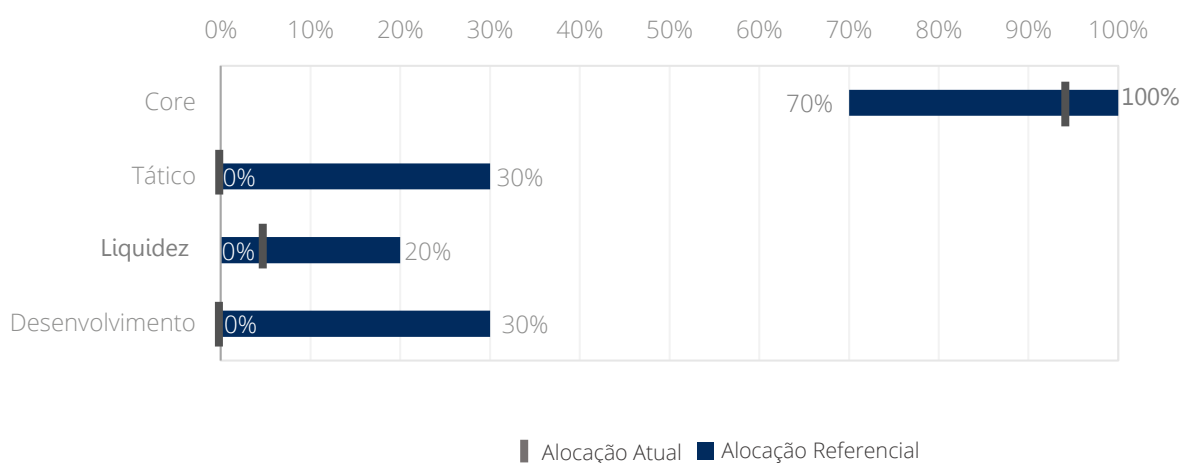
LIQUIDEZ

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.

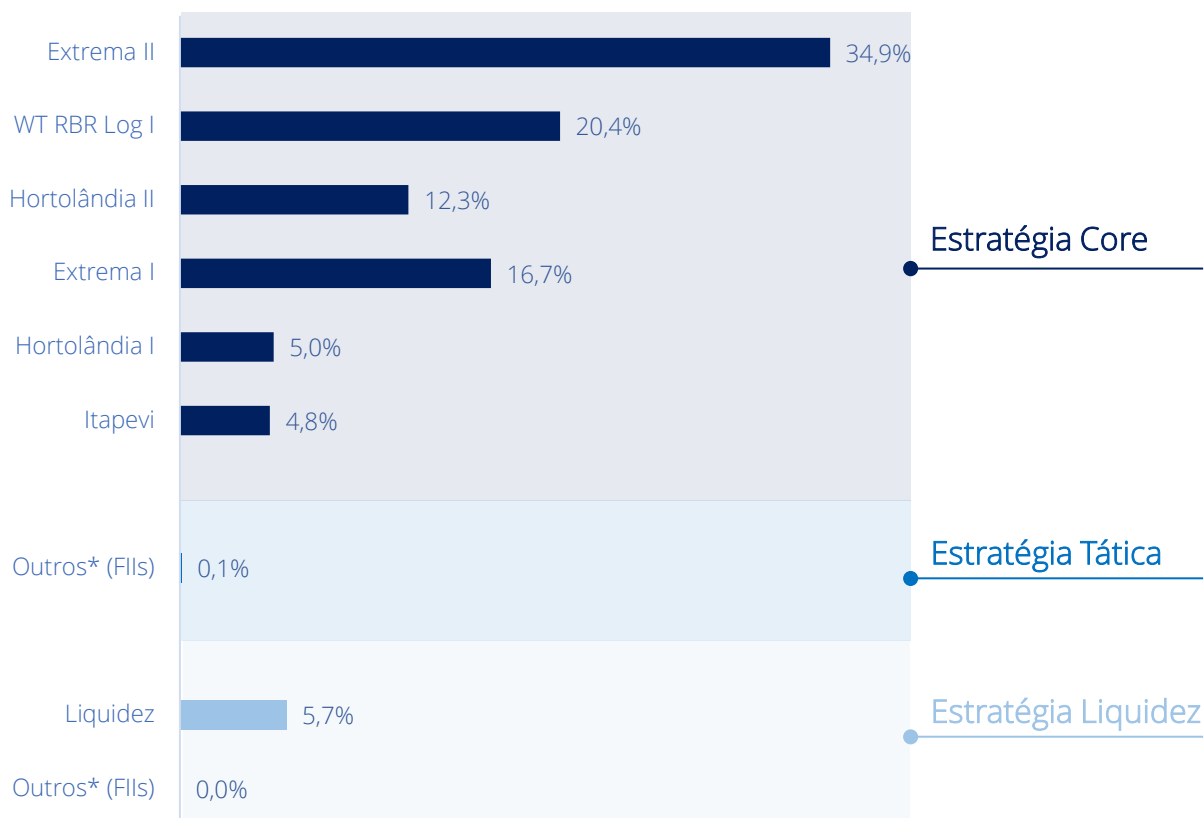
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Fevereiro 2022



Alocação Estratégias (% Investimento)

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento Fev/22

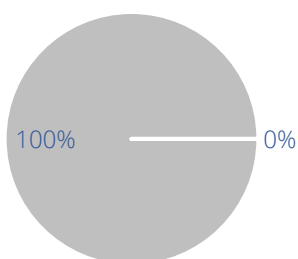


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

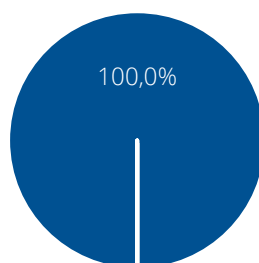
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis

Investimentos Logísticos

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

Galpão WT RBR Log I (SP)


Localização: Rod. Presidente Tancredo Neves, km45

Aquisição: Abr/21

ABL Total: 122.356,27m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$165.295.781,74



Galpão Extrema I (MG)


Localização: Est. Mun. Vargem do João Pinto nº 450

Aquisição: Agosto/20

ABL Total: 75.200 m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 135.210.333,33



Galpão Extrema II (MG)


Localização: Estrada Mun. Luiz Lopes Neto, nº 21

Aquisição: Dez/20

ABL Total: 77.106,32 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 282.670.000,00



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\$ 40.743.000,00



Investimentos Logísticos

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

Galpão Hortolândia II (SP)



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

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total: 43.123 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 99.422.526,23



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\$ 39.098.522,50



Investimento Via Tijolo

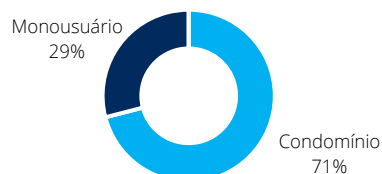
Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

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

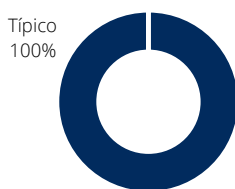
Receita por Estado



Receita por Tipologia



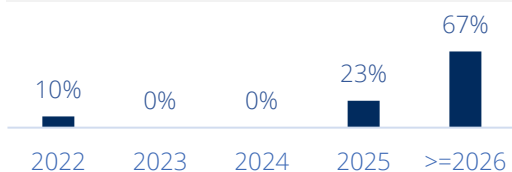
Receita por Tipo de Contrato



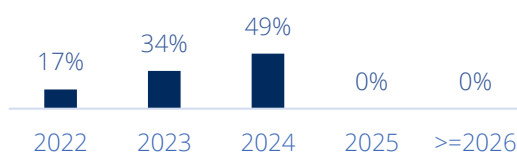
Índice de Reajuste



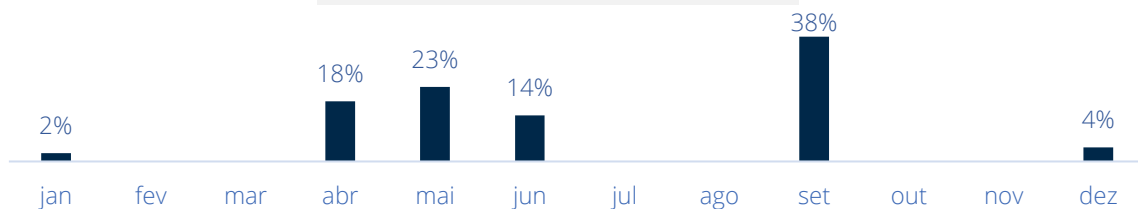
Cronograma de Vencimento dos Contratos



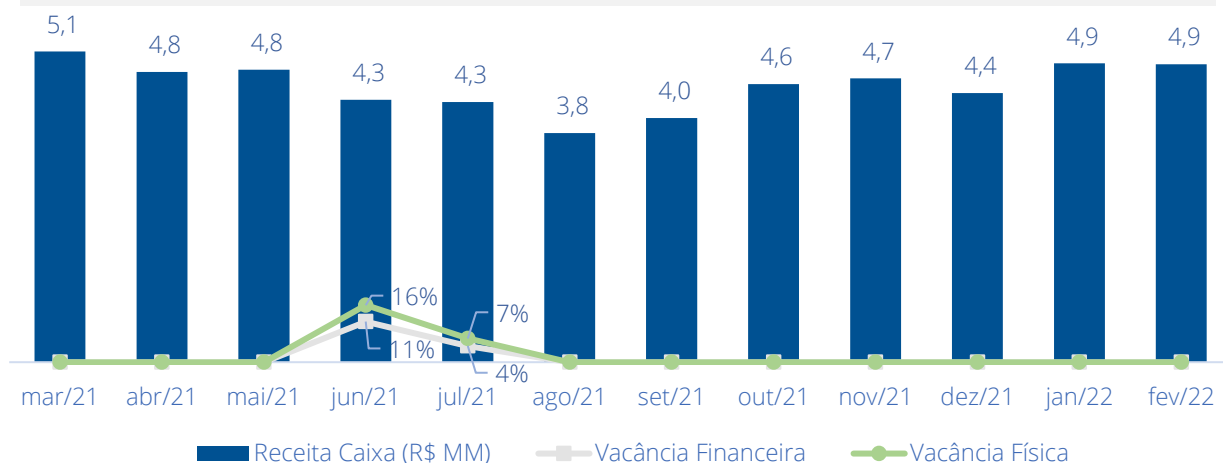
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



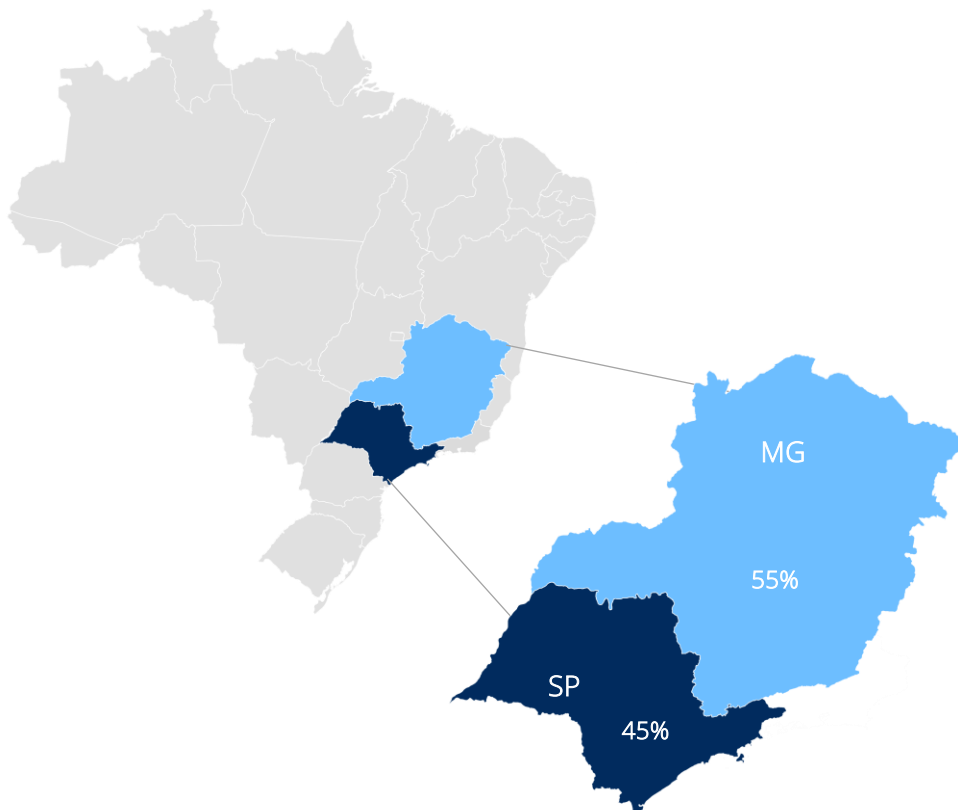
Evolução Vacância Física e Financeira



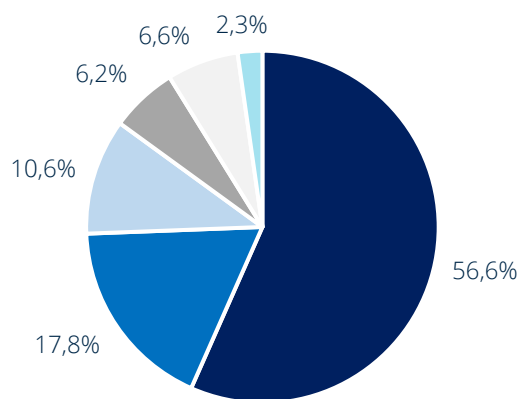
Investimentos CORE - via Tijolo

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

Abaixo informações sobre a ABL dos investimentos core via tijolo por estado e região.

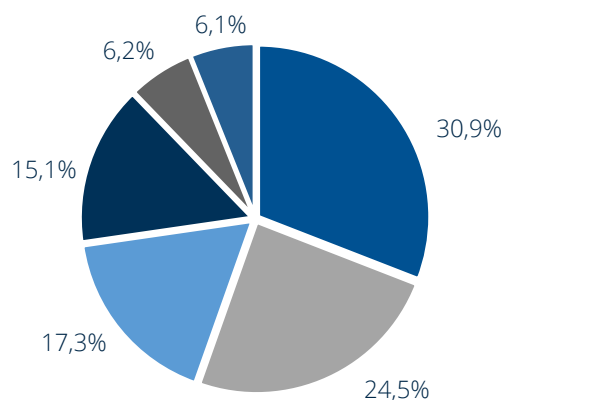


ABL por Setor (%)



- E-commerce
- Transportes e Logística
- Têxtil e Vestuário
- Tecnologia
- Varejista/Atacadista
- Farmacêutica

ABL por Ativo (%)



- Galpão Extrema II - Extrema (MG)
- Galpão Hortolândia II - Campinas (SP)
- Galpão Hortolândia I - Campinas (SP)
- Galpão WT RBR Log - Cajamar (SP)
- Galpão Extrema I - Extrema (MG)
- Galpão Itapevi - Barueri (SP)

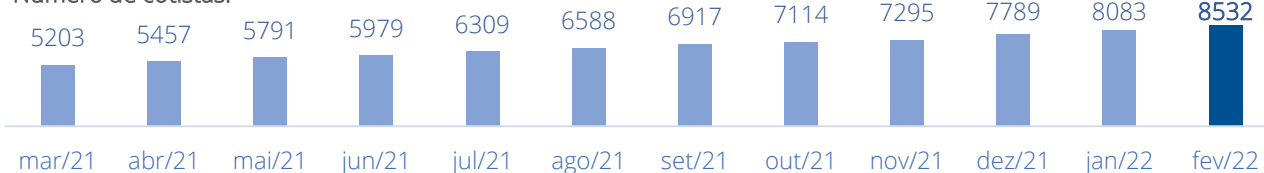
Mercado Secundário

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

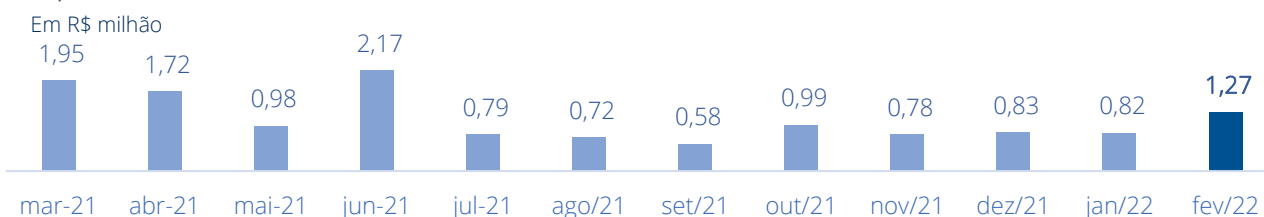
As cotas do RBR Log (RBRL11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde jul/2020.

Negociação	fev-22	jan-22	dez-21	Acum 2022	Acum 12m
Número de Cotistas	8.532	8.083	7.789	8.532	8.532
Cotas Negociadas	283.351	181.428	199.027	464.779	2.837.829
Cotação Fechamento	\$ 85,06	\$ 92,67	\$ 96,77	\$ 85,06	\$ 85,06
Volume Total (R\$'000)	\$ 24.181	\$ 17.128	\$ 17.475	\$ 41.308	\$ 284.444
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 1.272,7	\$ 815,6	\$ 832,1	\$ 1.032,7	\$ 1.137,8

Número de cotistas:



Liquidez média diária:



Glossário

- 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