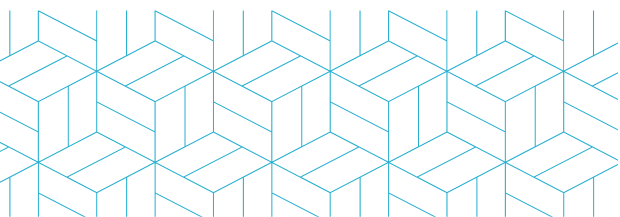


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 716.523.182

Patrimônio/Cota
R\$ 107,15

R\$0,69/
cota

Dividendo médio
12 meses

9.233

Cotistas

234.294

ABL (m²)

5

Ativos

0,60 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


Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 7.2 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA,
com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário


[São Paulo](#)

[Nova Iorque](#)

Tijolo - Renda

[RBRP11](#)

FII RBR Properties

[RBR11](#)

FII RBR Log

Ativos Líquidos Imobiliários

[RBR REITS US FIA](#)

Fundo de Ações

[RBRX11](#)

FII RBR Plus

[RBRF11](#)

FII RBR Alpha Multiestratégia

Crédito

[RBR11](#)

FII RBR
Rendimentos
High Grade

[RPR11](#)

FII RBR Premium
Recebíveis
Imobiliários

[RBR11](#)

FII RBR Crédito
Imobiliário
Estruturado

Infraestrutura

Resumo	ago-22	jul-22	jun-22	mai-22	Acum. 6m
# Cotas Emitidas	6.687.035	6.687.035	6.687.035	6.687.035	6.687.035
Cota Início Período (R\$)	\$ 86,30	\$ 84,94	\$ 86,00	\$ 87,68	\$ 92,68
Cota Final Período (R\$)	\$ 96,74	\$ 86,30	\$ 84,94	\$ 86,00	\$ 86,30
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,650	\$ 0,650	\$ 0,696	\$ 0,65	\$ 3,866
Dividend Yield (% a.a.)	8,37%	9,42%	10,29%	9,46%	9,16%
Retorno Total*	12,77%	2,35%	-0,41%	-1,16%	-2,71%
Retorno Total Ajustado **	12,18%	2,39%	-0,41%	-1,16%	-2,71%
CDI	1,17%	1,03%	1,02%	1,03%	5,73%
% do CDI ***	1041%	231%	-41%	-112%	-47%

* 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

Como já ressaltado em outras oportunidades, inclusive no [relatório de gestão de abril/2022](#), que abordou a venda de Itapevi I, a decisão por desinvestir um empreendimento precisa levar em consideração, em primeiro lugar, o estágio em que cada ativo se encontra dentro do ciclo de maturação. De forma resumida, nesse momento, buscamos responder se ainda existe espaço relevante para geração de valor e, por isso, manter o ativo em carteira, ou se já foi extraído o resultado esperado pelo fundo.

Em seguida, é fundamental entender como os recursos gerados com a venda serão alocados. Na nossa visão, tão importante quanto acertar o ciclo do ativo é fazer isso em sintonia com uma estratégia de alocação de capital mais eficiente e com potencial para geração de resultado adicional no longo prazo para os cotistas

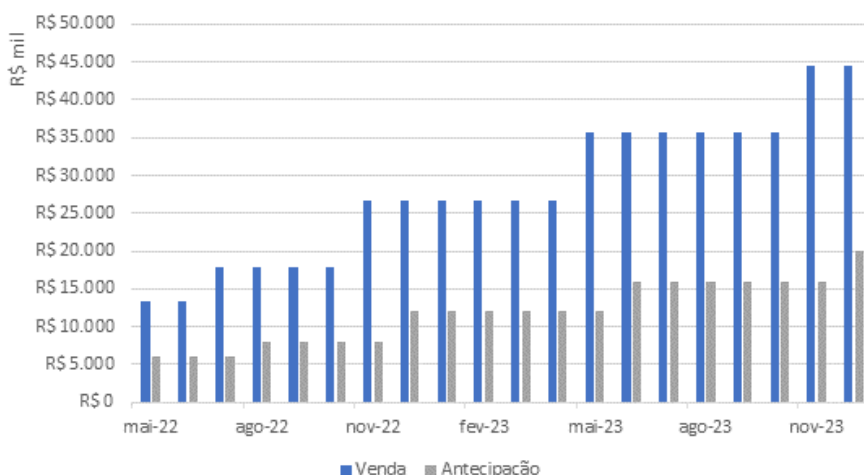
Quando fizemos a venda de Resende I, por exemplo, o caixa gerado com a venda já estava carimbado para a aquisição do condomínio WT RBR Log, na região de Cajamar. Na oportunidade, vendemos um ativo bem específico por R\$ 3.500,00/m², numa praça com baixa profundidade de demanda, para adquirir outro, por R\$ 2.700,00/m², numa praça extremamente consolidada. Além de destravar um excelente resultado para os cotistas, na forma de ganho de capital, a operação permitiu aumentarmos a exposição do Fundo em empreendimentos AAA e mais modernos, com maior potencial de valorização.

Da mesma forma, também nos pareceu óbvia a venda de Itapevi I, que igualmente gerou um resultado importante em um ativo já maduro, mas que, diferentemente de Resende I, os recursos da venda serão utilizados, fundamentalmente, para melhorar a eficiência na gestão de caixa do Fundo.

Isso acontece porque, em conjunto com a formalização do desinvestimento do Galpão Itapevi I, a equipe de gestão negociou a antecipação do fluxo de pagamento das parcelas a prazo referente às obrigações assumidas na aquisição dos 4 primeiros ativos que deram origem ao RBR Log: Hortolândia I e II, ambos ainda no portfólio, além de Resende I e Itapevi I, já desinvestidos.

Dos R\$ 44,5 milhões que serão recebidos na venda do Galpão Itapevi I, o Fundo se comprometeu a antecipar o pagamento de R\$ 20 milhões das parcelas futuras ainda devidas, conforme cronograma abaixo:

Fluxo de Venda e Antecipação (R\$ mil) - Galpão Itapevi I

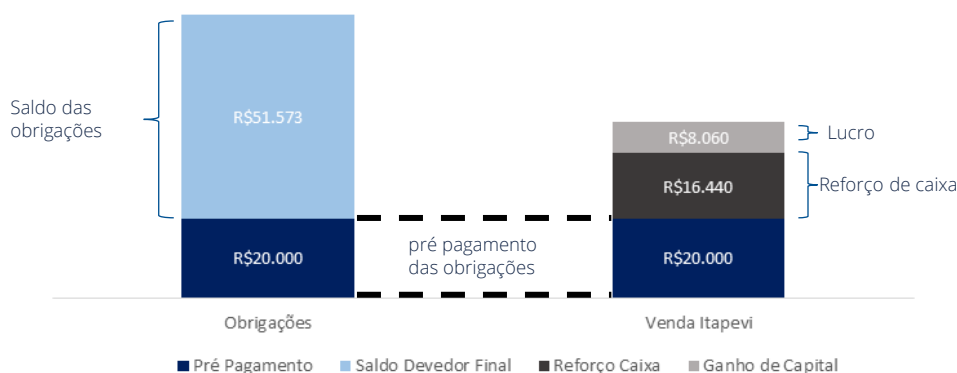


Nota do Gestor

Comentários do Gestor

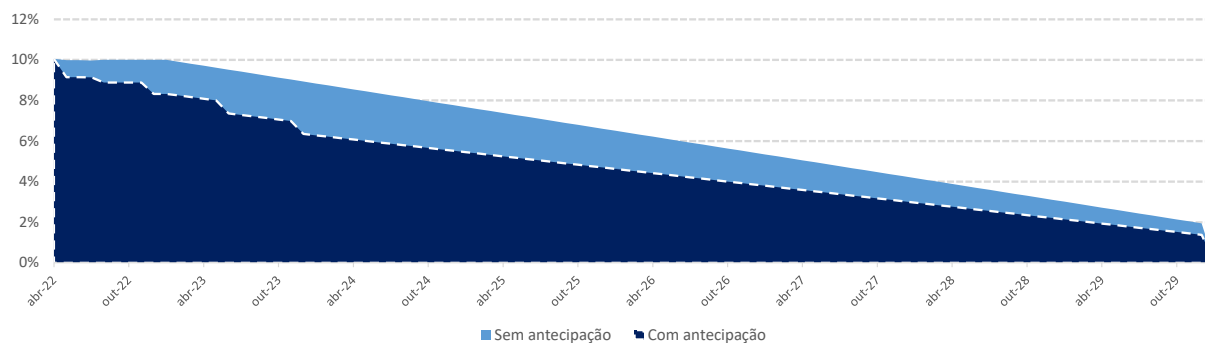
Do excedente da venda, após o pagamento das parcelas antecipadas mencionadas acima, parte será utilizada para reforço de caixa, aproximadamente R\$ 16,4 milhões, e outra parte, no montante total de aproximadamente R\$ 8 milhões, ou o equivalente a 26 vezes o aluguel mensal gerado pelo ativo, será distribuída aos cotistas do fundo a título de ganho de capital (diferença entre o valor de custo e o valor de venda).

Destinação de Recursos (R\$ mil)



Com a antecipação do pagamento, o Fundo também melhorará o índice representado pelas obrigações a prazo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, que já era bastante confortável (de 10% para 6%, em 2023, quando faremos o pagamento da última parcela com recursos da venda do ativo):

Obrigações/PL (%)



Dessa forma, além do ganho de capital gerado com a operação, trocamos um ativo que gerava uma renda mensal de R\$ 313.000,00, no momento da venda, por um resultado financeiro positivo de aproximadamente R\$ 384.000,00, o que equivale a um delta mensal de aproximadamente R\$ 55,5 mil reais, considerando a redução das despesas financeiras mais a remuneração do caixa não distribuído na forma de ganho de capital durante os primeiros 12 meses após o pagamento da última parcela antecipada.

Nota do Gestor

Comentários do Gestor

Cenário com Venda		Cenário Sem venda	
Valor da Venda*	R\$ 44.500.000	R\$ 36.439.851	Itapevi I - Custo de Aquisição
Ganho de Capital	R\$ 8.060.149	R\$ -	
Aluguel Itapevi I	R\$ -	R\$ 313.000	Aluguel Itapevi I
Antecipação das Obrigações	R\$ 20.000.000	R\$ -	
PMT (parcelas antecipadas)**	R\$ 245.263	R\$ -	PMT (parcelas antecipadas)**
Reforço de Caixa	R\$ 16.439.851	R\$ -	
Remuneração Caixa (a.a.)	9%	0%	Remuneração Caixa (a.a.)
Rendimento Caixa	R\$ 123.299	R\$ -	Rendimento Caixa
Resultado Mensal	R\$ 368.561	R\$ 313.000	Resultado Mensal

Delta	R\$ 55.561
-------	------------

*valor da venda sem correção mínima

**Simulação da PMT que o Fundo deixa de pagar proporcional ao valor das parcelas antecipadas, com correção equivalente a CDI+2%aa

Resultados

Como principais eventos de agosto, podemos destacar: (i) o recebimento do aluguel, referente a julho, reajustado por IPCA de um dos locatários do RBR Log Hortolândia II; e (ii) conforme mencionado na sessão anterior, a antecipação da quitação no valor de R\$ 2MM de parte das obrigações a prazo pelo Fundo; (iii) por conta de questões operacionais, o Fundo não recebeu o valor referente à Renda Mínima Garantida, do Galpão WT RBR Log, até o fechamento de agosto/2022, com impacto na receita imobiliária do mês de R\$ 1.153.113,00, sem, no entanto, afetar a distribuição, visto que o Fundo disponibiliza de reservas feitas durante o semestre. No início do mês de setembro, essa receita imobiliária foi devidamente recebida e identificada no caixa do Fundo.

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 8,37% a.a. (cota base fechamento agosto/22).

Cenário Macroeconômico

No cenário macro, as incertezas econômicas e conflitos geopolíticos continuam sendo o centro das atenções. Recentemente, a Rússia interrompeu o fornecimento de gás para a Europa devido às sanções impostas pelos países do Ocidente e, com isso, a preocupação com a crise energética fica cada vez mais latente. Nos EUA, por mais que os dados de produção e consumo tenham vindo abaixo das expectativas, apontando para uma desaceleração econômica, os fortes dados do mercado de trabalho apontam para uma direção contrária, apontando para um período ainda prolongado de inflação elevada. Por fim, os dados de atividade econômica divulgados até o momento levaram ao aumento da taxa de juros de 75 bps.

 Nota do Gestor**Cenário Macroeconômico**

No Brasil, o impacto do corte do ICMS nos combustíveis segue refletindo nos dados de inflação mensal. O IPCA referente ao mês de julho foi de -0,68% e em ago/22 foi de -0,36%. Diferentemente dos EUA e da Europa, o Brasil está posicionado mais próximo do fim do ciclo de aperto monetário com a taxa Selic atingindo um possível teto. Além disso, dados econômicos como de produção, consumo e trabalho seguem positivos. Neste ambiente mais alentador e sem grandes novidades no panorama eleitoral, o Ibovespa recuperou 6,2% no mês e o IFIX, 5,8%.

Dentre os fundos imobiliários, os setores de Tijolo tiveram a melhor performance do ano, com média acima de 10% em ago/22. Dentre eles, o setor corporativo se destacou com uma recuperação de 16%. Por outro lado, os fundos de crédito indexados ao IPCA sofreram no mercado secundário com a deflação mensal e com isso a classe de FIs de CRIs recuou -0,86% no mês.

Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Em 8 de agosto, a RBR esteve presente no evento do Instituto Ambikira representada pelos sócios Ricardo Almendra e Ricardo Mahlmann, CEO e COO, respectivamente, e membros do comitê ESG da RBR. Entidade que passou a ser apoiada pelo programa de Investimentos Sociais da RBR, 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 corrigir e transformar parte dos desequilíbrios estruturais do nosso país. São três principais pilares de atuação que possuem grande 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. Atualmente, cerca de 20 gestoras apoiam o Instituto e o evento possuía o objetivo de divulgar a nova fase do Instituto e convidar novas empresas a apoiarem este grande trabalho.



Já no final do mês, os sócios e associados da RBR fizeram uma visita ao Colégio Mão Amiga. O Colégio Mão Amiga é uma Organização da Sociedade Civil (OSC) que gere uma escola filantrópica (com a Certificação das Entidades Beneficentes 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, a 1 Km da divisa com o município de São Paulo, região de grande vulnerabilidade social, com pouca oferta de serviços públicos. Além de oferecer ensino formal de qualidade, o Colégio Mão Amiga também funciona como centro de apoio nos contratuais e aos finais de semana para as famílias e a comunidade, oferecendo atividades extracurriculares e de cunho socioemocional diversas. Compartilhamos abaixo algumas fotos da visita!



Distribuição de Resultados

Agosto 2022 | Relatório Mensal

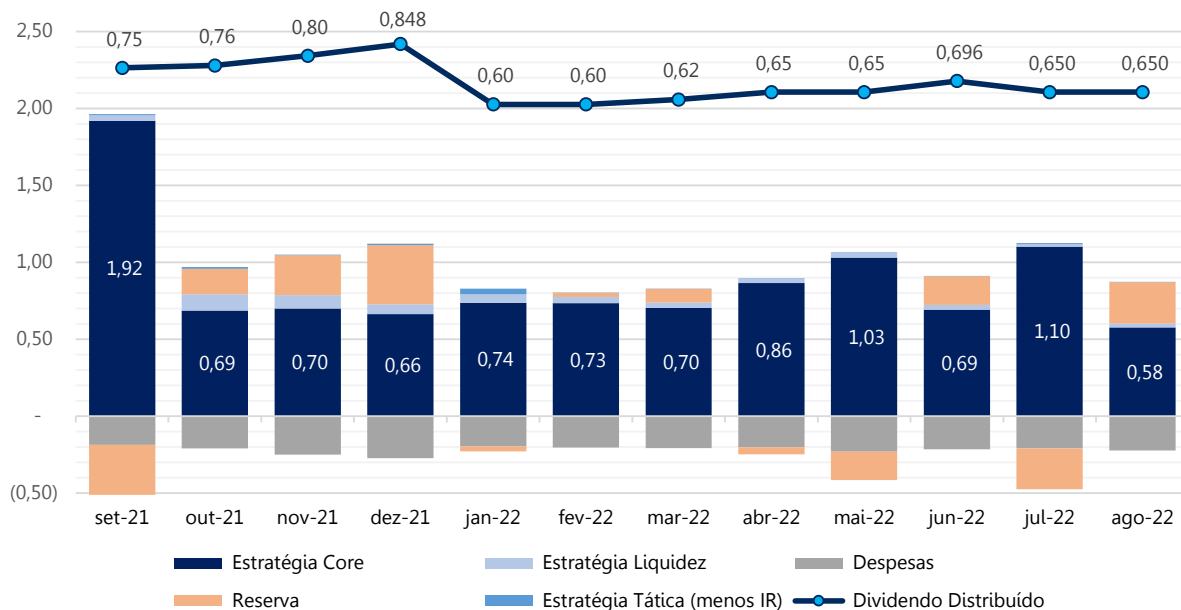
Resultado	ago-22	jul-22	jun-22	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	3.851.876	6.056.145	4.629.082	29.629.015	57.180.596
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	1.305.939	-	3.582.377	12.378.281
Rendimento FIIs	12.537	14.845	14.095	57.120	247.889
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	38.992	-	38.992	380.229
Liquidez **	115.834	48.152	88.472	719.667	2.087.224
CRI	61.883	61.168	111.000	433.984	1.691.030
Outras Receitas	-	-	-	13.864	24.798
Total Receitas	4.042.130	7.525.240	4.842.649	34.475.019	73.990.047
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(566.089)	(572.388)	(578.577)	(3.452.666)	(7.305.264)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	(224.927)
(-) Despesas Financeiras	(878.660)	(788.002)	(767.016)	(4.727.914)	(8.061.943)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	(7.798)	-	(7.798)	(76.046)
(-) Outras Despesas***	(48.450)	(38.771)	(91.990)	(432.670)	(1.833.551)
Resultado	2.548.931	6.118.280	3.405.065	25.853.970	56.488.317
Reservas	(1.797.642)	1.771.708	(1.249.111)	(332.459)	1.159.789
Rendimento Distribuído	4.346.573	4.346.573	4.654.176	30.198.650	60.009.452

* Ganho de Capital em venda de FIIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

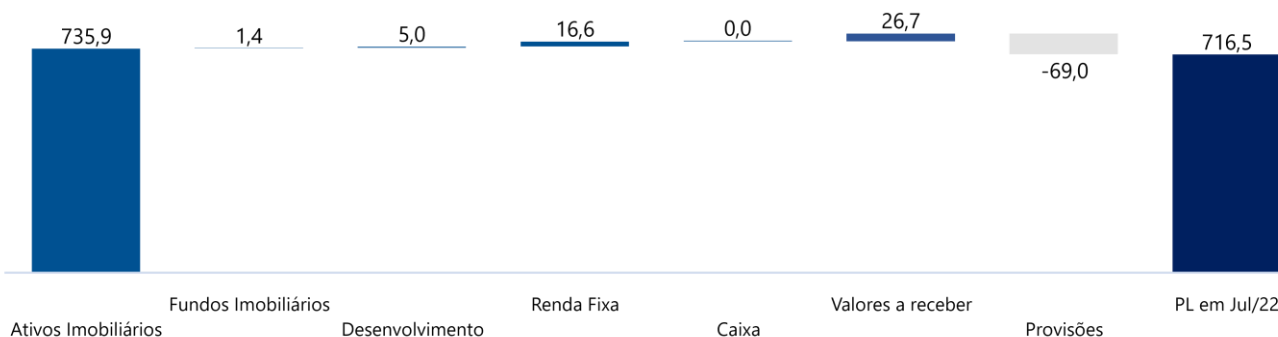
*** Outras Despesas incluem Comissões de comercialização de Locações, Laudos de Avaliação, contratação de Consultoria etc.

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Agosto 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”.

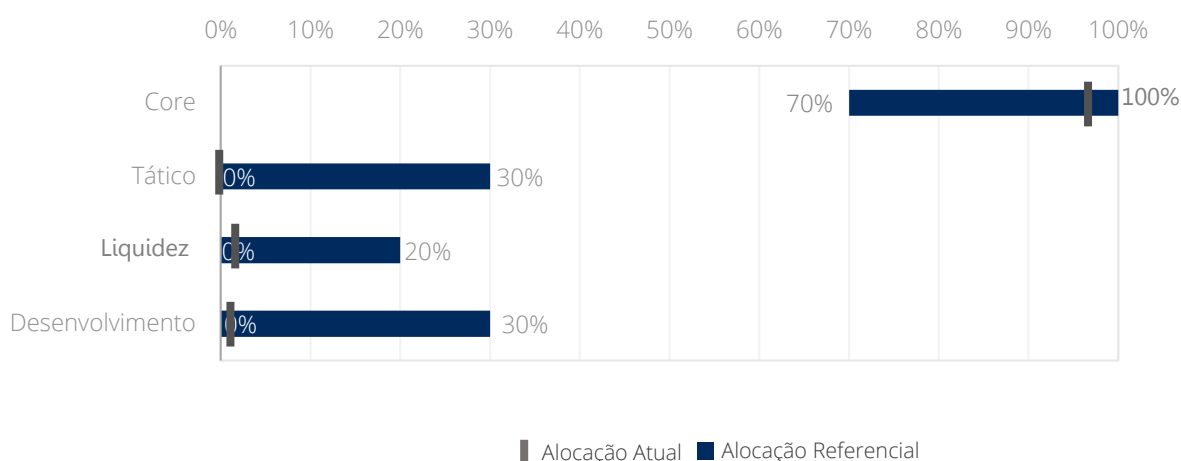
LIQUIDEZ

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.

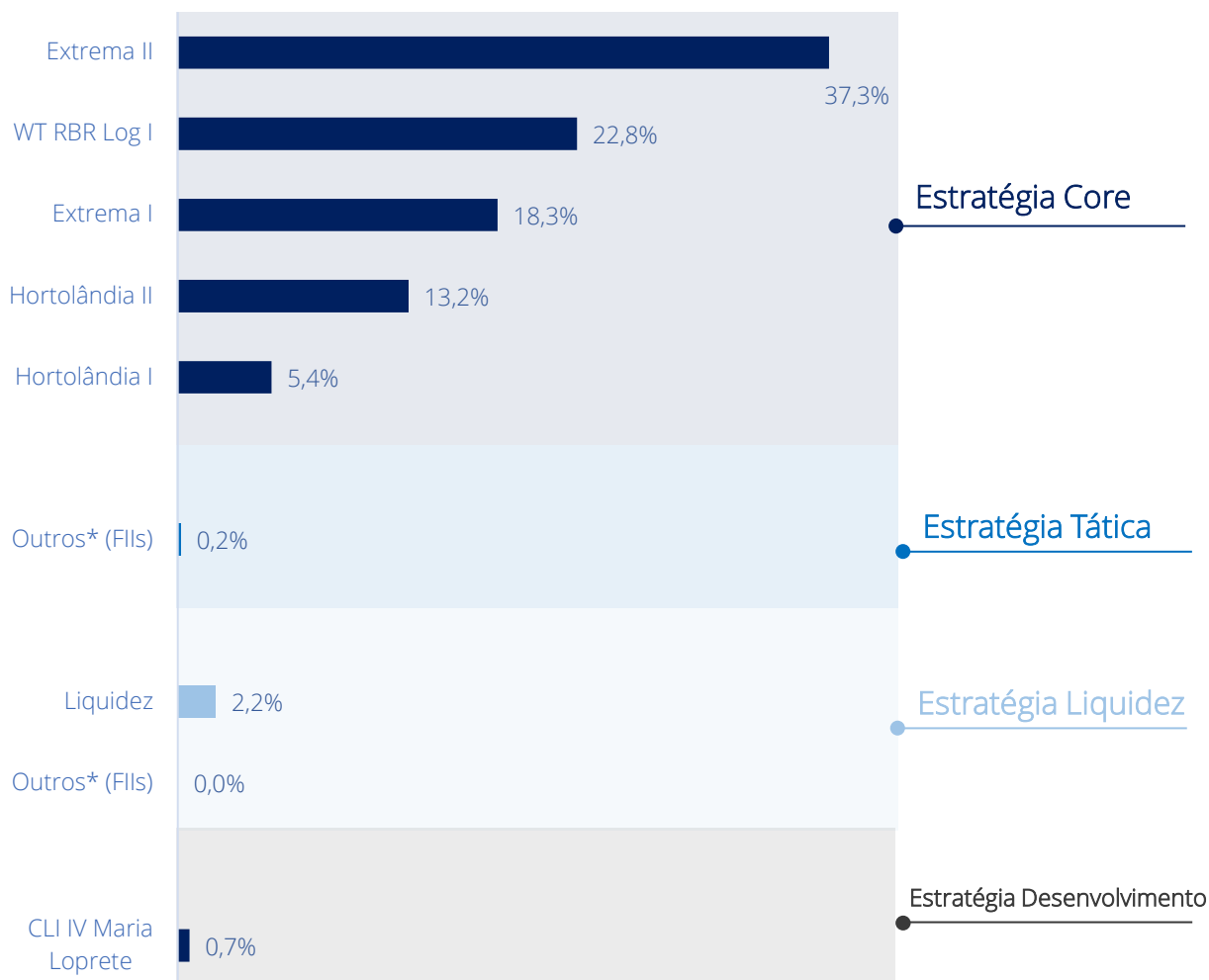
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Agosto 2022



Alocação Estratégias (% Investimento)

Agosto 2022 | Relatório Mensal

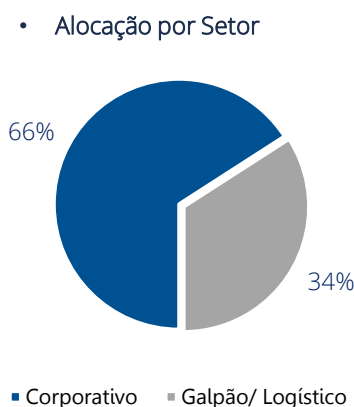
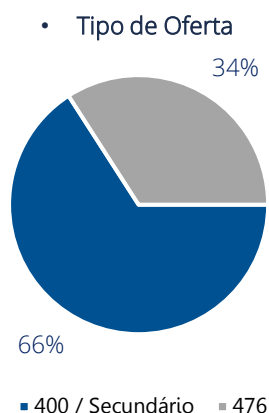
Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento Ago/22



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

Investimento - FILs

Apresentamos abaixo, informações dos FILs investidos pelo Fundo.



Investimentos Logísticos

Agosto 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

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Galpão Hortolândia II (SP)

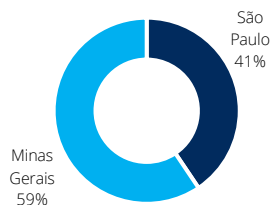
**Localização:** Est. C. R. Pratavieira, nº 650**Aquisição:** Fevereiro/20**ABL Total:** 43.123 m²**Participação:** 100%**Vacância:** 0%**Valor de Avaliação:** R\$ 98.322.000,00

Investimento Via Tijolo

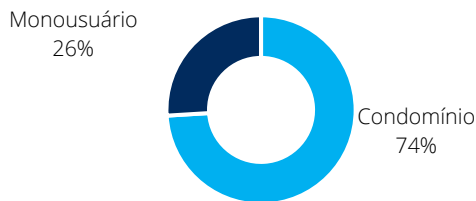
Agosto 2022 | Relatório Mensal

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

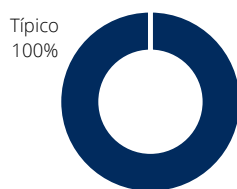
Receita por Estado



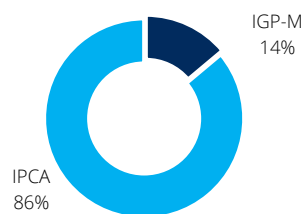
Receita por Tipologia



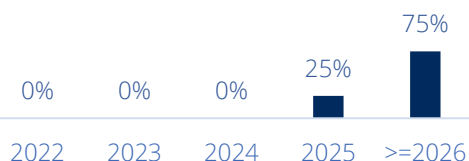
Receita por Tipo de Contrato



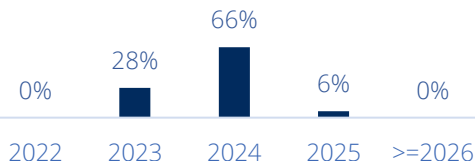
Índice de Reajuste



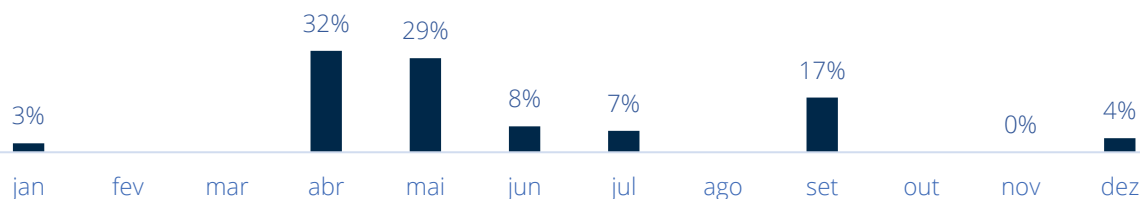
Cronograma de Vencimento dos Contratos



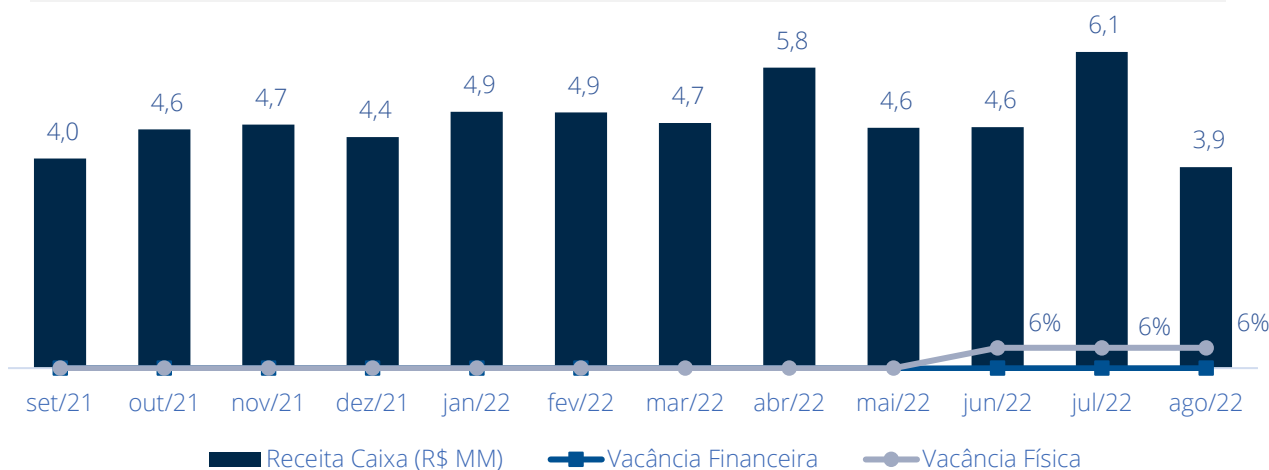
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



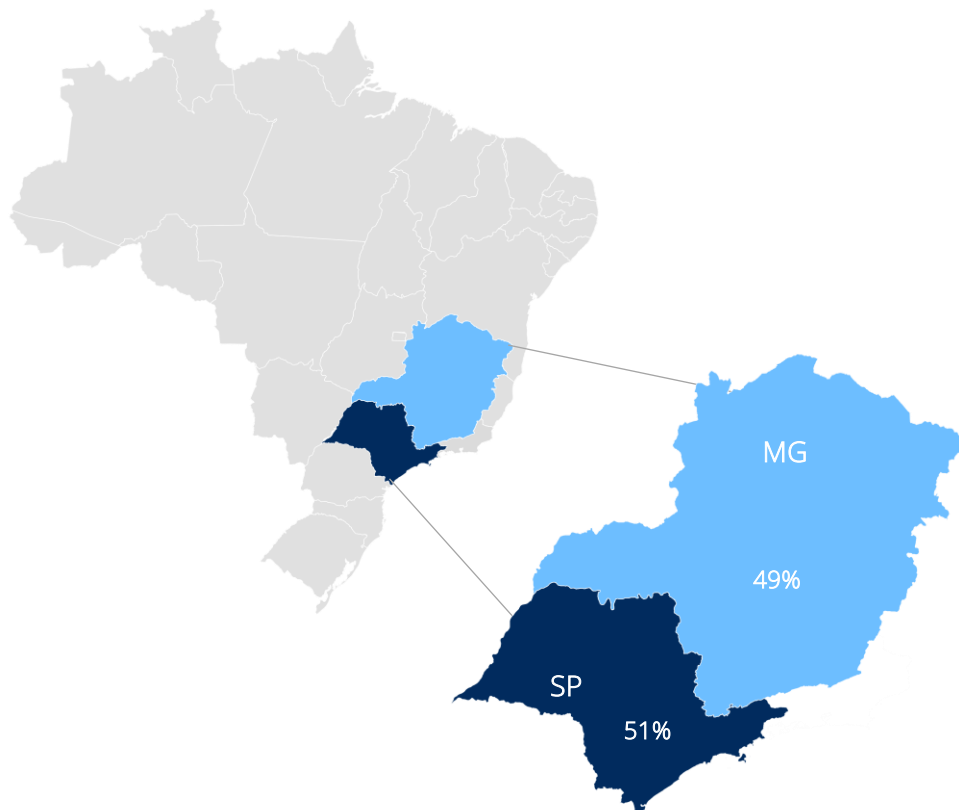
Evolução Vacância Física e Financeira



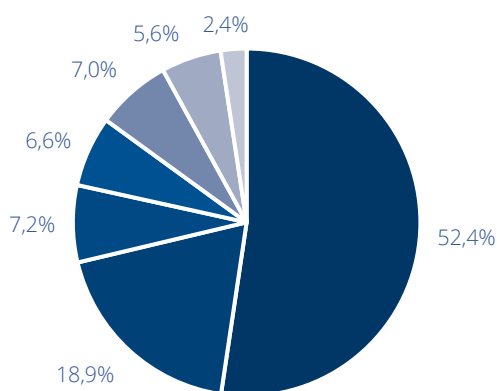
Investimentos CORE - via Tijolo

Agosto 2022 | Relatório Mensal

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

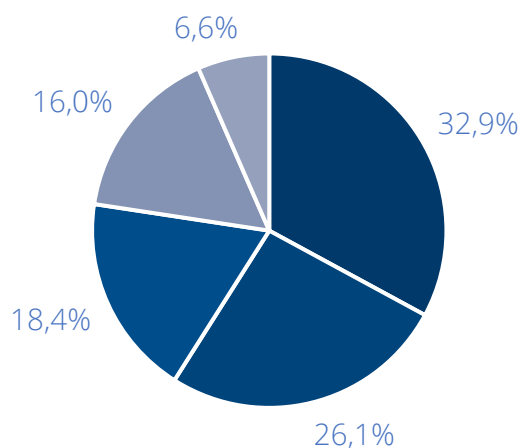


Receita de Inquilinos Setor



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

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)

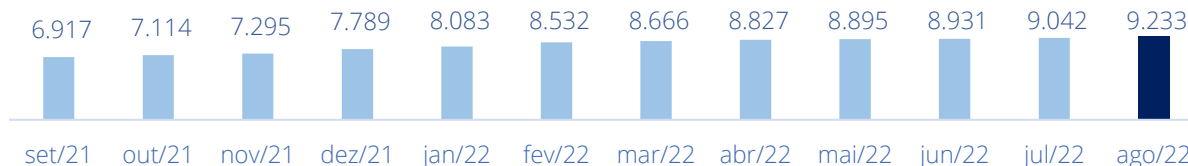
Mercado Secundário

Agosto 2022 | Relatório Mensal

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

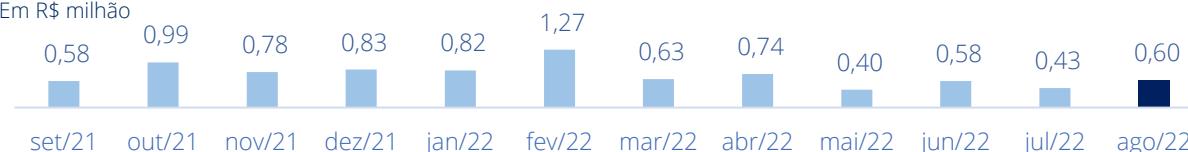
Negociação	ago-22	jul-22	jun-22	Acum 2022	Acum 12m
Número de Cotistas	9.233	9.042	8.931	9.233	9.233
Cotas Negociadas	153.486	105.831	142.803	1.309.310	2.015.462
Cotação Fechamento	\$ 96,74	\$ 86,30	\$ 84,94	\$ 96,74	\$ 96,74
Volume Total (R\$'000)	\$ 13.856	\$ 8.946	\$ 12.244	\$ 112.872	\$ 180.138.125
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 602,4	\$ 426,0	\$ 583,0	\$ 671,9	\$ 723.446,3

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