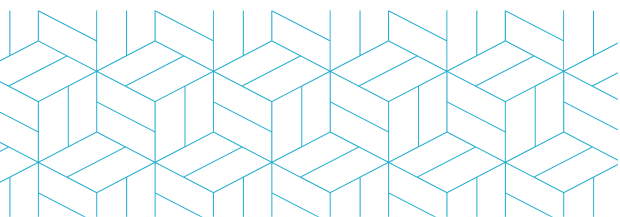


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Junho 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 716.905.867

Patrimônio/Cota
R\$ 107,21

R\$0,70/
cota

Dividendo médio
12 meses

8.931

Cotistas

234.294

ABL (m²)

5

Ativos

0,58 mm

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação detida
pelo RBRP11

0%

Vacância
Financeira

6%

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	jun-22	mai-22	abr-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\$)	\$ 86,00	\$ 87,68	\$ 86,59	\$ 96,77	\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	\$ 84,94	\$ 86,00	\$ 87,68	\$ 84,94	\$ 84,94
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,696	\$ 0,65	\$ 0,65	\$ 3,816	\$ 8,344
Dividend Yield (% a.a.)	10,29%	9,46%	9,27%	9,19%	9,82%
Retorno Total*	-0,41%	-1,16%	2,00%	-8,28%	-6,72%
Retorno Total Ajustado **	-0,41%	-1,16%	2,06%	-8,28%	-6,72%
CDI	1,02%	1,03%	0,83%	5,45%	8,89%
% do CDI ***	-41%	-112%	247%	-152%	-76%

* 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

Ativos Listados x Mercado Privado

A distorção de preço do mercado imobiliário entre os ativos negociados em bolsa (através de FIIs listados) e aquele efetivamente praticado em negociações privadas parece cada vez mais evidente. Enquanto no primeiro caso o cenário macro continua exercendo pressão de maneira generalizada, no segundo, onde os ativos reais são efetivamente trocados de mão, as negociações continuam acontecendo tendo como referência os valores intrínsecos do tijolo para cada transação o que significa que dificilmente acontecem por valores abaixo do custo de reposição.

O histórico do RBR Log exemplifica de forma bastante didática esse quadro. Enquanto Resende I e Itapevi I foram desinvestidos por aproximadamente R\$ 3.500/m² e 3.000/m², respectivamente, o Fundo, que hoje tem um portfólio melhor do que antes da venda, está sendo negociado por R\$ 2.363/m² de ABL (cota fechamento de mercado de 30 de junho de 2022). Esse valor do portfólio é bastante abaixo do PL (R\$ 2.992/m² de ABL) e substancialmente abaixo do custo de reposição. Atualmente, apenas em obra (sem considerar terreno e terraplenagem), o investimento necessário para erguer um galpão fica aproximadamente entre R\$ 2.000 e R\$ 2.200/m².

Na nossa visão, os preços atuais dos ativos listados não parecem fazer sentido e, em algum momento, devem convergir para o fundamento do tijolo. No relatório do RBRP11, onde essa assimetria é ainda mais evidente, ([link](#)) aprofundamos um pouco mais sobre essa temática.

Conclusão obra G200

Em junho, um dos principais eventos no portfólio do Fundo foi a conclusão da obra do galpão G200, do condomínio WT RBR Log, localizado na região de Cajamar. A primeira fase desse projeto (galpão G100), com 96.044m² de ABL, foi concluída em novembro de 2021 e está 100% locada para uma operação do Mercado Livre.

O G200 possui 26.186m² de ABL, o que representa aproximadamente 21% da ABL total do empreendimento. Assim como no G100, as especificações técnicas são as de um galpão AAA, que inclui, entre outras características: pé direito livre de 12m, piso com resistência de 6T/m², eficiência acima de 85% e relação de docas acima de 1/500m² de ABL. O ativo está em processo de certificação LEED de sustentabilidade.

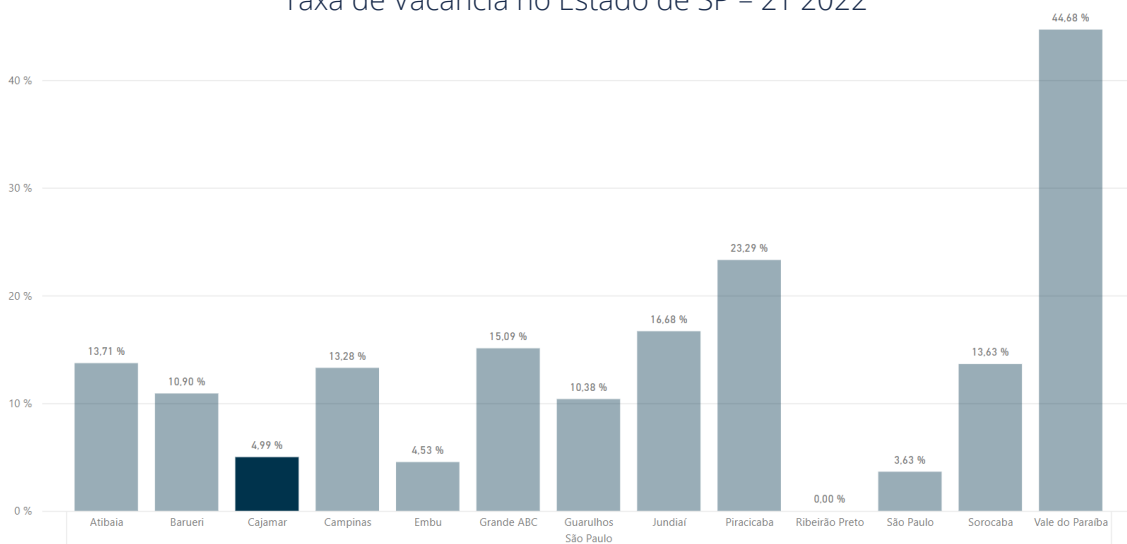
Com a conclusão da obra, o Fundo passa a apresentar uma vacância física equivalente a 5,6%, mas continua com uma vacância financeira igual a 0%, considerando que, no âmbito do instrumento de compra e venda para aquisição do empreendimento, o Fundo tem direito a uma Indenização por Renda Insuficiente (IRI) por um período de 12 meses após a conclusão de todas as condições de entrega prevista no contrato.

A renda recebida na forma de IRI sobre a área vaga do empreendimento equivale a aproximadamente R\$ 16,00/m², de forma que qualquer locação que venha a ser negociada com potencial ocupante acima desse patamar implicará automaticamente num incremento de renda para o Fundo.

Atualmente, segundo dados da plataforma SiiLA, o preço pedido de aluguel para mercado de galpões logísticos em Cajamar, que é o mais relevante do Brasil, é de R\$ 23,81/m² e a taxa de vacância está em apenas 4,99%, que é o menor patamar desde 2015 e uma das taxas mais baixas entre os principais mercados do estado de São Paulo.

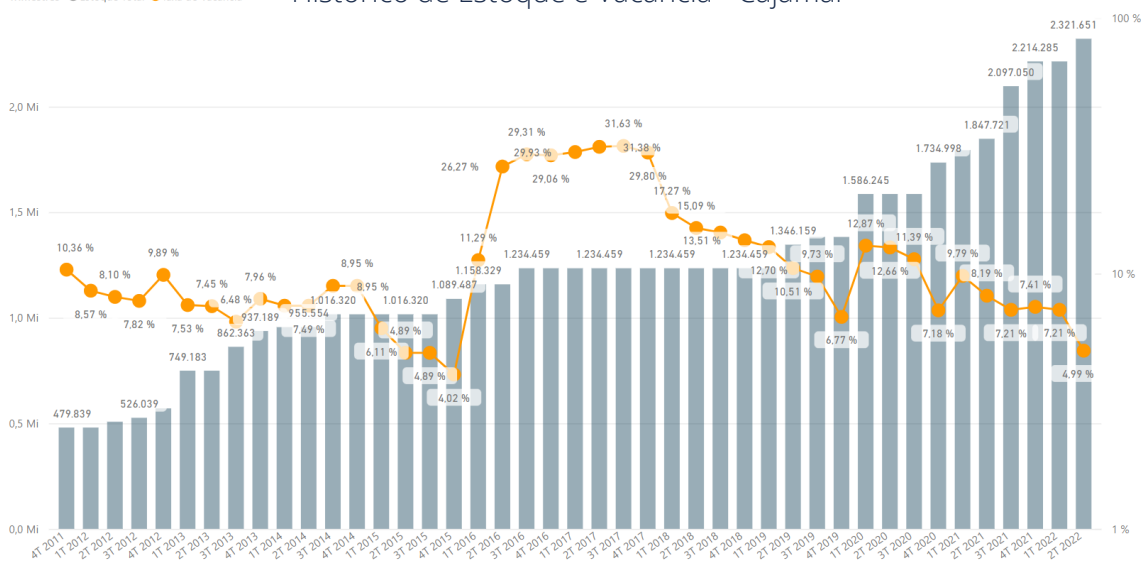
Nota do Gestor

Taxa de Vacância no Estado de SP – 2T 2022



Trimestres ● Estoque Total ● Taxa de Vacância

Histórico de Estoque e Vacância - Cajamar



(fonte: SiILA)

Apesar dos números de mercado continuarem bastante positivos, temos percebido uma mudança no perfil de busca por novos espaços logísticos, em especial na diminuição do ritmo de expansão pelas empresas do segmento de e-commerce, que foram o grande destaque nas absorções de área no período entre 2020 e 2021. Hoje, a palavra de ordem da vez nessas operações deixou de ser crescimento e passou a ser eficiência.

Nesse cenário, acreditamos que o processo de *fly to quality* voltará a ter grande relevância e os indicadores de absorção bruta serão tão importantes quanto os de absorção líquida, pois indicam não apenas o crescimento das operações, mas também as movimentações laterais de inquilinos, especialmente aqueles que migram de empreendimentos de menor qualidade construtiva para os de maior qualidade e eficiência operacional.

 Nota do Gestor

Entre as especificações técnicas associadas a eficiência operacional, existe uma que parece ser bastante determinante para o sucesso na ocupação de um empreendimento, especialmente no mercado de Cajamar. Ao analisar ativo por ativo, o estoque que representa a vacância atual da região, é constatada uma característica em comum entre eles: a ausência de projetos com implantação no formato de *crossdocking*, que contempla a implantação as docas (por onde é realizada a carga e descarga das mercadorias) em ambos os lados, característica que permite um uso mais flexível e eficiente e, conseqüentemente, atende a um universo muito maior de potenciais locatários.

Com a entrega do G200, quem precisar de um galpão *crossdocking*, pronto, na região de Cajamar, precisa falar com a gente.

Resultados

Como principais eventos que geram impacto no resultado, no mês de junho destacamos: (i) o recebimento do primeiro aluguel do locatário do módulo M2, do empreendimento Hortolândia II; e (ii) a correção monetária (caixa) dos aluguéis dos empreendimentos Extrema I e 3 módulos do Extrema II.

Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 4,65 MM, equivalente a R\$ 0,696/cota (RBRL11). Esse valor equivale um dividend yield de 10,29% a.a. (cota base fechamento maio/22).

Cenário Macroeconômico

No cenário macro, a elevação da inflação e dos juros vêm se concretizando e tornam-se cartas na mesa do mercado, que agora volta os olhos para uma possível, e cada vez mais provável, recessão global das principais economias do mundo. O ritmo de desaceleração das economias americana e europeia tende a impactar todas as demais, em especial a de países emergentes como o Brasil, sendo as principais incógnitas o timing e a intensidade da mesma. Neste cenário, o S&P 500 registrou no mês forte queda de 8,26% e já acumula -20,58% no ano.

No Brasil, além do reflexo com as preocupações globais, os holofotes se voltam novamente ao risco fiscal. Em fase final de aprovação, o governo passou a PEC com diferentes auxílios populacionais limitados a este ano de eleição. O valor deste pacote totaliza R\$ 41,5 bilhões de reais fora do teto de gastos. Para o próximo semestre, com eleições pela frente, aumento do risco fiscal e recessão global, mantemos nossa percepção cautelosa e conservadora. O Ibovespa caiu -11,5% no mês de junho/22, refletindo o momento de mercado.

Dentre os fundos imobiliários, o setor de CRIs teve o melhor desempenho do mês, com alta de 0,45%. Todos os demais setores tiveram performance negativa, com destaque para o setor corporativo, que sofreu queda de -4,0%.

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Conforme antecipamos, neste mês a RBR concluiu um dos mais importantes e engrandecedores processos relacionados à temática ESG: a submissão do fundo híbrido de lajes corporativas e galpões logísticos da gestora, o RBR Properties (RBRP11), ao GRESB!

No início de 2021, a RBR buscou, em esferas domésticas e internacionais, uma certificação que resultante de uma avaliação independente e assertiva dos ativos reais que compõem desse veículo perpétuo (FII de prazo indeterminado), com mais de 80 mil cotistas, e de representatividade relevante no mercado.

Entre as possíveis certificações existentes no mercado, a RBR decidiu se engajar em uma jornada mais morosa, dispendiosa e longa que era o processo de submissão ao GRESB, que resultaria em um aprendizado e uma avaliação baseada nos mais altos padrões internacionais de investimentos sustentáveis no mercado imobiliário.

O Global ESG Benchmark for Real Assets, ou, em tradução livre, Benchmark ASG Global, é uma organização internacional criada para auxiliar gestores, investidores e parceiros a mensurar de maneira equânime a performance 'ASG' dos seus ativos reais dentro de um arcabouço de parametrizações amplamente reconhecido e comparável com os demais players do mercado.

O processo envolve não apenas uma avaliação do portfólio, como também da gestora do fundo e validou muitas das nossas práticas e trouxe aprendizados estruturais para o time de gestão e para a RBR.

Os resultados do processo de submissão são gerados de forma comparativa e pautados em inúmeros fatores os quais ficam sujeitos ao nível da indústria global naquele período. Ao longo dos anos subsequentes, o resultado do assessment permite uma visualização e avaliação mais clara do processo evolutivo do portfólio e das práticas de gestão.

Os resultados deste ano estarão públicos a partir de 01 de Setembro e já iniciamos a coleta e processo de avaliação para o ano de 2022 dos ativos que compõem tanto o RBRP11 quanto o RBRL11, que também será formalmente submetido ao processo de avaliação neste ano.

Manteremos nossos investidores e parceiros atualizados sobre este e sobre os demais processos em nossa constante evolução 'Investindo de um Jeito Melhor' RBR.



Distribuição de Resultados

Junho 2022 | Relatório Mensal

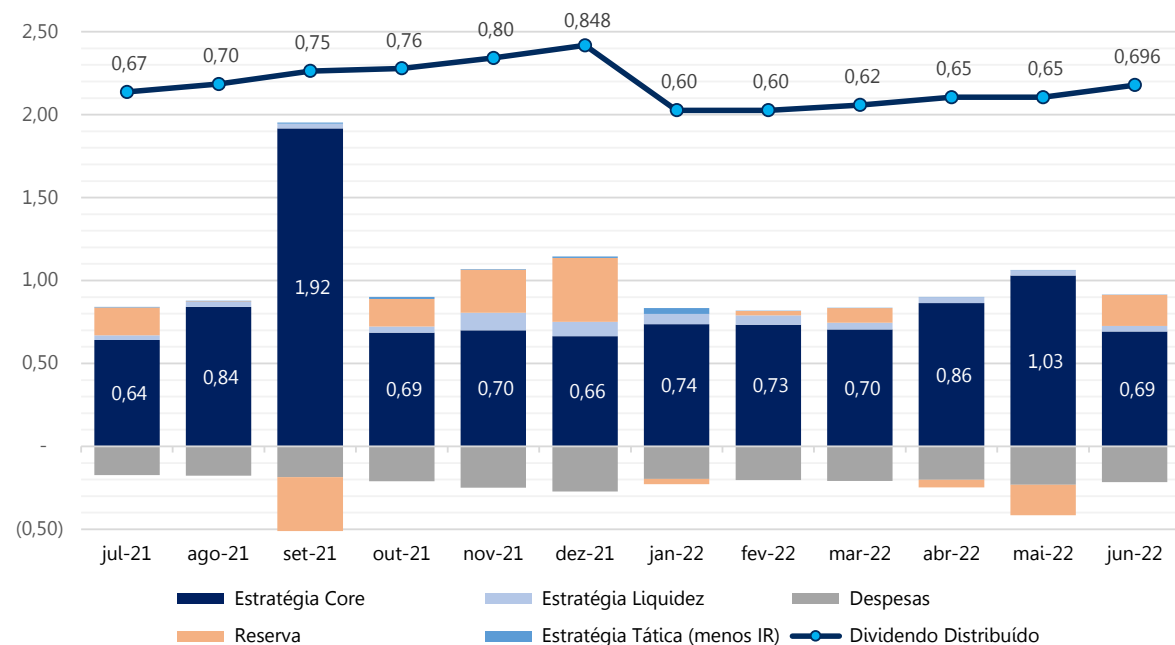
Resultado	jun-22	mai-22	abr-22	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	4.629.082	4.614.503	5.768.361	29.554.160	55.337.722
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	2.276.438	-	2.276.438	12.915.818
Rendimento FIIs	14.095	5.287	5.287	95.578	265.583
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	-	-	225.971	341.236
Liquidez **	88.472	136.910	103.696	864.348	2.311.817
CRI	111.000	91.922	108.011	655.214	1.567.979
Outras Receitas	-	-	13.864	13.864	24.798
Total Receitas	4.842.649	7.125.059	5.999.218	33.685.573	72.764.954
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(578.577)	(581.139)	(569.501)	(3.541.170)	(7.600.881)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	(196.070)
(-) Despesas Financeiras	(767.016)	(847.678)	(704.988)	(4.359.892)	(7.185.652)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(45.194)	(68.247)
(-) Outras Despesas***	(91.990)	(120.842)	(70.115)	(489.902)	(1.883.516)
Resultado	3.405.065	5.575.400	4.654.614	25.249.415	55.830.589
Reservas	(1.249.111)	1.228.828	308.041	(268.311)	33.969
Rendimento Distribuído	4.654.176	4.346.573	4.346.573	25.517.726	55.796.620

* Ganho de Capital em venda de FIIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

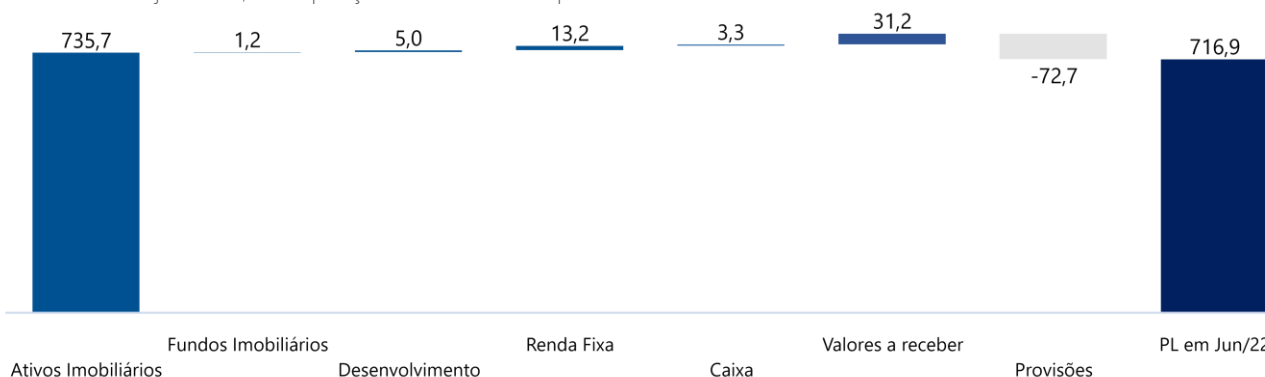
*** Outras Despesas incluem Comissões de comercialização de Locações, Laudos de Avaliação, contratação de Consultoria etc.

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Junho 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”.

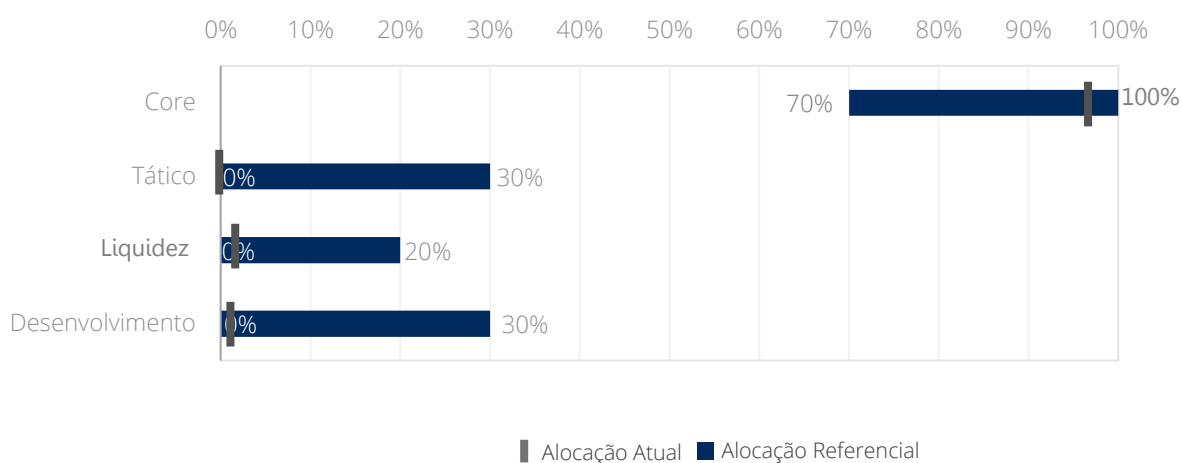
LIQUIDEZ

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.

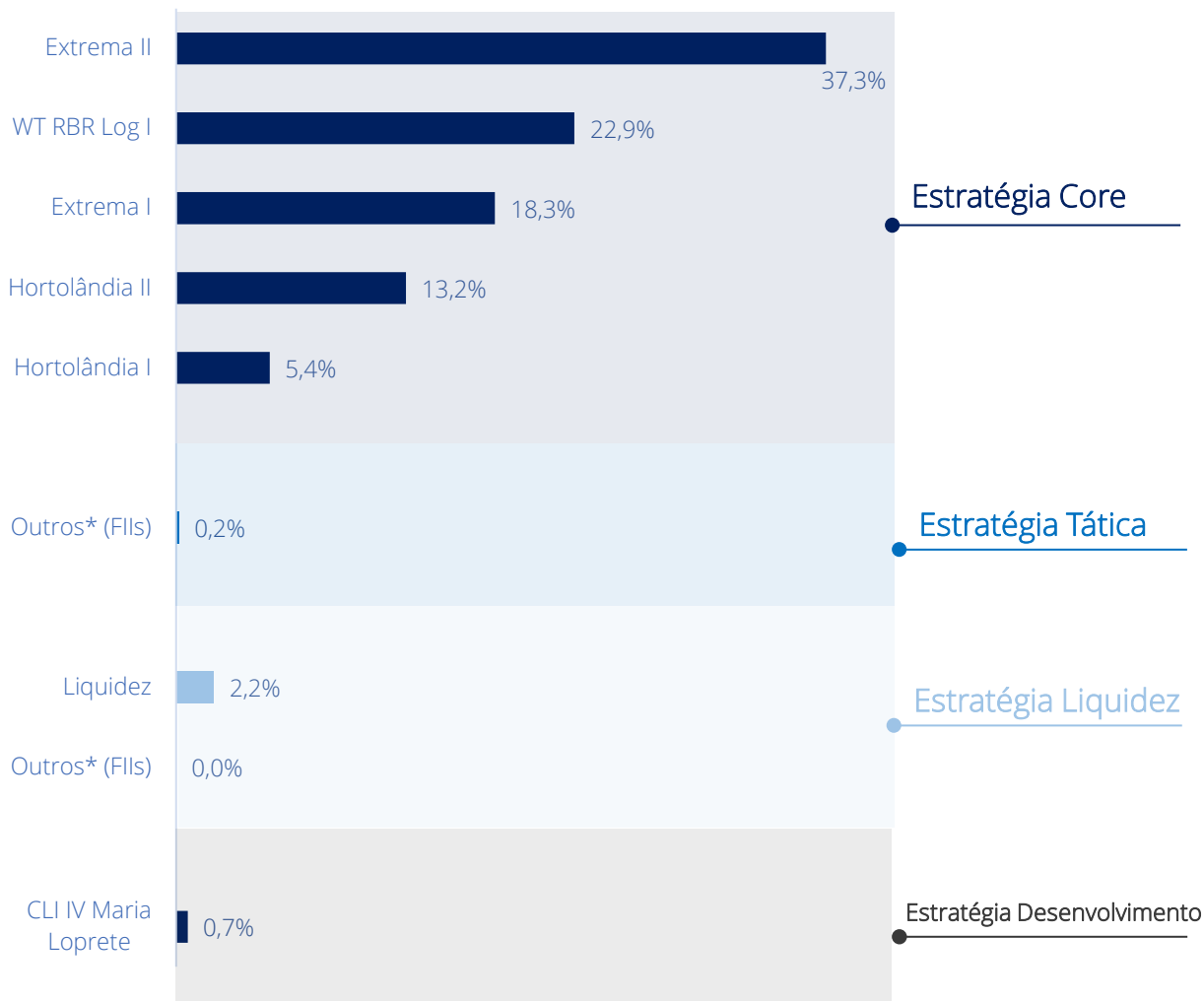
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Junho 2022



Alocação Estratégias (% Investimento)

Junho 2022 | Relatório Mensal

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

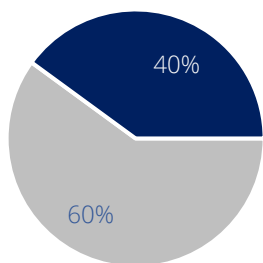


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

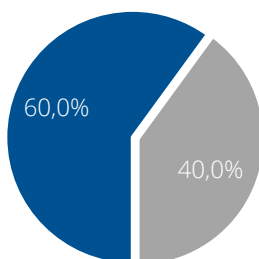
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Galpão/ Logístico

Investimentos Logísticos

Junho 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\$ 170.270.000,00



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\$ 135.185.000,00



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

Junho 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\$ 98.322.000,00

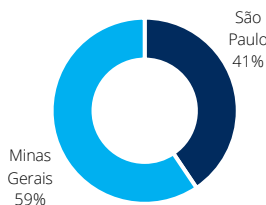


Investimento Via Tijolo

Junho 2022 | Relatório Mensal

O investimento via tijolo é composto por 5 galpões logísticos, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

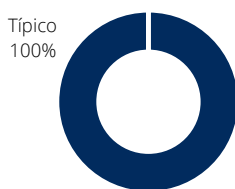
Receita por Estado



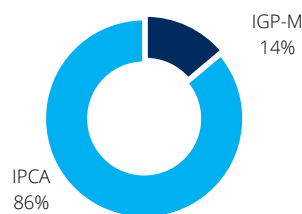
Receita por Tipologia



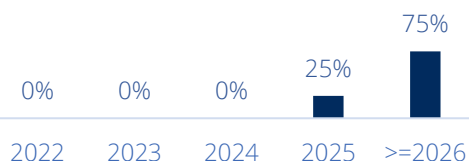
Receita por Tipo de Contrato



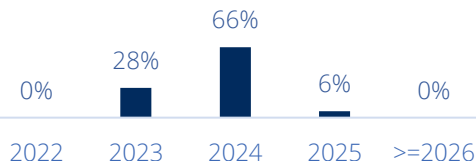
Índice de Reajuste



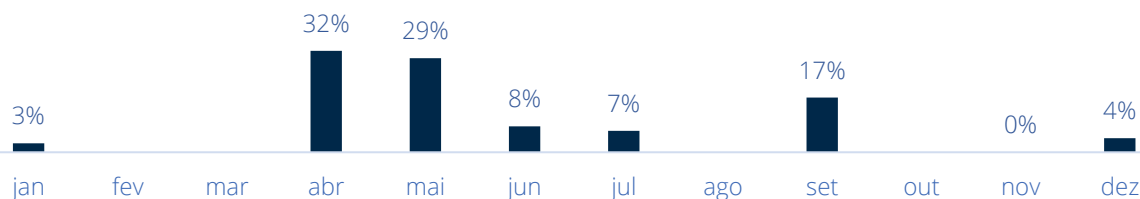
Cronograma de Vencimento dos Contratos



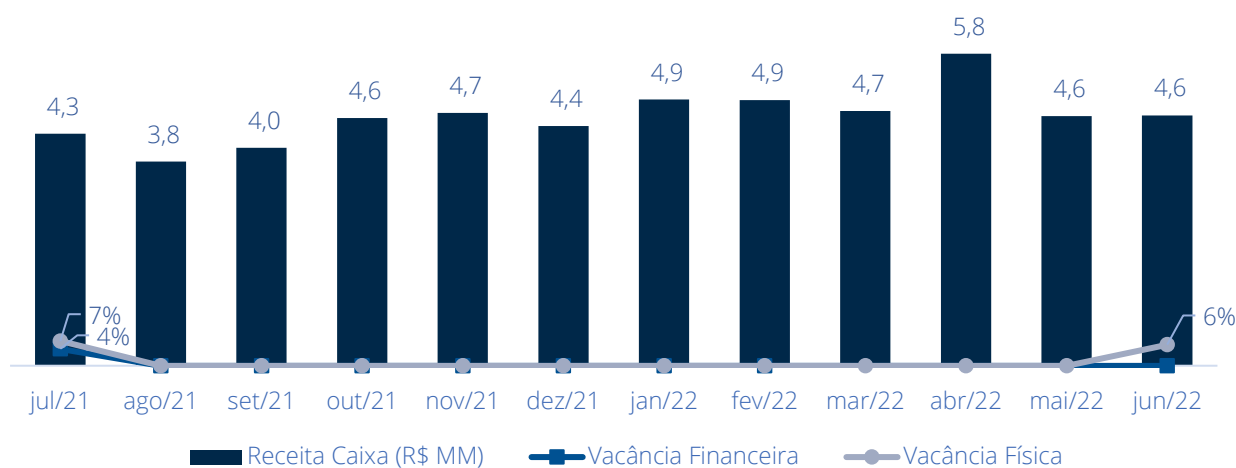
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



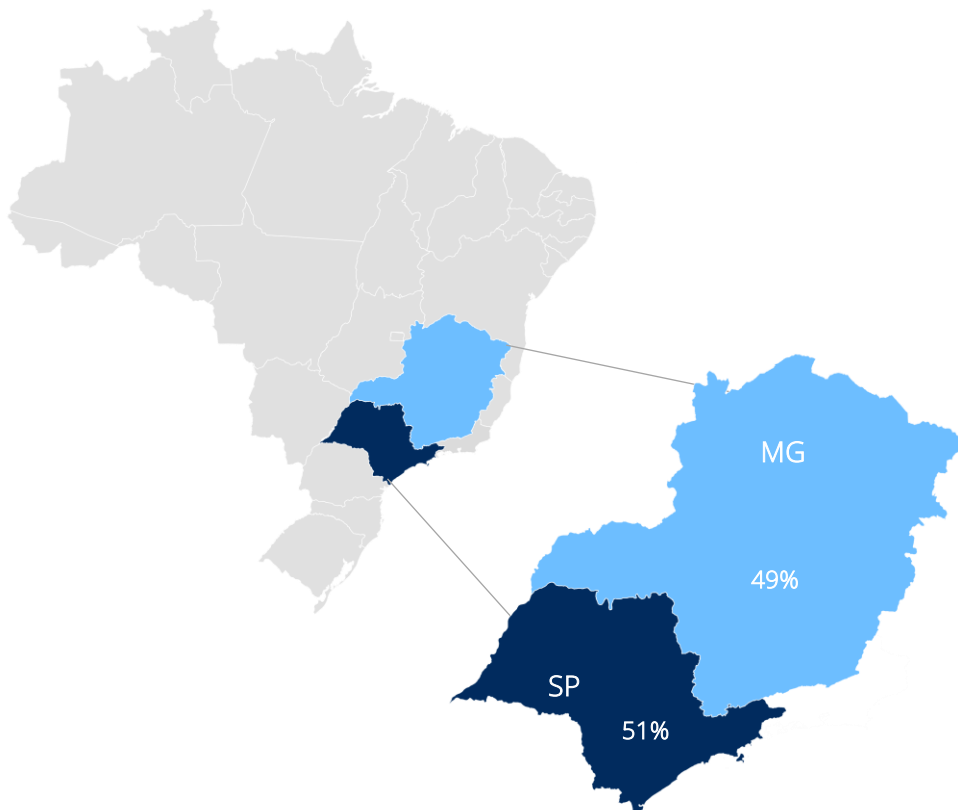
Evolução Vacância Física e Financeira



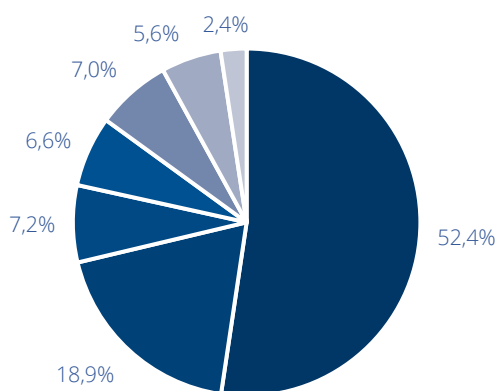
Investimentos CORE - via Tijolo

Junho 2022 | Relatório Mensal

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

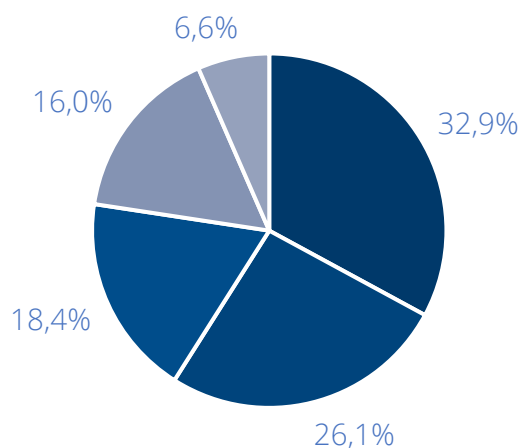


Receita de Inquilinos Setor



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

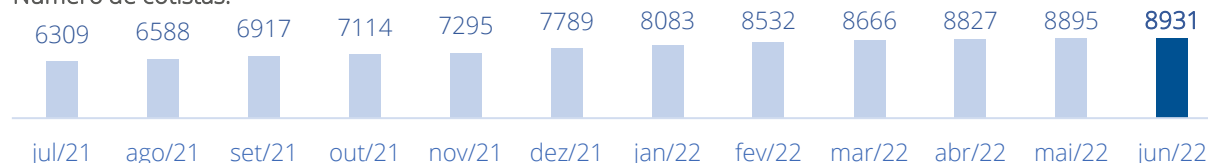
Mercado Secundário

Junho 2022 | Relatório Mensal

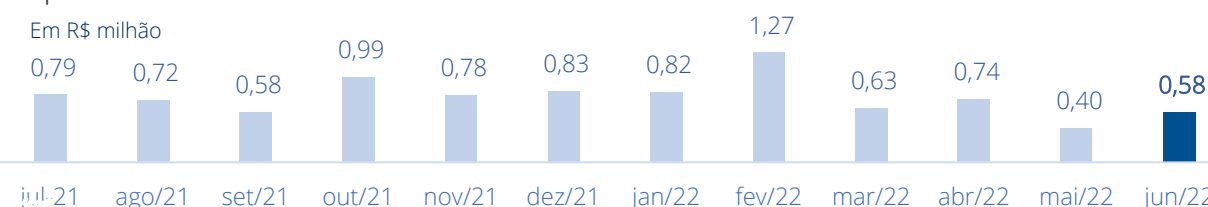
As cotas do RBR Log (RBRL11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde jul/2020.

Negociação	jun-22	mai-22	abr-22	Acum 2022	Acum 12m
Número de Cotistas	8.931	8.895	8.827	8.931	8.931
Cotas Negociadas	142.803	117.746	162.167	1.049.993	2.068.131
Cotação Fechamento	\$ 84,94	\$ 86,00	\$ 87,68	\$ 84,94	\$ 84,94
Volume Total (R\$'000)	\$ 12.244	\$ 8.700	\$ 14.040	\$ 90.071	\$ 187.745.776
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 583,0	\$ 395,5	\$ 738,9	\$ 726,4	\$ 753.999,1

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.



PRI Principles for Responsible Investment

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