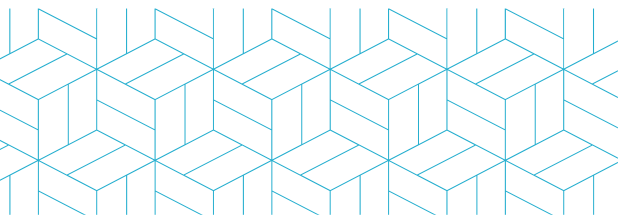


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Julho 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 723.196.553

Patrimônio/Cota
R\$ 108,15

R\$0,69/
cota

Dividendo médio
12 meses

9.042

Cotistas

234.294

ABL (m²)

5

Ativos

0,43 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	jul-22	jun-22	mai-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\$)	\$ 84,94	\$ 86,00	\$ 87,68	\$ 92,68	\$ 105,40
Cota Final Período (R\$)	\$ 86,30	\$ 84,94	\$ 86,00	\$ 86,30	\$ 86,30
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,650	\$ 0,696	\$ 0,65	\$ 3,866	\$ 8,324
Dividend Yield (% a.a.)	9,42%	10,29%	9,46%	9,16%	9,65%
Retorno Total*	2,35%	-0,41%	-1,16%	-2,71%	-10,22%
Retorno Total Ajustado **	2,39%	-0,41%	-1,16%	-2,71%	-10,22%
CDI	1,03%	1,02%	1,03%	5,73%	9,63%
% do CDI ***	231%	-41%	-112%	-47%	-106%

* 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)

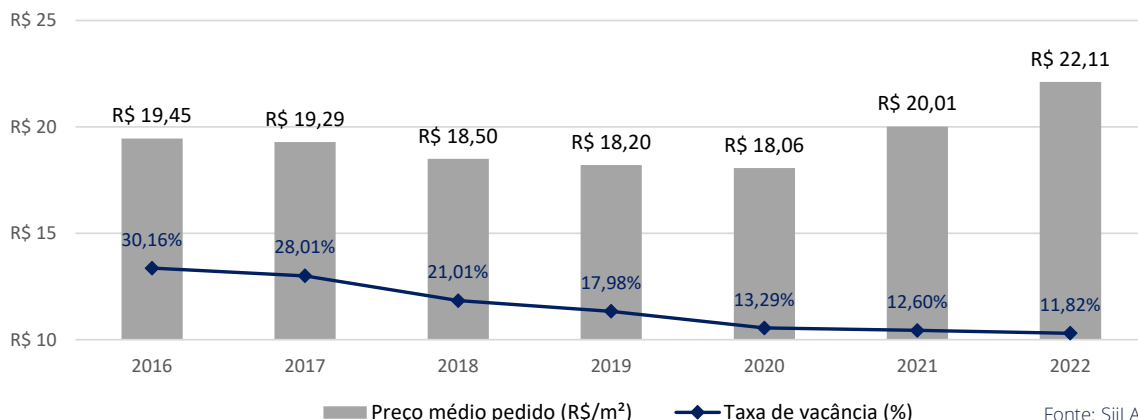
*** % do CDI calculado sobre o Retorno Total Ajustado

Nota do Gestor

Comentários do Gestor

Além dos números robustos de absorção líquida e bruta, e de uma manutenção na tendência de baixa nas taxas de vacância, a grande notícia nos resultados de mercado, segundo as principais consultorias imobiliárias, é a confirmação de uma recuperação consistente nos valores de locação para galpões logísticos ao longo do 2T/2022.

Evolução do Preço Pedido x Vacância



Em um mercado onde o aluguel andou praticamente de lado ao longo dos últimos 10 anos, é muito difícil, na nossa opinião, dissociar essa retomada de preços da recente escalada nos custos de construção.

No relatório de agosto de 2021, trouxemos pela primeira vez a pauta sobre a inflação na construção civil e os efeitos sobre o custo de reposição para os galpões logísticos. Naquela oportunidade, descrevemos os impactos da disparada de alguns insumos, e de como, num intervalo de aproximadamente 12 meses, vimos o custo de produção para novos empreendimentos passar de um patamar de R\$ 1.100,00/m² para uma faixa entre R\$ 1.600,00/m² e R\$ 1.800,00/m². Atualmente, esse número já está rodando na casa dos R\$ 2.000,00/m².

Em um mercado com equilíbrio entre oferta e demanda, existe uma expectativa de que uma eventual elevação nos custos de produção seja compensada no preço final do produto ou serviço, de forma que as margens originais sejam razoavelmente recuperadas. Porém, com exceção de algumas praças, como, por exemplo, Extrema e grande São Paulo, no mercado de galpões essa compensação só começou a ser percebida de forma mais homogênea, a partir do final de 2021.

Desde então, os proprietários de empreendimentos logísticos têm conseguido repassar preço, e o valor médio pedido de locação, que chegou a bater uma mínima de R\$ 18/m² em 2020, agora já está na casa dos R\$ 22/m² na média nacional.

Boa notícia para quem tem projetos em desenvolvimento, pois conseguem recuperar parte da margem perdida pelo aumento no custo de construção. Excelente notícia para quem tem exposição em portfólios performados, como é o caso do RBR Log e de alguns outros fundos do mercado, pois, no médio e longo prazo, se beneficiam dessa retomada nos preços de locação sem a contrapartida da elevação no custo de reposição.

 Nota do Gestor**Resultados**

Como principais eventos que geraram impacto no resultado do Fundo no mês, destacamos: (i) o recebimento antecipado do aluguel do inquilino do empreendimento Extrema I, com impacto positivo e pontual no montante de aproximadamente R\$ 1 milhão. Essa condição aconteceu por questões operacionais do locatário, que optou por antecipar o pagamento do aluguel competência julho, e não envolve qualquer tipo de contrapartida com o Fundo. Portanto, a qualquer momento, a critério do locatário, o recebimento da locação poderá voltar a acontecer de forma postecipada e, nessa hipótese, não aconteceria o reconhecimento do resultado caixa, já que no mês de julho o resultado caixa foi dobrado; (ii) ganho de capital referente ao recebimento da 2ª parcela (equivalente a 10% do preço) da venda do Galpão Itapevi I, com impacto positivo de R\$ 1,3 milhões; (iii) recebimento integral do aluguel do inquilino do módulo M2 do Galpão Hortolândia II. Houve um acréscimo de aproximadamente R\$ 130 mil em relação ao mês anterior, quando o pagamento da locação foi prorato ao período usufruído pelo locatário no imóvel; e, por último, (iv) a correção monetária do contrato de locação de um dos inquilinos do condomínio Extrema II.

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 9,42% a.a. (cota base fechamento julho/22).

Cenário Macroeconômico

No cenário macro, praticamente todos os países do mundo estão enfrentando alta da inflação e dos juros, nos últimos meses. Com o último dado de PIB dos EUA (-0,9%), o país entra em recessão técnica, por ter dois trimestres negativos. Na última reunião do FED, mais um aumento na taxa básica foi feito, em linha com as expectativas de mercado. Assim FED Funds alcança 2,5% ao ano e com previsão de outros aumentos pela frente. Mesmo assim, o presidente do FED, Jerome Powell, acredita que será possível controlar a inflação sem gerar uma recessão generalizada na economia americana. Com sentimento levemente otimista, junto à queda do preço do petróleo, o S&P 500 recuperou mais de 9% no mês, após sucessivas quedas no primeiro semestre. Além disso, no início do mês de agosto, a presidente da câmara dos EUA, Nancy Pelosi, visita Taiwan como forma de apoio político, com isso aumentando a tensão com a China. Mais um ponto de atenção política global.

No Brasil, o impacto do corte do ICMS nos combustíveis já começou a ser visto. A inflação referente ao mês de julho foi de -0,68% e a expectativa para o mês seguinte é de -0,2%. O Ibovespa também respira em julho e sobe 4,7%, impulsionado pelo cenário macro. Na última reunião do COPOM, a taxa Selic subiu para 13,75%, aumento de 50bps, em linha com as expectativas. O discurso do Banco Central teve um tom mais otimista, projetando apenas um último aumento de 25 bps ou já encerrar o ciclo de altas.

Dentre os fundos imobiliários, o setor de FoFs teve o melhor desempenho do mês, com alta de 2,75%. Ao contrário da maioria dos setores, o setor de CRIs recuou -0,5%, porém a maior queda ficou com o setor de Corporativos (-3,05%). Com as altas dos demais setores de tijolo, o IFIX encerrou o mês de julho com alta de 0,66%.

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

No final do mês de Julho, a RBR concluiu o processo de seleção das entidades que fazem parte do nosso programa de investimentos sociais, que abrange 2% (dois por cento) do lucro da RBR nesse ano, conforme metas corporativas divulgadas no nosso site.

O Instituto Ambikira possui quase 20 anos de história e se dedica a identificar, apoiar e potencializar diferentes iniciativas que possuam capacidade e propósito de transformar partes dos desequilíbrios estruturais do nosso país. São três principais pilares de atuação que possuem sinergia com os objetivos da RBR no que tange ao investimento social: Educação, Assistência Social e Capacitação/Gestão. Desde sua fundação, em 2003, o Instituto já apoiou mais de 200 organizações, beneficiando mais de 700 mil pessoas. Acreditamos que o Instituto, por meio de sua atuação profissional e sistematizada, agrega muito mais que o apoio financeiro, contribuindo para fortalecer a gestão e a eficiência das entidades, e também na inserção da entidade em uma importante rede de parceiros e relacionamentos.

Além do Instituto Ambikira, em Julho, a RBR também formalizou seu apoio ao programa Adote Um Aluno. O Programa, da Faculdade de Direito da USP, oferece bolsas auxílio mensais aos estudantes do Largo de São Francisco, visando suportar ingressantes com potencial grau de vulnerabilidade. O programa foi criado diante das mudanças do perfil socioeconômico dos alunos e alunas e, atualmente, apoia cerca de 130 estudantes. Quando o programa foi iniciado, há cinco anos, eram 10 alunos apoiados apenas.

Além disso, no início do mês, representantes do Colégio Mão Amiga estiveram no escritório da RBR com nossos sócios e associados, apresentando em detalhes a atuação desta instituição que passou a fazer parte do programa de investimentos sociais da RBR no começo de 2022.



Distribuição de Resultados

Julho 2022 | Relatório Mensal

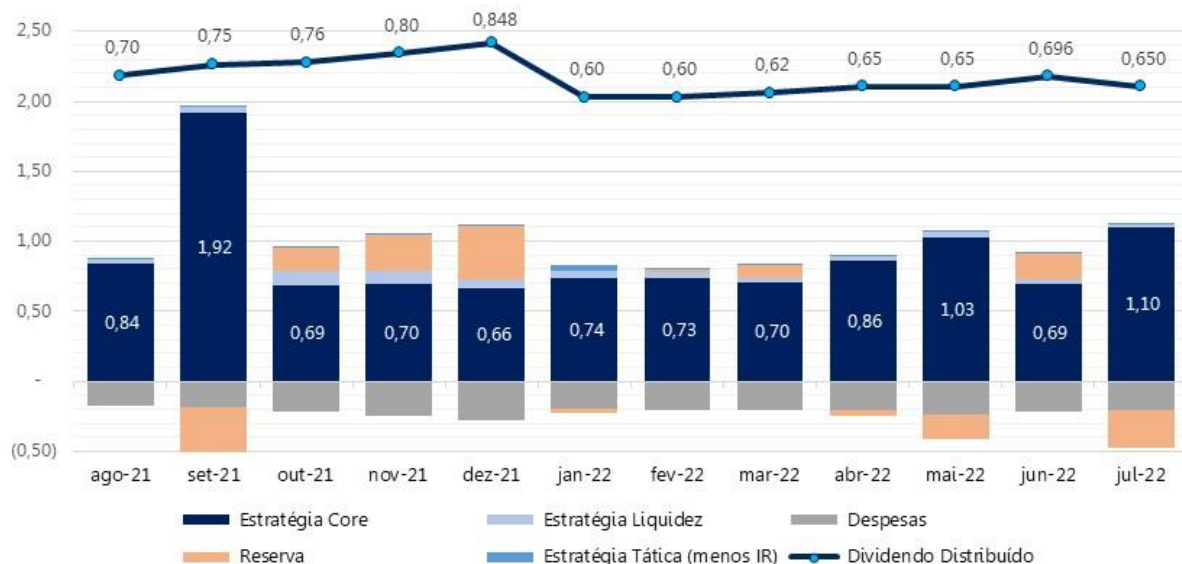
Resultado	jul-22	jun-22	mai-22	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	6.056.145	4.629.082	4.614.503	30.686.189	57.105.622
Ganho de Capital Venda de Imóveis	1.305.939	-	2.276.438	3.582.377	14.221.758
Rendimento FIIs	14.845	14.095	5.287	49.654	258.176
Ganho de capital Bruto (Outros)*	38.992	-	-	44.584	380.229
Liquidez **	48.152	88.472	136.910	753.789	2.159.340
CRI	61.168	111.000	91.922	499.084	1.629.147
Outras Receitas	-	-	-	13.864	24.798
Total Receitas	7.525.240	4.842.649	7.125.059	35.629.540	75.779.069
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(572.388)	(578.577)	(581.139)	(3.522.087)	(7.457.547)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	(199.209)
(-) Despesas Financeiras	(788.002)	(767.016)	(847.678)	(4.504.708)	(7.594.844)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(7.798)	-	-	(8.917)	(76.046)
(-) Outras Despesas***	(38.771)	(91.990)	(120.842)	(450.871)	(1.860.128)
Resultado	6.118.280	3.405.065	5.575.400	27.142.957	58.591.295
Reservas	1.771.708	(1.249.111)	1.228.828	1.290.880	2.928.416
Rendimento Distribuído	4.346.573	4.654.176	4.346.573	25.852.077	55.662.879

* Ganho de Capital em venda de FIIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

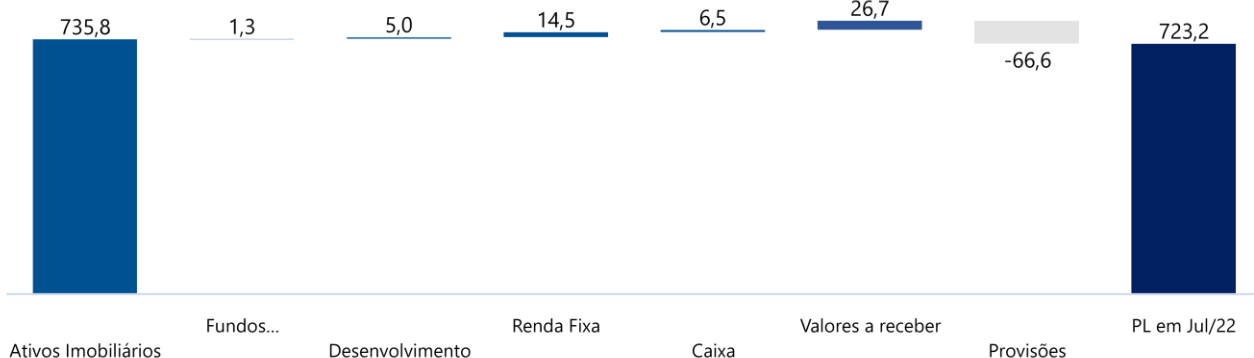
*** Outras Despesas incluem Comissões de comercialização de Locações, Laudos de Avaliação, contratação de Consultoria etc.

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Julho 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”.

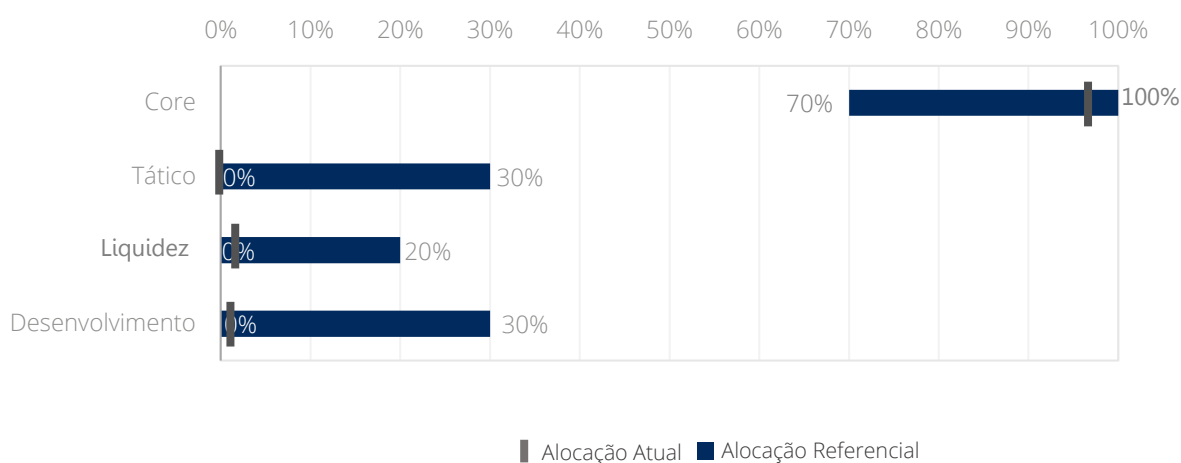
LIQUIDEZ

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.

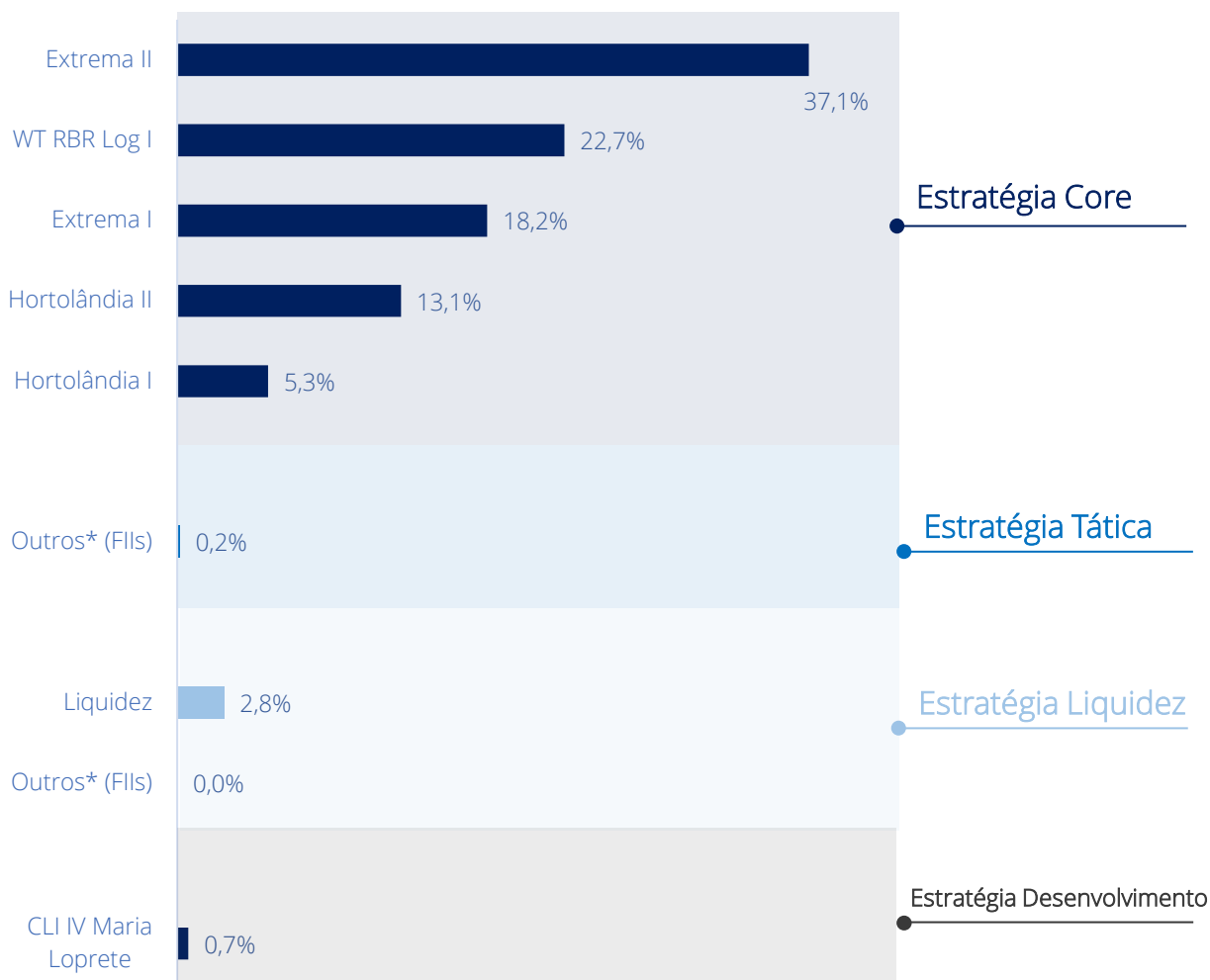
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Julho 2022



Alocação Estratégias (% Investimento)

Julho 2022 | Relatório Mensal

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

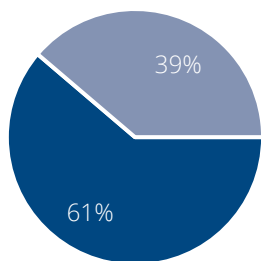


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

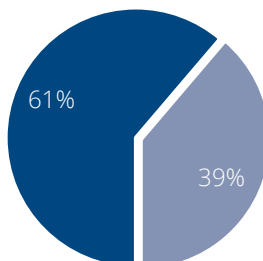
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

• Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

• Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Galpão/ Logístico

Investimentos Logísticos

Julho 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: 5,6%

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

Julho 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

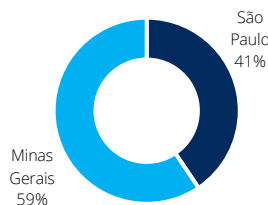


Investimento Via Tijolo

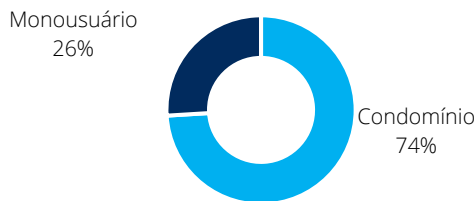
Julho 2022 | Relatório Mensal

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

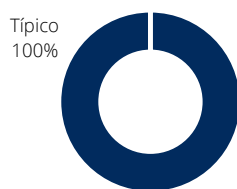
Receita por Estado



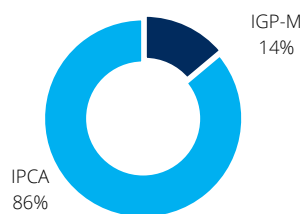
Receita por Tipologia



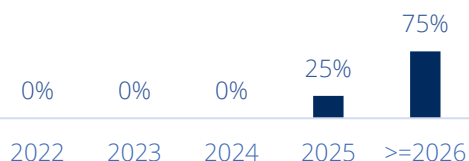
Receita por Tipo de Contrato



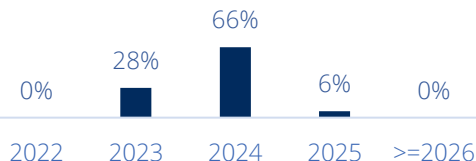
Índice de Reajuste



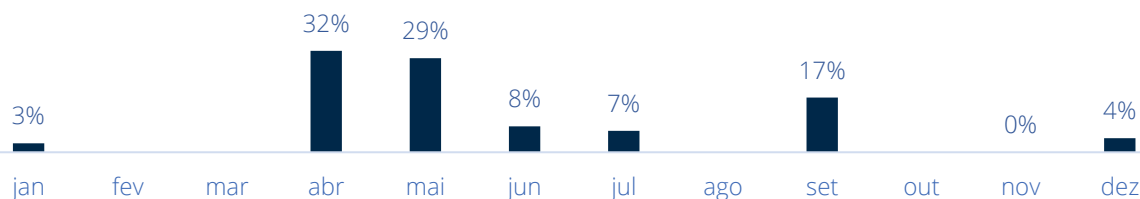
Cronograma de Vencimento dos Contratos



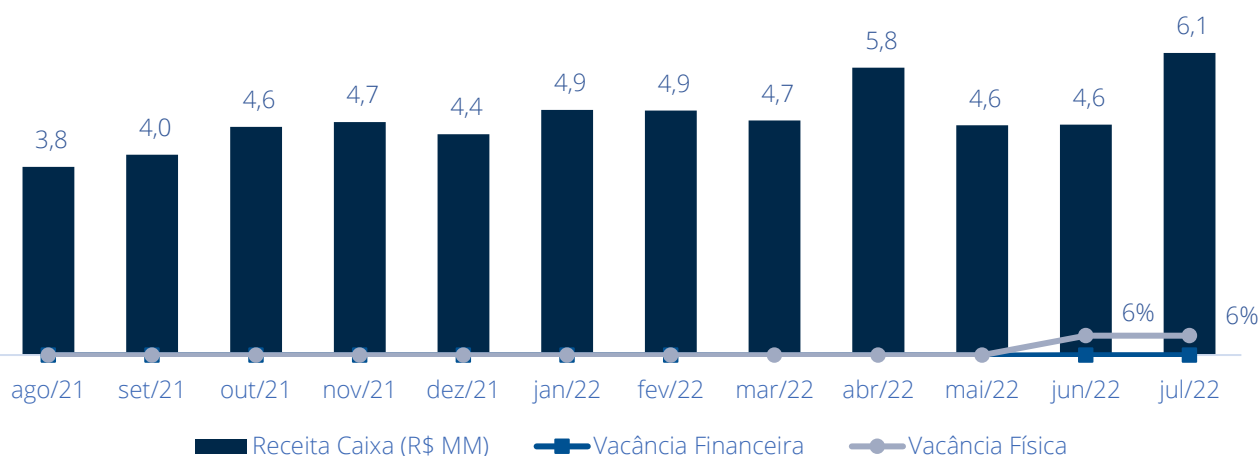
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



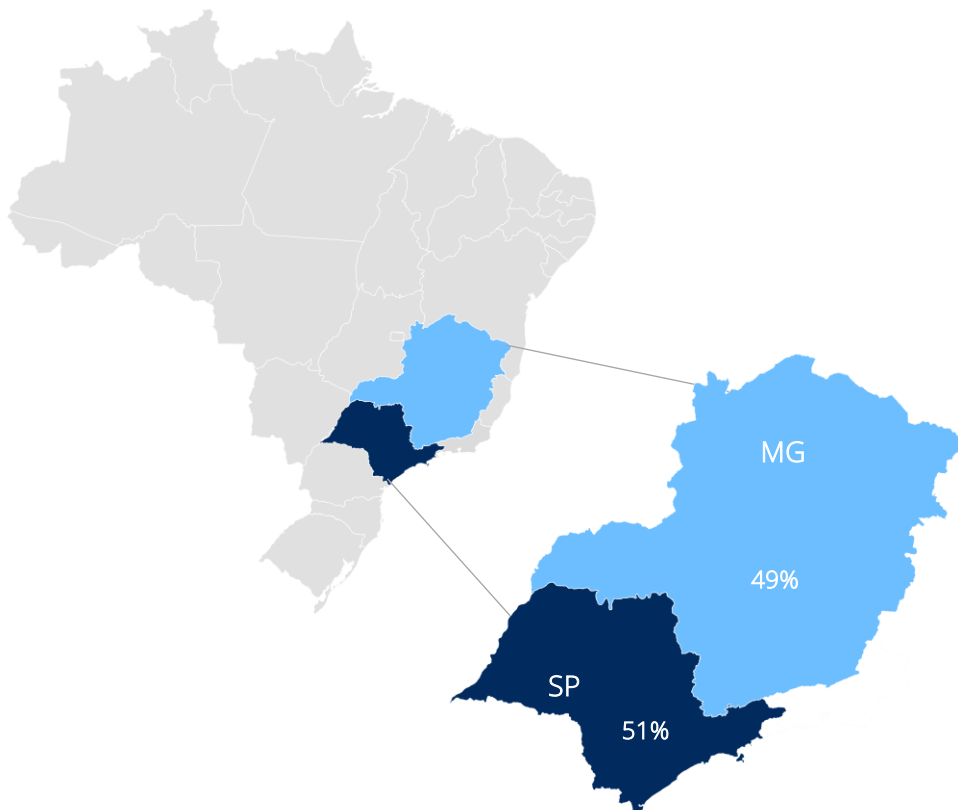
Evolução Vacância Física e Financeira



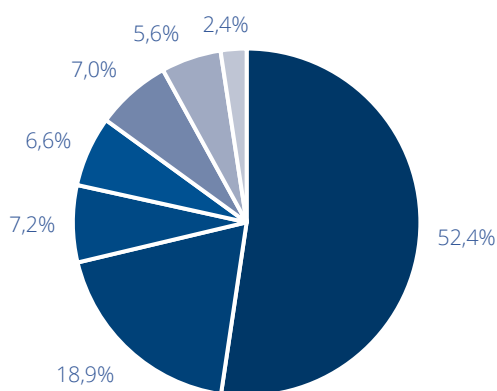
Investimentos CORE - via Tijolo

Julho 2022 | Relatório Mensal

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

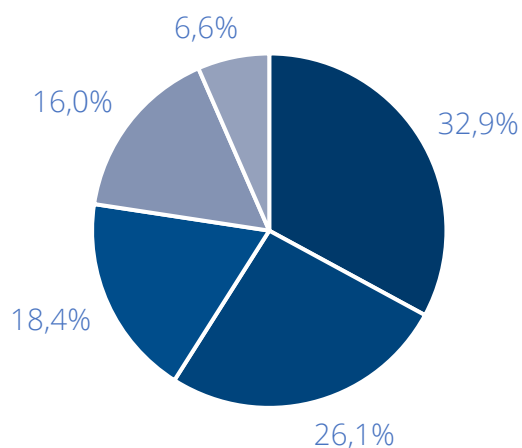


Receita de Inquilinos Setor



- 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)

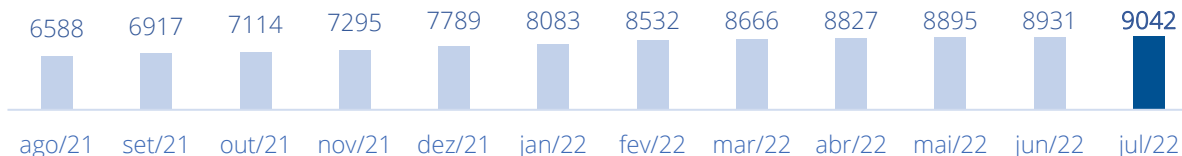
Mercado Secundário

Julho 2022 | Relatório Mensal

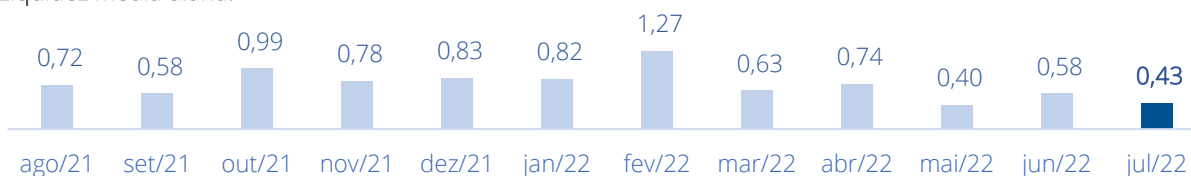
As cotas do RBR Log (RBRL11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde jul/2020.

Negociação	jul-22	jun-22	mai-22	Acum 2022	Acum 12m
Número de Cotistas	9.042	8.931	8.895	9.042	9.042
Cotas Negociadas	105.831	142.803	117.746	1.155.824	2.015.298
Cotação Fechamento	\$ 86,30	\$ 84,94	\$ 86,00	\$ 86,30	\$ 86,30
Volume Total (R\$'000)	\$ 8.946	\$ 12.244	\$ 8.700	\$ 99.016	\$ 180.138.125
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 426,0	\$ 583,0	\$ 395,5	\$ 682,9	\$ 723.446,3

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