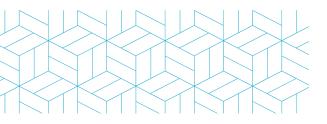


# RBRL11 FII RBR LOG





### Maio 2022 | Relatório Mensal





## 🌉 Outras Informações '

Cadastre-se em nosso Mailing

Clique Aqui

Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br



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 Incorporação\*

Fundo Residencial 1 Clique aqui

Fundo Residencial 2 Clique aqui

Fundo Residencial 3 Clique aqui

Fundo Comercial 1 Clique aqui

\* Fundos fechados destinados à investidores profissionais

#### **Fundos de Renda** (Properties)

#### RBRP11

FII RBR Properties Clique aqui

#### **Fundos de Fundos**

#### RBRF11

FII RBR Alpha 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

Resumo	mai-22	abr-22	mar-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\$)	\$ 87,68	\$ 86,59	\$ 85,06	\$ 84,38	\$ 106,07	
Cota Final Período (R\$)	\$ 86,00	\$ 87,68	\$ 86,59	\$ 86,00	\$ 86,00	
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,65	\$ 0,65	\$ 0,62	\$ 3,968	\$ 8,408	
Dividend Yield (% a.a.)	9,46%	9,27%	8,94%	9,44%	9,78%	
Retorno Total*	-1,16%	2,00%	2,51%	6,62%	-10,99%	
Retorno Total Ajustado **	-1,16%	2,06%	2,54%	7,34%	-10,99%	
CDI	1,03%	0,83%	0,93%	5,16%	8,13%	
% do CDI ***	-112%	247%	273%	142%	-135%	

<sup>\*</sup> Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação da Cota Mercado

0%

Vacância Física

<sup>\*\*\* %</sup> do CDI calculado sobre o Retorno Total Ajustado



0%

Vacância

Financeira





<sup>\*\*</sup> Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (Tributação de 15% no longo prazo)



Maio 2022 | Relatório Mensal



#### Resumo Mensal

Após o anúncio da venda do galpão Itapevi I, realizada em abril, em maio formalizamos a aquisição da participação em uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), por meio do qual será desenvolvido um projeto de condomínio logístico no município de São Bernardo do Campo-SP, conforme divulgado por meio de Fato Relevante (link).

Localizado dentro do raio de 15km de distância da capital, a região do ABC é uma das principais praças logísticas do país e se caracteriza especialmente: (i) pela vacância histórica baixa; (ii) pelos valores de locação acima da média nacional; e (iii) pela dificuldade geográfica urbana para desenvolvimento de novos projetos logísticos, pois está localizada em uma região caracterizada por um elevado grau de adensamento urbano.

O condomínio está sendo desenvolvido em parceria com a Sanca Galpões, um dos principais players no mercado de galpões logístico do país. O empreendimento será concebido considerando as melhores práticas de projeto e de construção e, quando concluído, contará com 62.457,16m² de ABL de galpão AAA.

O investimento total a ser realizado pelo Fundo será de aproximadamente R\$ 5 milhões, ou o equivalente a R\$ 2.800/m², o que representa um cheque relativamente pequeno em relação ao patrimônio líquido total do Fundo. Por outro lado, marca o primeiro aporte em um projeto de desenvolvimento, onde surfaremos todas as etapas do processo de desenvolvimento imobiliário, sem o uso de qualquer instrumento de renda garantida no período. Nesses casos, a teses de investimento é entrar mais cedo, correndo um pouco mais de risco, em troca de um retorno absoluto maior no longo prazo.

A participação do RBR Log no projeto se dará através de permuta por área construída, onde, junto a outros investidores, iremos aportar o capital necessário para a compra do terreno em troca de área construída no empreendimento pronto. No modelo de permuta, apesar de continuarmos correndo outras incertezas inerentes ao desenvolvimento imobiliário, mitigamos o risco de estouro do custo de obra em um período de forte pressão inflacionária na construção.

Abaixo estão algumas das principais características do Empreendimento:

ABL Total: 62.457,16m<sup>2</sup>

ABL Fundo: 1.800,00 m<sup>2</sup>

Eficiência: 80%

Pé direito: 12 metros

Carga do piso: 6t/m<sup>2</sup>

Sistema de Combate a Incêndio: 14

Vaga para carretas: 71







#### **RBR LOG** Maio 2022 | Relatório Mensal



### Resumo Mensal

Imagens do Projeto:





### Resultados

No mês de maio, o principal impacto com efeito caixa nos resultados do Fundo foi o reconhecimento do ganho de capital proporcional ao recebimento da primeira parcela referente a venda de Itapevi I (30%), com um efeito positivo de R\$ 2,28MM na carteira do Fundo. Também houve o reajuste contratual do aluguel de um dos inquilinos no condomínio Extrema II (positivo) e a redução no valor de locação do contrato de locação do monousuário em Hortolândia I (negativo), fruto da renegociação para renovação do contrato por um período adicional de 5 anos.





Maio 2022 | Relatório Mensal



### Cenário Macroeconômico

No cenário macro, o mercado continua com foco nos temas de inflação e juros. As preocupações seguem voltadas à restrição de oferta de commodities decorrente da guerra na Ucrânia e às limitações logísticas nos portos pelo mundo, ambos fatores que devem seguir pressionando o ambiente inflacionário. Visando frear a pressão de preços, o FED elevou o juro americano para 1% a.a., em linha com as expectativas do mercado. Sem maiores novidades macro, o S&P 500 ficou de lado no mês, com alta de 0,2%. Além disso, a China encerrou o lockdown em Xangai e a bolsa chinesa recuperou 2,8% no mês com investidores em busca de oportunidades após uma queda de cerca de 20% em 12 meses.

No Brasil, por mais que a inflação global siga pressionada, a expectativa de curto prazo arrefeceu 50 – 100bps devido à sinalização da Petrobrás de não elevar os preços da gasolina na mesma intensidade do diesel, com alta de quase 9% em maio. Além disso, a possível redução da carga tributária de ICMS também influenciou na queda da inflação implícita. No mês, o Ibovespa teve desempenho positivo de 3,2% e deve seguir pelo menos até as Eleições presidenciais com bastante volatilidade.

Dentro dos fundos imobiliários, o setor de CRIs novamente teve o melhor desempenho do mês, com alta de 1,6%. Dentre os setores de tijolo, o setor de shoppings foi o único com performance positiva no mês de 0,2%. Ao analisar o ano de 2022, a conclusão é a mesma: FIIs de CRI com a melhor performance (+4,1%) e FIIs de shoppings (+1,1%), único setor de tijolo com desempenho positivo no ano.

#### Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 4,35 MM, equivalente a R\$ 0,65/cota (RBRL11). Esse valor equivale um dividend yield de 9,46% a.a. (cota base fechamento maio/22).

## Obras WT RBR Log I – Cajamar/SP

As obras do Condomínio WT RBR Log estão na reta final, sendo que restam apenas pequenos itens de acabamento, que são considerados pendência não relevantes, que a Construtora ainda possui a responsabilidade de finalizá-los dentro de um prazo determinado.

Seguem algumas fotos do empreendimento:







Maio 2022 | Relatório Mensal











Maio 2022 | Relatório Mensal



## Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Ao longo do mês de maio, a RBR teve uma intensa agenda relacionada às entidades apoiadas por nossos investimentos sociais!

Como sempre dissemos, o investimento social da RBR vai além do apoio financeiro e envolve a dedicação da empresa e dos seus colaboradores nas mais variadas atividades das entidades apoiadas! Reforçamos nosso convite para todos nossos investidores e parceiros



conhecerem o trabalho das nossas entidades apoiadas. Mais detalhes na nossa página <u>"Fazendo Investimentos de</u> um leito Melhor".

O Instituto Sol realizou suas dinâmicas de grupo para avaliação de jovens para ingresso do cursinho preparatório para as provas de bolsa dos colégios Santa Cruz e Bandeirantes e diversos integrantes da RBR se dedicaram a interagir e avaliar os candidatos (as dinâmicas são formadas por doadores, parceiros e apoiadores do Instituto). Diante do número limitado de vagas, esse processo de seleção é etapa fundamental para que o uso dos recursos seja o mais eficiente possível, criando oportunidade para que os 60 jovens selecionados possam se tornar efetivamente Jovens Sol ou ingressar em outros programas similares.

Também em maio, o Instituto Rizomas completou 5 (cinco) anos e ficamos muito felizes de participar desse evento, que tinha o objetivo de celebrar esse importante marco e arrecadar recursos para financiamento das atividades da organização. Convidamos os investidores e parceiros a assistir <u>o vídeo que foi</u> divulgado no evento e mostra o trabalho do Instituto

Por fim, no âmbito das demais atividades da temática "Investindo de um Jeito Melhor" RBR, estamos na reta final da submissão da gestora e do RBR Properties (RBRP11) ao GRESB e tal processo – que estamos conduzindo desde 2021 – será concluído no final do mês de junho. Saiba mais sobre o <u>GRESB</u>.







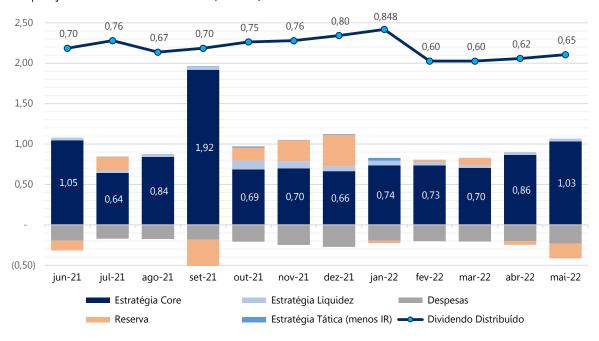
### Distribuição de Resultados

## Maio 2022 | Relatório Mensal

Resultado	mai-22	abr-22	mar-22	Acum. Ano	Acum 12m	
Receitas						
Receita de Locação	4.614.503	5.768.361	4.709.049	24.925.078	55.033.056	
Ganho de Capital Venda de Imóveis	2.276.438	-	-	2.276.438	15.575.664	
Rendimento Flls	5.287	5.287	5.071	81.484	271.433	
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	-	-	225.971	341.236	
Liquidez **	136.910	103.696	226.602	775.875	2.417.836	
CRI	91.922	108.011	-	544.214	1.456.979	
Outras Receitas	-	13.864	-	13.864	30.783	
Total Receitas	7.125.059	5.999.218	4.940.723	28.842.924	75.126.986	
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(581.139)	(569.501)	(584.971)	(2.962.593)	(7.756.822)	
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	(366.346)	
(-) Despesas Financeiras	(847.678)	(704.988)	(741.570)	(3.592.875)	(6.743.063)	
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(45.194)	(68.247)	
(-) Outras Despesas***	(120.842)	(70.115)	(62.502)	(397.912)	(1.868.909)	
Resultado	5.575.400	4.654.614	3.551.679	21.844.350	58.323.599	
Reservas	1.228.828	308.041	(594.283)	980.800	2.099.008	
Rendimento Distribuído	4.346.573	4.346.573	4.145.962	20.863.549	56.224.590	

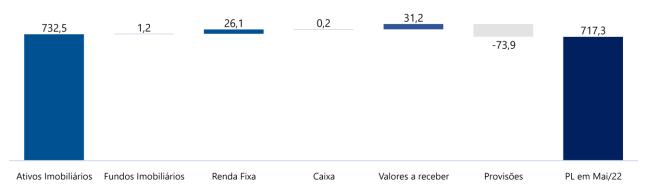
<sup>\*</sup> Ganho de Capital em venda de FIIs e CRIs

#### Composição do Rendimento - Mensal (R\$/cota)



## Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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





<sup>\*\*</sup> Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

<sup>\*\*\*</sup> Outras Despesas incluem Comissões de comercialização de Locaçãoes, Laudos de Avaliação, contratação de Consultoria etc.

### Investimentos

Maio 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** 

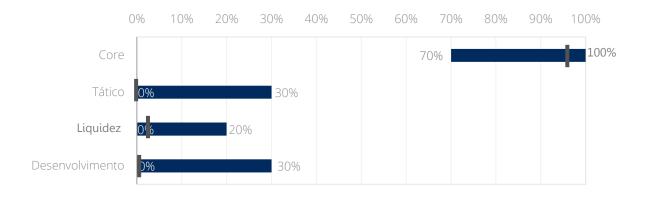
Via FIIs listados, buscando "arbitragens".

LIQUIDEZ

Renda Fixa, LCIs, CRIs, e FIIs buscando melhorar o "carrego" do fundo.

## **DESENVOLVIMENTO**

### Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Maio 2022



■ Alocação Atual ■ Alocação Referencial

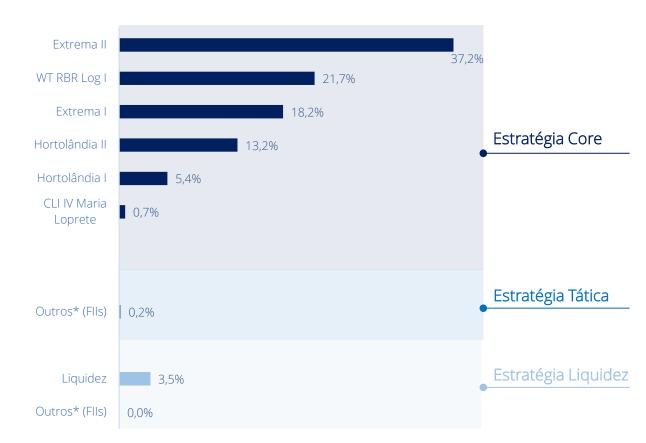




## Alocação Estratégias (% Investimento)

Maio 2022 | Relatório Mensal

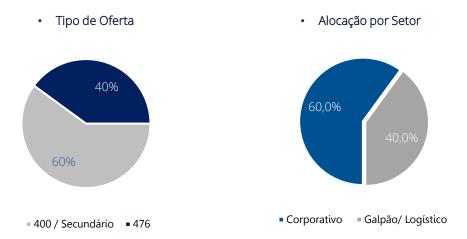
Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento Mai/22



<sup>\*</sup>Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

#### Investimento - FIIs

Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.







## **Investimentos Logísticos**

Maio 2022 | Relatório Mensal

## Galpão WT RBR Log I (SP)



Localização: Rod. Presidente Tancredo Neves, km45

Aquisição: Abr/21

ABL Total: 122.356,27m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 138.656.041,08



## Galpão Extrema II (MG)



Localização: Estrada Mun. Luiz Lopes Neto, nº 21

Aquisição: Dez/20

ABL Total: 77.106,32 m<sup>2</sup>

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 282.746.000,00



## Galpão Hortolândia I (SP)



Localização: Rod. J. F. Aguirre Proença, km 09

Aquisição: Fevereiro/20

**ABL Total:** 17.055 m<sup>2</sup>

Participação: 90%

Vacância: 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 40.743.000,00







## **Investimentos Logísticos**

Maio 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\$ 100.025.963,43

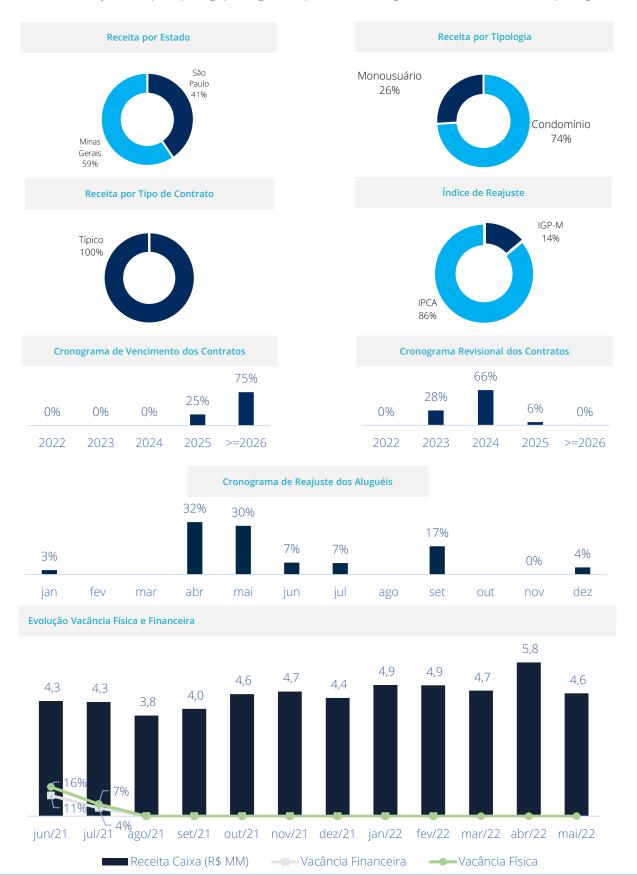




## Investimento Via Tijolo

Maio 2022 | Relatório Mensal

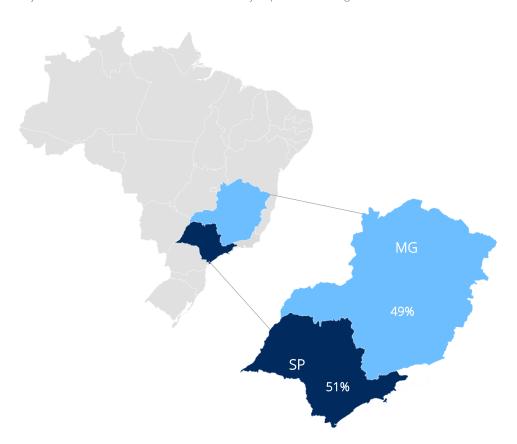
O investimento via tijolo é composto por 6 galpões logísticos, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:



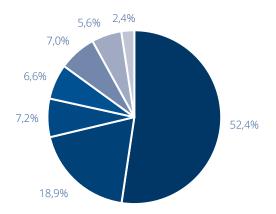
## Investimentos CORE - via Tijolo

Maio 2022 | Relatório Mensal

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



# Receita de Inquilinos Setor



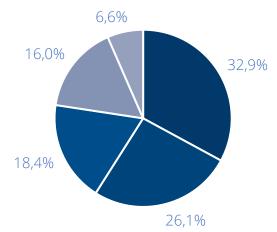
■ Transportes e Logística

■ Tecnologia

Outros

- E-commerce
- Têxtil e Vestuário
- 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)





### Mercado Secundário

Maio 2022 | Relatório Mensal

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

Negociação		r	mai-22 abr-22		n	mar-22 A		Acum 2022		Acum 12m		
Número de Cotistas			8.895	8.827			8.666	8.895		8.895		
Cotas Negociadas			117.746		162.167		162.498	907.190		2.356.904		
Cotação	Fecham	ento	\$	86,00	\$	87,68	\$	86,59	\$	86,00	\$	86,00
Volume Total (R\$'000)		\$	8.700	\$	14.040	\$	13.779	\$	77.827	\$ 221.	083.756	
Volume Diário Médio (R\$'000)		00) \$	395,5	\$	738,9	\$	626,3	\$	755,6	\$ 88	37.886,6	
Número o	de cotista 6309	<b>15:</b> 6588	6917	7114	729	95 7	789	8083	8532	8666	8827	8895
jun/21 <b>Liquidez</b> I Em R\$ m		ago/21 <b>ária:</b>	set/21	out/21	nov	/21 de	z/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22
2,17												
	0,79	0,72	0,58	0,99	0,7	78 0	,83	0,82	1,27	0,63	0,74	0,40
jun-21	jul-21	ago/21	set/21	out/21	nov	/21 de	z/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22

#### 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 Ínformações 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, 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 referencias 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 consitiui 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 garantiados pelo administrador do fundo, gestor de carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Credito (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 paras patrimandos ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perquisa patrimandas and para patrimandos para patrimandos pode sujeitar o investidor a significativas perquisas patrimandas a patrimandos para de su para de patrima do supera patrimandos para patrimandos patrimandos para que que tera do sor para patrimandos para patrimandos para patrimandos para p 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 vinica 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



