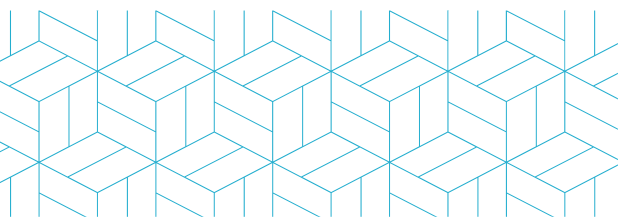


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Março 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 713.551.134

Patrimônio/Cota
R\$ 106,71

R\$0,71/
cota

Dividendo médio
12 meses

8.666

Cotistas

249.509

ABL (m²)

6

Ativos

0,63 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	mar-22	fev-22	jan-22	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\$)	\$ 85,06	\$ 92,68	\$ 96,77	\$ 99,17	\$ 107,13
Cota Final Período (R\$)	\$ 86,59	\$ 85,06	\$ 92,68	\$ 86,59	\$ 86,59
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,62	\$ 0,60	\$ 0,60	\$ 4,228	\$ 8,448
Dividend Yield (% a.a.)	8,94%	8,80%	8,05%	10,00%	9,76%
Retorno Total*	2,51%	-7,52%	-3,58%	-8,42%	-11,29%
Retorno Total Ajustado **	2,54%	-7,52%	-3,58%	-8,42%	-11,29%
CDI	0,93%	0,76%	0,77%	4,33%	6,76%
% do CDI ***	273%	-996%	-466%	-194%	-167%

* 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**

Para o relatório deste mês, destacamos a renovação do contrato de locação com a IBM, por um período adicional de 5 anos, no empreendimento Hortolândia I. Considerando essa renovação, o RBR Log passa a ter 100% dos contratos de locação com vencimento apenas a partir do ano de 2025.

No final do mês de março, o Fundo também celebrou a Escritura Definitiva por meio da qual conclui a aquisição de 50% do empreendimento Extrema I. No mesmo ato, o Fundo efetivou o pagamento da parcela final do preço, no montante de R\$ 19.983.181,14 (dezenove milhões, novecentos e oitenta e três mil, cento e oitenta e um reais e quatorze centavos), de acordo com o Fato Relevante divulgado em 31 de março de 2022 ([link](#)).

Conforme previsto nos documentos de aquisição, a partir da escritura o Fundo passa a receber 50% da receita de locação do empreendimento, o que, nesta data, representa uma renda mensal de R\$ 0,13 por cota, ou o equivalente a R\$ 0,02 acima da Renda Mínima Garantida. Com a conclusão da aquisição e início do recebimento dos respectivos aluguéis, a operação passa a gerar um yield on cost (renda sobre o custo de aquisição) de 8,66% a.a., sendo que no próximo mês de maio está previsto o reajuste do aluguel pelo IPCA, atualmente acumulado em 11,30% para os últimos 12 meses.

O galpão Extrema I é um empreendimento com padrão construtivo AAA, locado para um inquilino de primeira linha (Mercado Livre) e situado numa das praças mais dinâmicas e com maior demanda por espaços logísticos do Brasil (Extrema-MG). Temos bastante convicção que será um investimento que nos trará bastante alegria no longo prazo.

Resultados

Conforme comentamos no último Relatório de Gestão, como contraprestação pela antecipação de uma parcela do Preço, proporcional a fração de área ocupada do empreendimento WT RBR Log Cajamar, em fevereiro o Fundo obteve uma receita extraordinária, através de aumento no valor devido a título de Renda Mínima Garantida pelo vendedor, no montante de R\$ 200 mil. Considerando que foi um evento pontual, no mês de março voltamos para o patamar estabilizado para as receitas de locação. Por fim, para o próximo mês, está previsto o reajuste (competência) do contrato de locação do galpão Itapevi I (IPCA). Por fim, o resultado do Fundo foi impactado negativamente pelo aumento das despesas financeiras, aproximadamente R\$ 80 mil, como consequência da correção das parcelas a prazo da aquisição do portfólio de 4 galpões inaugurais pelo Fundo.

Cenário Macroeconômico

No cenário macro, todos os olhos continuam voltados para inflação global, a Guerra na Ucrânia e elevação das taxas de juros. Diante das incertezas de mercado, com ambiente de alta volatilidade, as bolsas pelo mundo iniciaram o mês em queda. Com os desdobramentos da guerra e um significativo arrefecimento do risco de conflito militar direto entre Rússia e OTAN, o mercado iniciou uma recuperação. O S&P 500 fechou o mês subindo +3,5% e o Ibovespa +6,06%. Como o Brasil já estava lidando com a inflação por meio do aumento de juros há meses, além de remota probabilidade de envolvimento direto na Guerra e não apresentar novidades para as eleições até então, o país torna-se comparativamente atrativo aos investidores, confirmado pelo fluxo positivo de capital estrangeiro.

No ambiente dos fundos imobiliários, o setor de shoppings teve o melhor desempenho do mês, com alta de 4,8%, devido principalmente ao resultado positivo de vários shoppings dominantes, retomando os patamares de 2019. Além disso, todos os setores representativos do IFIX também tiveram performance positiva.

 Nota do Gestor

Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 4,15 MM, equivalente a R\$ 0,62/cota (RBRL11). Esse valor equivale um *dividend yield* de 8,94% a.a. (cota base fechamento março/22).

Obras WT RBR Log I – Cajamar/SP

Com a aproximação da finalização das obras do empreendimento, restando apenas poucos itens das áreas comuns do condomínio, o time de gestão da RBR segue trabalhando na locação do G200. Segue abaixo algumas fotos do empreendimento:



 Nota do Gestor

Obras Retrofit Galpão Hortolândia II - Hortolândia/SP

As obras da portaria do Galpão Hortolândia II se aproximam da reta fase final de entrega. No último mês de março, foram realizadas melhorias nas eclusas de acesso de veículos, no controle de acesso de pedestre e na acessibilidade ao condomínio. Também foram instalados equipamentos de última geração de reconhecimento facial e QR code, que facilitam o processo de identificação tanto de visitantes quanto de usuários recorrentes.

Segue abaixo algumas fotos :



(Fotos em Abril/2022)

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Conforme comentamos no mês passado, gostaríamos de apresentar as duas novas entidades selecionadas para compor o programa de investimentos sociais da RBR. A RBR entende que uma empresa possui um dever de impactar positivamente a sociedade em que está inserida e, por isso, seus sócios decidiram que parcela fixa do lucro da empresa deve ser destinada a investimentos sociais relevantes, contínuos e constantes, com doações financeiras e não financeiras por parte da empresa e de seus colaboradores.



A segunda entidade escolhida, depois do Instituto Sol, foi o Colégio Mão Amiga, uma Organização da Sociedade Civil (OSC) que administra uma escola filantrópica (com a Certificação das Entidades Benéficas de Assistência Social - CEBAS/Educação) e que garante um ensino formal de qualidade a 660 crianças e adolescentes de baixa renda, desde a educação infantil até o ensino médio.

A escola está localizada no bairro Jardim Santa Júlia, periferia da cidade de Itapeverica da Serra, próxima à divisa com o município de São Paulo, uma região de grande vulnerabilidade social. Além de oferecer ensino formal de qualidade e impactar as famílias das crianças ao longo de todo o ensino, o Colégio Mão Amiga também funciona como centro de apoio às famílias e à comunidade nos contratuos e aos finais de semana, oferecendo atividades de cunho socioemocional. Conheça mais sobre o [Colégio Mão Amiga](#).



A terceira entidade escolhida foi o Instituto Rizomas. O Rizomas nasceu em 2017, na Base Colaborativa, com o intuito de desenvolver habilidades socioemocionais de crianças e adolescentes da comunidade da Portelinha, na região do Capão Redondo. Atualmente, o Instituto oferece apoio no contraturno escolar para que os alunos possam continuar aprendendo português (inclusive para alfabetização), matemática e inglês e também envolvidos em atividades de caráter socioemocional. Além disso, a entidade realiza ações aos finais de semana com voluntários e a comunidade. Conheça mais sobre o [Instituto Rizomas](#).

Ainda dentro dos investimentos sociais apoiados pela RBR, gostaríamos de trazer também novidades sobre o Instituto Sol, entidade sem fins lucrativos que apoia jovens do ensino público para educação de qualidade desde o ensino médio até a conclusão do ensino superior. Em fevereiro e março, recebemos felizes notícias sobre aprovações dos Jovens Sol em renomadas escolas de ensino superior. Foram quatro jovens aprovados em diferentes cursos na USP e Insper, sendo um dos jovens aprovado em todos os vestibulares prestados (USP, Unesp e Unicamp). Além disso, aconteceram as primeiras etapas do processo seletivo dos jovens que irão ingressar no programa em 2022, que deverá abranger 50 adolescentes. Conheça mais sobre o [Instituto Sol](#). Ficamos contentes em acompanhar e compartilhar os bons frutos deste importante e transformador trabalho!

Por fim, no âmbito da governança da RBR, também em Março, a Agência Internacional de Rating Moody's publicou o relatório de Avaliação da RBR Asset Management. Recebemos a segunda maior nota possível (MQ.2) e ficamos contentes com a avaliação positiva pautada não apenas na performance de nossos produtos, mas na qualidade dos nossos processos de investimentos, governança, organização baseada em partnership, entre outros detalhes os quais podem ser acessados no site da [Moody's](#).

Distribuição de Resultados

Março 2022 | Relatório Mensal

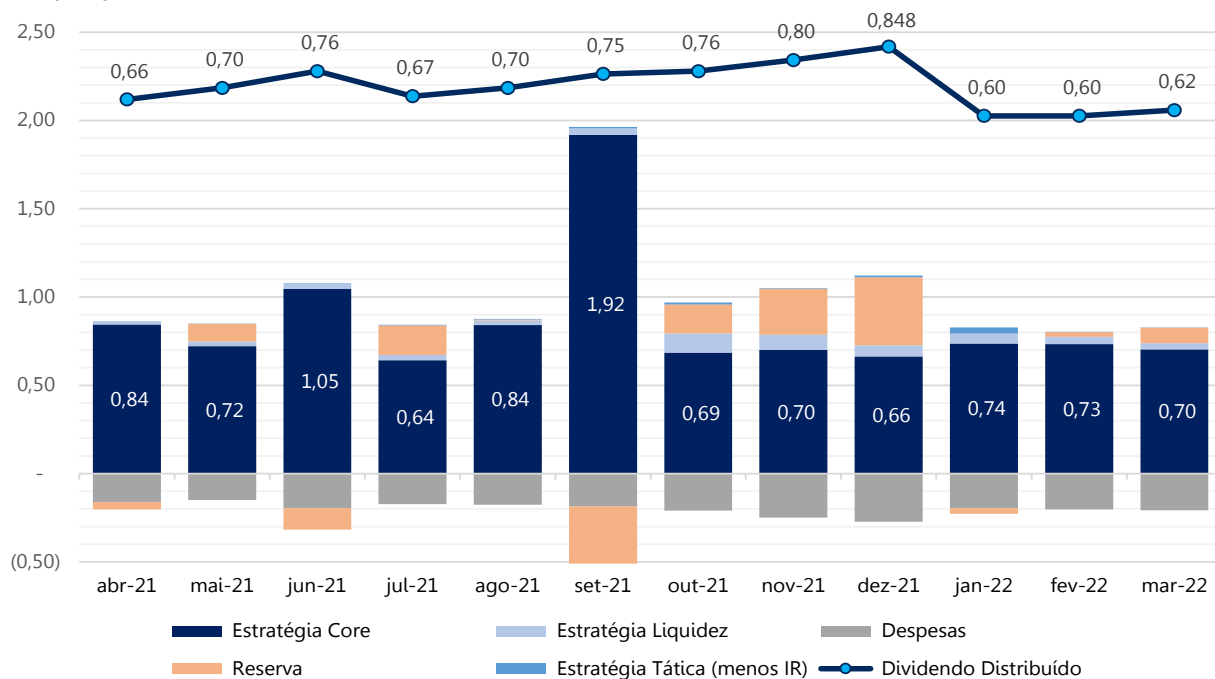
Resultado	mar-22	fev-22	jan-22	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	4.709.049	4.909.049	4.924.115	14.542.214	54.252.457
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	-	13.299.226
Rendimento FIs	5.071	5.071	60.769	70.911	285.156
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	5.591	220.380	225.971	341.236
Liquidez **	226.602	149.956	158.711	535.269	2.435.627
CRI	-	126.983	217.298	344.281	1.257.046
Outras Receitas	-	-	-	-	16.919
Total Receitas	4.940.723	5.196.651	5.581.273	15.718.646	71.887.668
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(584.971)	(635.510)	(591.471)	(1.811.953)	(7.811.010)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	(366.346)
(-) Despesas Financeiras	(741.570)	(655.454)	(643.186)	(2.040.210)	(5.749.398)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	(1.118)	(44.076)	(45.194)	(68.247)
(-) Outras Despesas***	(62.502)	(66.650)	(77.802)	(206.954)	(1.832.356)
Resultado	3.551.679	3.837.918	4.224.738	11.614.335	56.060.311
Reservas	(594.283)	(174.303)	212.517	(556.068)	118.461
Rendimento Distribuído	4.145.962	4.012.221	4.012.221	12.170.404	55.941.851

* 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 março/22, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



Investimentos

Março 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”.

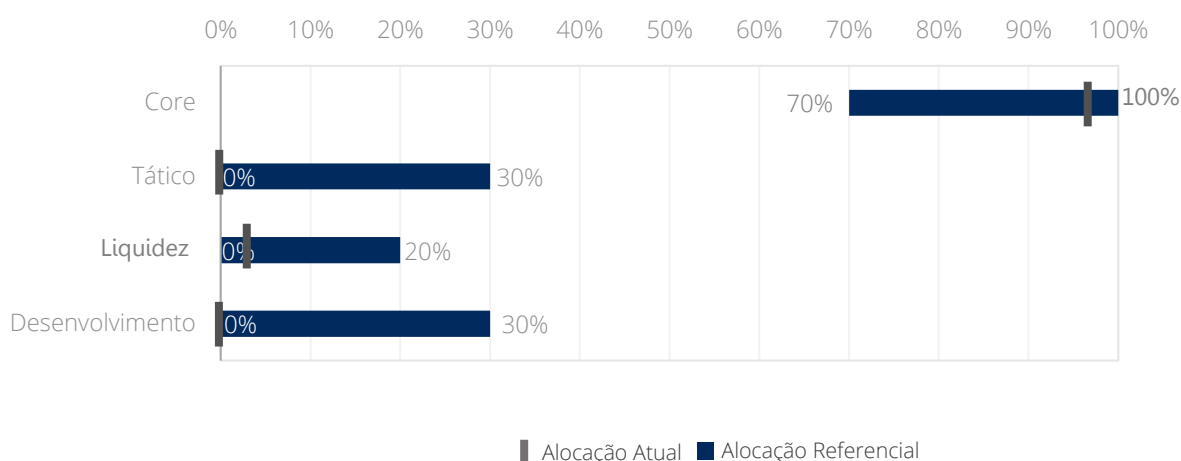
LIQUIDEZ

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.

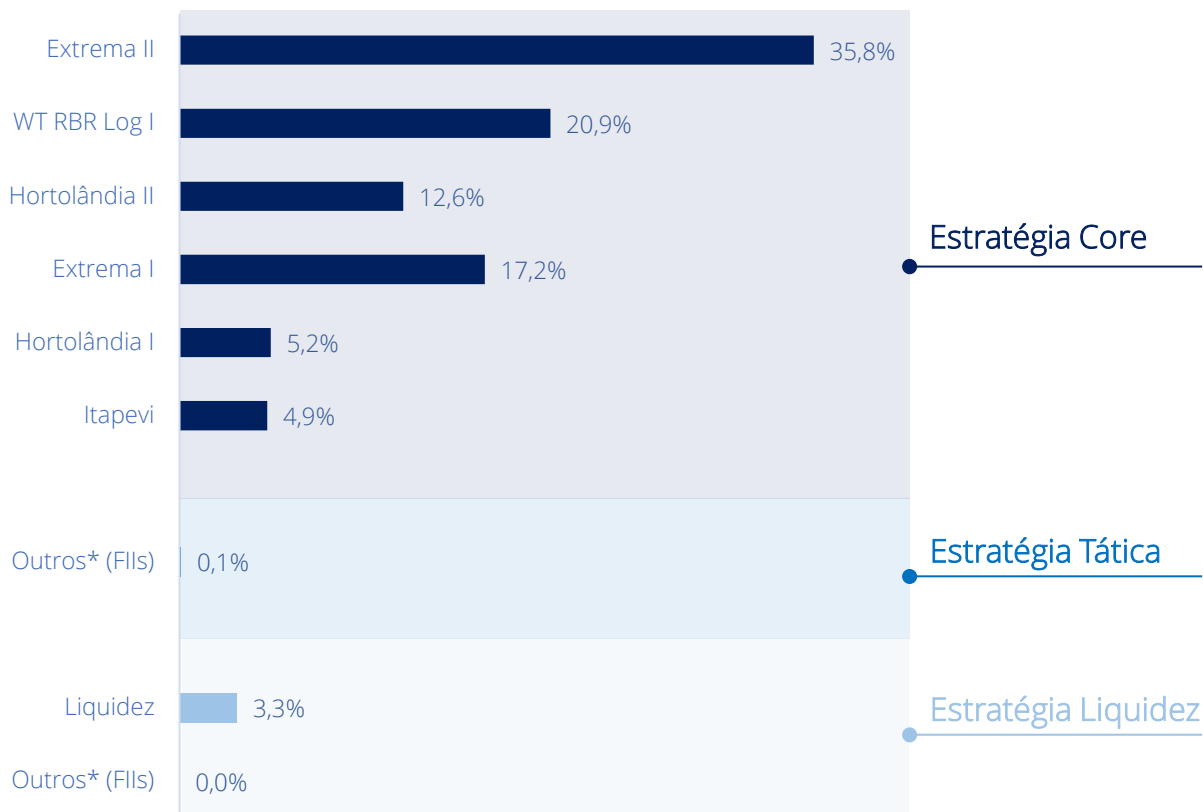
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Março 2022



Alocação Estratégias (% Investimento)

Março 2022 | Relatório Mensal

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

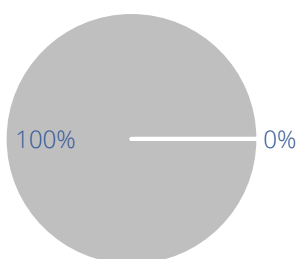


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

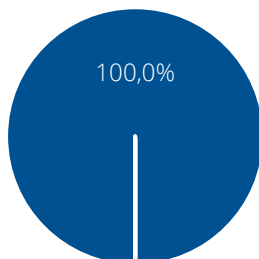
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis

Investimentos Logísticos

Março 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\$ 136.138.072,26



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

Março 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\$ 99.729.318,04



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

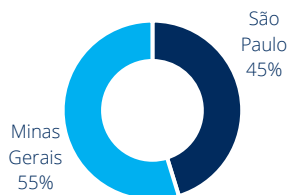


Investimento Via Tijolo

Março 2022 | Relatório Mensal

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

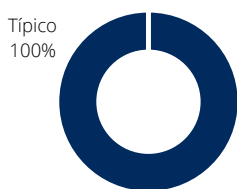
Receita por Estado



Receita por Tipologia



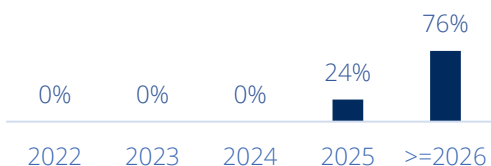
Receita por Tipo de Contrato



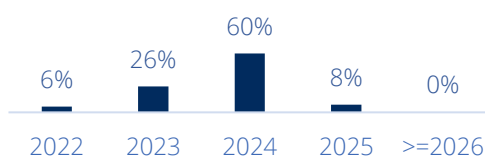
Índice de Reajuste



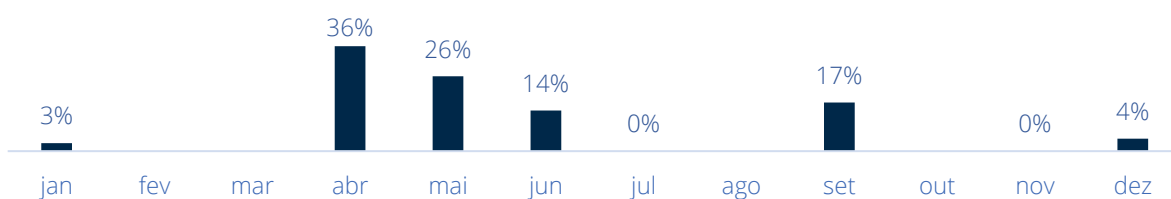
Cronograma de Vencimento dos Contratos



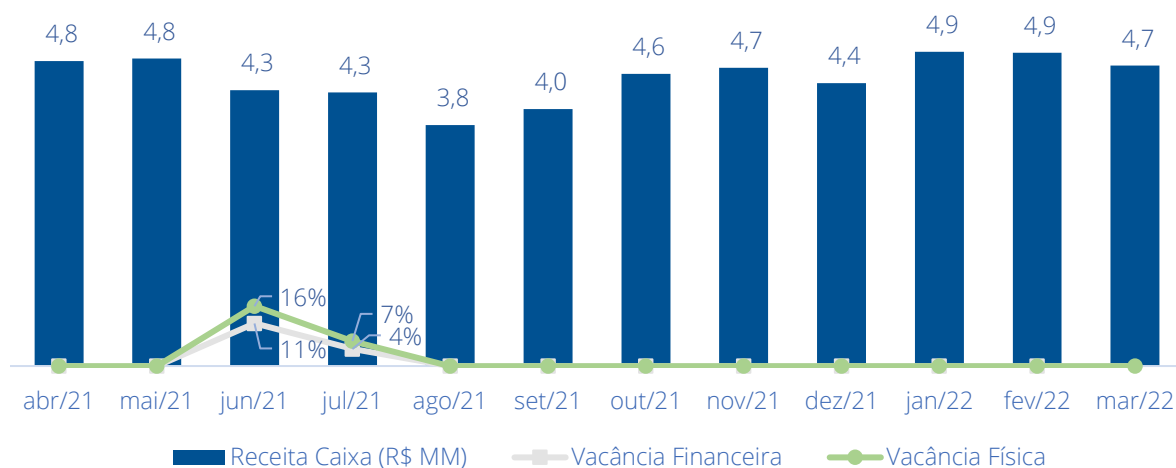
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



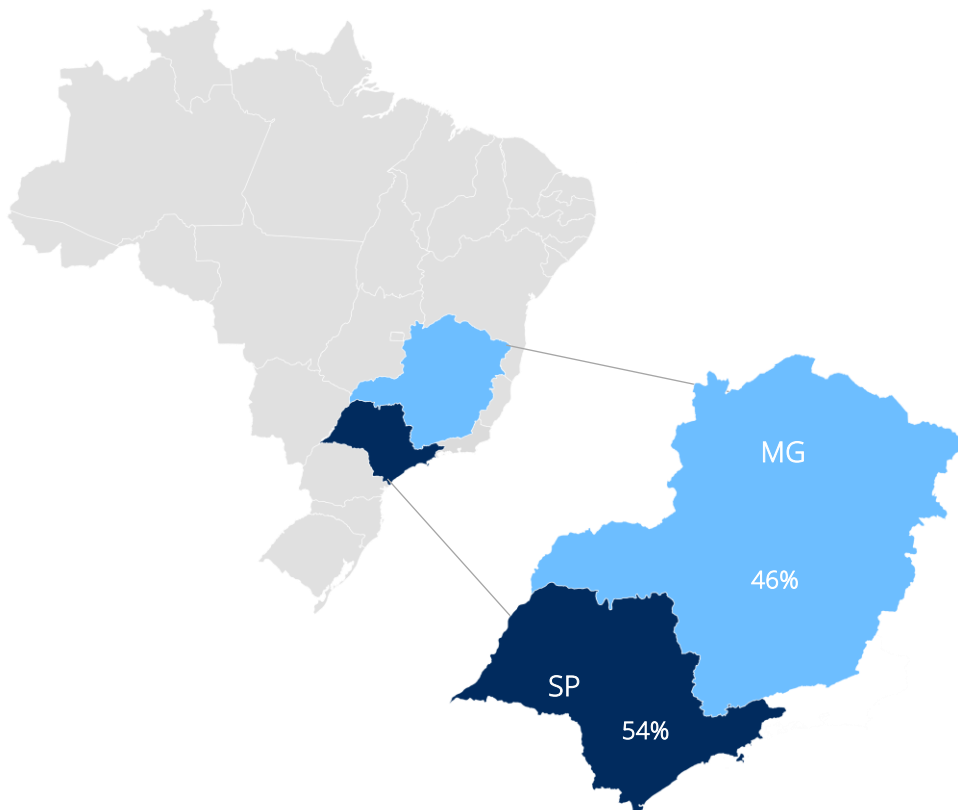
Evolução Vacância Física e Financeira



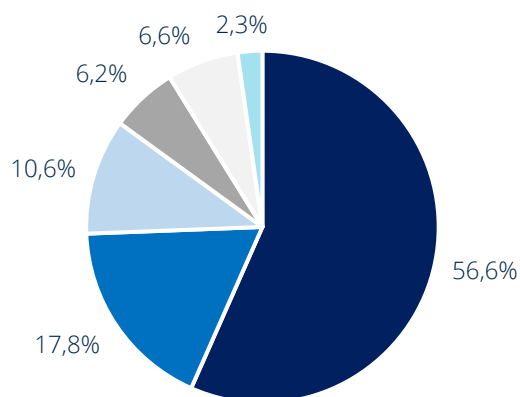
Investimentos CORE - via Tijolo

Março 2022 | Relatório Mensal

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

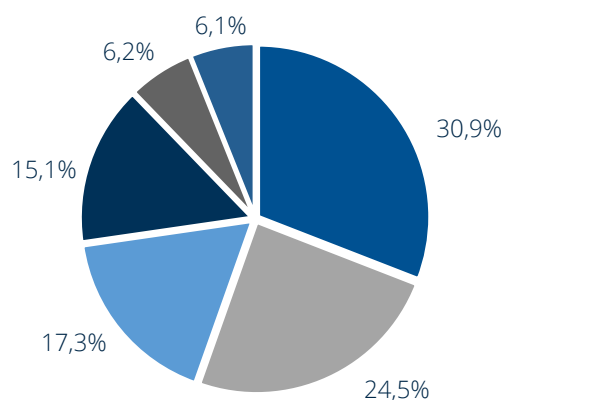


ABL por Setor (%)



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

ABL por Ativo (%)



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

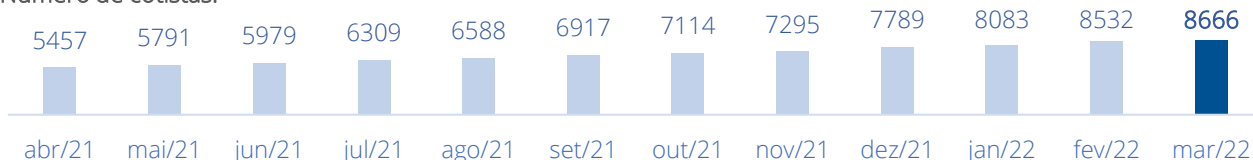
Mercado Secundário

Março 2022 | Relatório Mensal

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

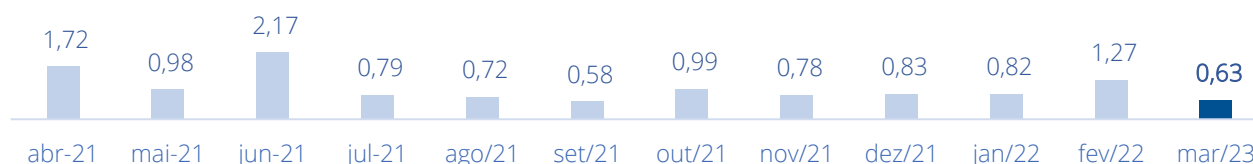
Negociação	mar-22	fev-22	jan-22	Acum 2022	Acum 12m
Número de Cotistas	8.666	8.532	8.083	8.666	8.666
Cotas Negociadas	162.498	283.351	181.428	627.277	2.584.226
Cotação Fechamento	\$ 86,59	\$ 85,06	\$ 92,67	\$ 86,59	\$ 86,59
Volume Total (R\$'000)	\$ 13.779	\$ 24.181	\$ 17.128	\$ 55.087	\$ 253.267
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 626,3	\$ 1.272,7	\$ 815,6	\$ 888,5	\$ 1.017,1

Número de cotistas:



Liquidez média diária:

Em R\$ milhão



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