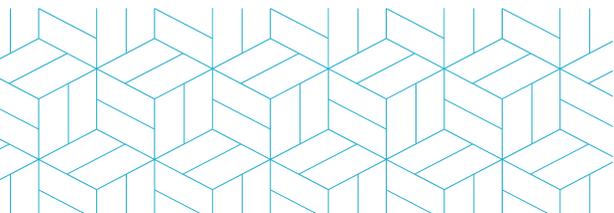


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 6.687.035
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 709.284.653	Patrimônio/Cota R\$ 106,07

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing	Fale com o RI
Clique Aqui	ri@rbrasset.com.br

INFORME DE RENDIMENTOS

Prezado investidor, para ter acesso ao seu informe de rendimentos, solicite sua 2ª via junto ao administrador, BRL Trust, pelo e-mail escrituracao.fundos@btrltrust.com.br.



Visite nosso site

R\$0,65/
cota

Dividendo médio
12 meses

10.321

Cotistas

234.299

ABL (m²)

5

Ativos

0,59R\$
MM

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação detida
pelo RBRP11

0%

Vacância
Financeira

0%

Vacância Física

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



Video institucional
RBRP11

[RBRP11](#)

FII RBR Properties

[RBRL11](#)

FII RBR Log



Video institucional
RBRL11

Ativos Líquidos Imobiliários

[RBR REITS US FIA](#)

Fundo de Ações

[RBRX11](#)

FII RBR Plus

[RBRF11](#)

FII RBR Alpha Multiestratégia

Crédito

[RBRR11](#)

FII RBR Rendimentos High Grade

[RPR11](#)

FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

[RBY11](#)

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

Infraestrutura

Resumo	jan-23	dez-22	nov-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\$)	\$ 84,00	\$ 83,69	\$ 91,35	\$ 86,30	\$ 92,68
Cota Final Período (R\$)	\$ 72,39	\$ 84,00	\$ 83,69	\$ 72,39	\$ 72,39
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,650	\$ 0,650	\$ 0,650	\$ 3,900	\$ 7,766
Dividend Yield (% a.a.)	11,32%	9,69%	9,73%	11,07%	10,73%
Retorno Total*	-12,92%	1,14%	-7,61%	-11,60%	-13,51%
Retorno Total Ajustado **	-12,92%	1,26%	-7,61%	-11,60%	-13,51%
CDI	1,12%	1,12%	1,02%	6,71%	12,83%
% do CDI ***	-1150%	112%	-745%	-173%	-105%

* 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

Para quem esperava um começo de ano um pouco mais tranquilo, o caso Americanas veio para acabar com qualquer expectativa nesse sentido. Sem tirar o “mérito” do governo, uma vez que a hostilidade do atual presidente em relação ao mercado financeiro em nada colabora para termos um ambiente propício a negócios, porém a forma como o anúncio das inconsistências contábeis do balanço da Americanas foi veiculada ao mercado gerou mais dúvidas do que respostas ou soluções, criando-se um pânico generalizado ao mercado, principalmente aos seus investidores.

Logo após a “bomba” ser lançada, a companhia presenciou o preço de suas ações derreterem na bolsa concomitante a rápida evaporação dos seus recursos em caixa vinculada a uma típica corrida dos principais credores ao estilo do “salve-se quem puder”. Nesse cenário, a Americanas não encontrou outra saída para evitar sua insolvência imediata que não fosse o pedido de recuperação judicial, realizado em 19 de janeiro, o qual a concessão proporcionou à companhia a suspensão de todas ações e execuções contra si durante um prazo de 180 dias.

E como esses últimos eventos refletem no RBR Log?

Antes de mais nada, é importante destacar que a saída da Americanas do módulo M1 do condomínio Hortolândia II já estava em curso antes mesmo do anúncio das inconsistências contábeis. Sendo assim, informamos que para o RBR Log nada mudou, uma vez que as obrigações financeiras devidas pela Americanas ao fundo durante o período de aviso prévio estão sendo normalmente pagas em sua integralidade.

Sem prejuízo, e se eventualmente ocorra uma mudança do cenário do RBR Log, iremos, na qualidade de gestora do fundo, adotar todas as medidas cabíveis, como, p.ex., efetuar a contratação de advogados para defenderem os interesses do fundo no âmbito do processo de recuperação judicial e para viabilizar, judicial ou extrajudicialmente, a retomada do imóvel.

Dito isso, continuaremos acompanhando ativamente o cumprimento de todas as obrigações devidas pela Americanas ao RBR Log durante o período de aviso prévio até a efetiva devolução do imóvel, o que está previsto para acontecer em novembro de 2023. Em paralelo, seguiremos prospectando novos inquilinos com a confiança que a nova locação do imóvel se concretize em condições comerciais superiores às atuais.

Pedido de Rescisão Antecipada	Término do Aviso Prévio	Prazo até Rescisão do Contrato	Aluguel Pedido no início da locação da Americanas*	Aluguel Pedido Atual*
Nov/2022	Nov/2023	~9 meses	R\$ 16,99/m ²	R\$ 18,68/m ²
% da Receita do Fundo	% da ABL do Fundo	Multa Rescisória	Vacância no início da locação da Americanas*	Vacância Atual*
7,0%	11,4%	4,6 aluguéis	16,8%	9,7%

*Fonte: SiilA; dados da região de Campinas do 3T21 e 4T22

 Nota do Gestor

Locação CAO A – G200 WT RBR Log

Como antecipado no relatório anterior, o aumento na temperatura das negociações envolvendo a locação do galpão G200, do condomínio WT RBR Log, do qual o RBR Log detém uma participação de 50%, resultou nos primeiros dias de 2023 (17 de janeiro) na locação integral do empreendimento para o grupo CAO A. Vale lembrar que o galpão foi entregue em junho de 2022 e, desde então, mantínhamos conversas com alguns potenciais locatários até tal locação ser concretizada.

Considerando que a locação prevê carência de pagamento do aluguel até o mês de junho/23, de tal forma que o primeiro aluguel será devido em agosto/23 (competência julho/2023), informamos que o fundo continuará recebendo a indenização por renda insuficiente devida pelo vendedor nos termos da escritura de venda, cuja última parcela está prevista para junho/23. Nesse sentido, esclarecemos que haverá o descasamento de fluxo financeiro para o fundo de apenas um mês, qual seja entre o término da indenização por renda insuficiente (junho/2023) e o início do recebimento da proporção do aluguel da locação (agosto/2023).

Destacamos que a locação a ser auferida pelo fundo será de aproximadamente 30% maior versus o valor devido a título de indenização por renda insuficiente, gerando, dessa forma, um impacto positivo de aproximadamente R\$ 0,01/mês.

Por fim, e não menos importante, a locação do galpão G200 concretizada um marco importante para o fundo, uma vez que seu portfólio alcançou o patamar de 100% de ocupação.

Resultados

No mês de janeiro/23, o fundo recebeu o aluguel reajustado em 5,9% da locatária Spani, do galpão Hortolândia 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 11,23% a.a. (cota base fechamento janeiro/23).

 Nota do Gestor

Cenário Macroeconômico

Os mercados globais iniciam o ano de 2023 buscando soluções para os desafios enfrentados no ano passado: Conflitos geopolíticos causados principalmente pela Guerra na Ucrânia, pressão inflacionária global em toda cadeia de suprimentos e alta de juros, influenciada também pela injeção monetária em auxílios sociais no período do COVID. Nos últimos meses do ano, foi observado um movimento de arrefecimento da inflação global, em parte justificado por uma perspectiva de recessão global, em um cenário de aperto monetário.

Nesse início de ano, o Federal Reserve seguiu com o aumento esperado de 25bps na taxa básica de juros americana, agora em 4,75% - maior patamar desde a crise imobiliária de 2008. Ao anunciar o aumento, Jerome Powell mencionou que os efeitos do aperto monetário começaram a fazer efeito em alguns pontos da composição da inflação americana (CPI). Por outro lado, boa parte dos componentes, como Shelter (custo de moradia), é impactada com defasagem em uma janela de até 18 meses. Outro dado importante que movimentou os mercados foi o Payroll (folha de pagamento), em Fev/23. O dado foi equivalente a quase 3x o esperado, reforçando a força do mercado de trabalho, o que pode reforçar a inflação persistente e, conseqüentemente, prolongar o prazo de juros mais altos.

Tanto o índice S&P 500, quanto o RMZ (REITs) fecharam em alta de 6,28% e 10,59%, respectivamente, com uma recuperação significativa após um ano de fortes quedas.

No Brasil, o início do novo governo Lula tem gerado instabilidade no mercado local, principalmente com as afirmações do presidente sobre a política fiscal e monetária. Além disso, o COPOM manteve o patamar da SELIC em 13,75% e adotou um discurso de atenção devido ao possível estresse fiscal, também reforçando que o elevado patamar atual de juros pode ser prolongado.

No entanto, mesmo com as notícias políticas, com o arrefecimento do dólar e o respiro das bolsas globais, em Jan/23 o Ibovespa teve alta de 3,37%. Já o IFIX, caiu 1,6% no mês.

Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

No início do mês de Novembro, a RBR marcou presença no evento anual do Instituto Sol. O evento contou com a

Em janeiro de 2023, a RBR toma um passo importante em sua trajetória responsabilidade ambiental. A gestora realizou a compensação das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEEs) derivadas das suas operações diretas e indiretas (consumo de energia) no ano de 2021.

A compensação foi feita através da aquisição de créditos de carbono junto à Bioflicca Ambipar para financiamento do Programa REDD+ Vale do Jari, na divisa do Pará e Amapá. O programa promove uma economia agroextrativista familiar baseada no Manejo Florestal de Uso Múltiplo (madeireiro e não madeireiro) que preserva a floresta nativa e gera renda às famílias da região.

O projeto é verificado pelo Verified Carbon Standard (VERRA), um dos principais padrões internacionais de certificação de projetos florestais. Já iniciamos o processo de inventário para que seja realizada a zeragem também de 2022 e, o objetivo é ampliar nossa atuação e profundidade em iniciativas de impacto climático.



Bioflicca, 2022

Descubra mais sobre o Programa REDD+ Vale do Jari no vídeo abaixo.

<https://youtu.be/igpD8HE15uQ>

Distribuição de Resultados

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

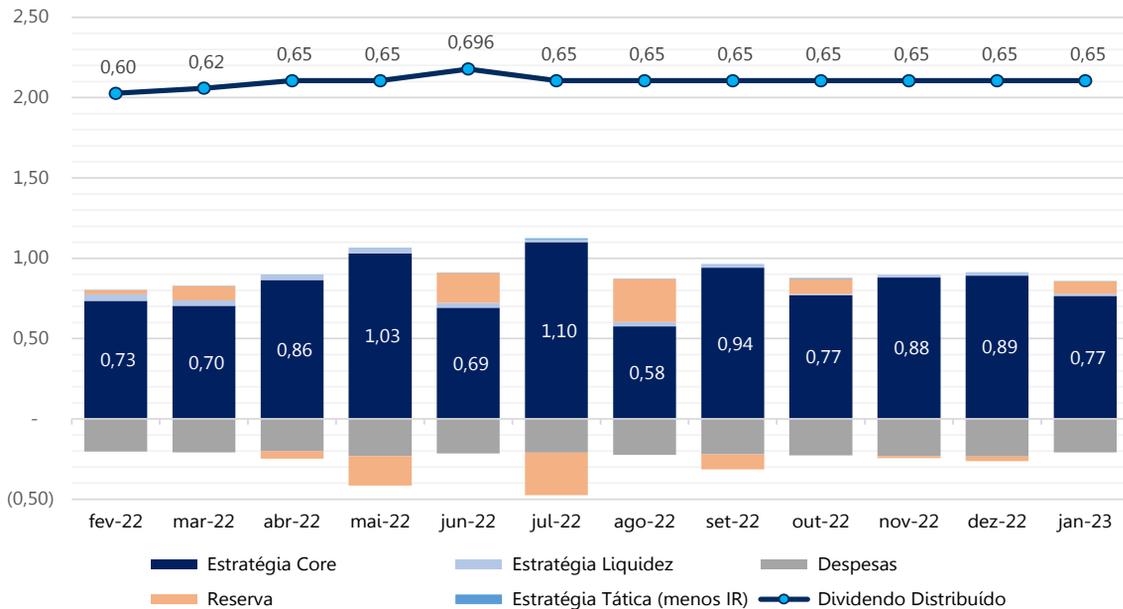
Resultado	jan-23	dez-22	nov-22	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	5.097.332	5.955.112	4.102.609	5.097.332	61.076.361
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	1.781.241	-	5.363.618
Rendimento FIs	5.502	5.395	5.395	5.502	93.716
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	-	1.639	-	78.439
Liquidez **	89.685	125.653	86.721	89.685	1.305.751
CRI	-	-	-	-	631.835
Outras Receitas	18.324	13.908	-	18.324	96.346
Total Receitas	5.210.843	6.100.067	5.977.605	5.210.843	68.646.065
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(552.948)	(579.679)	(616.618)	(552.948)	(7.074.821)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(773.436)	(825.367)	(749.893)	(773.436)	(9.269.577)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	(328)	-	(15.688)
(-) Outras Despesas***	(61.500)	(161.319)	(183.560)	(61.500)	(1.116.400)
Resultado	3.822.959	4.533.702	4.427.205	3.822.959	51.169.579
Reservas	(523.613)	187.130	80.633	(523.613)	(761.935)
Rendimento Distribuído	4.346.573	4.346.573	4.346.573	4.346.573	51.931.514

* Ganho de Capital em venda de FIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

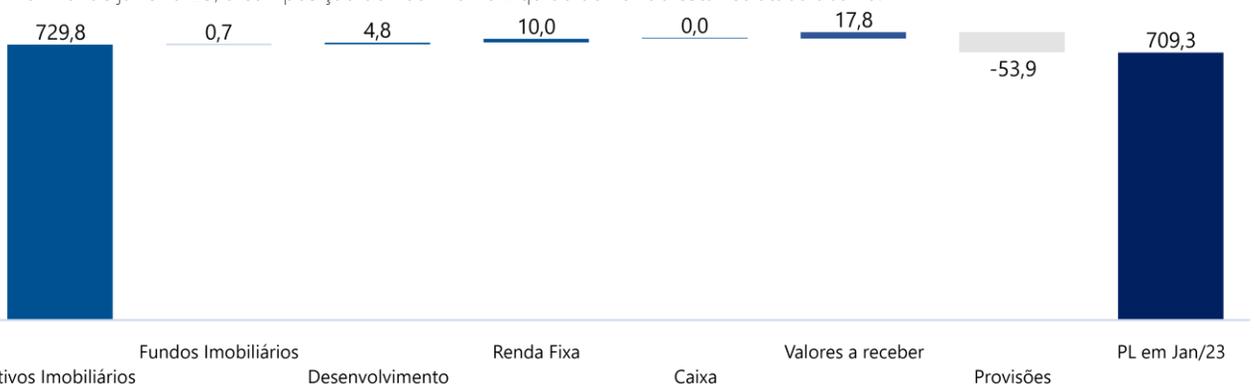
*** Outras Despesas incluem Comissões de comercialização de Locações, Laudos de Avaliação, contratação de Consultoria etc.

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de janeiro/23, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



Investimentos

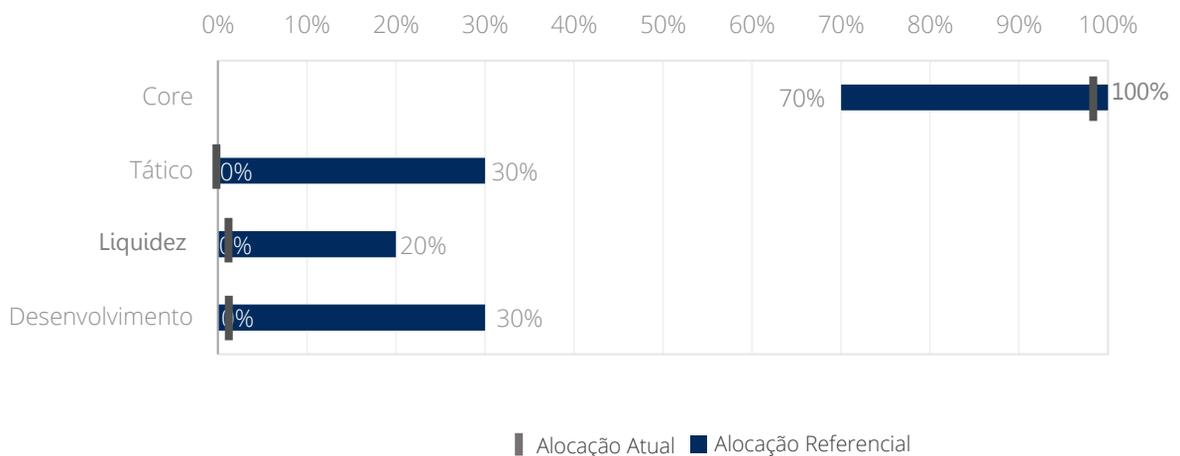
Janeiro 2023 | Relatório Mensal

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.

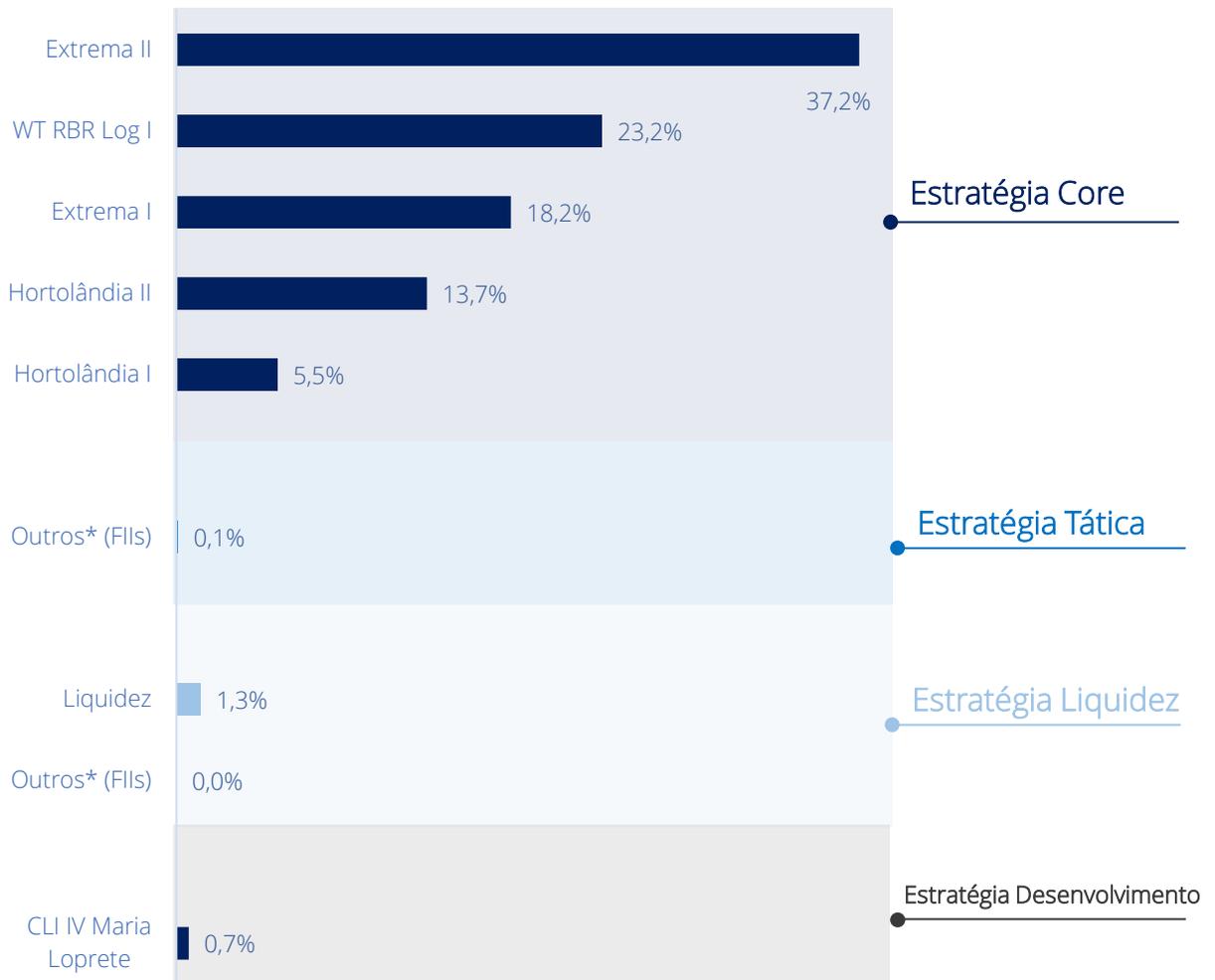
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Janeiro 2023



Alocação Estratégias (% Investimento)

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento Jan/23

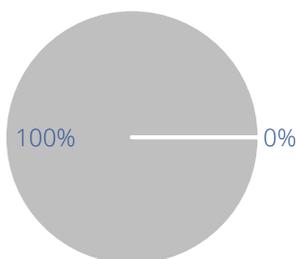


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FILs

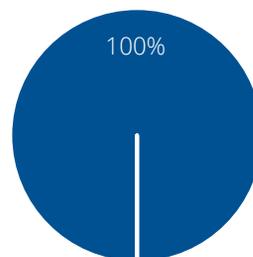
Apresentamos abaixo, informações dos FILs investidos pelo Fundo.

• Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

• Alocação por Setor



■ Corporativo

Investimentos Logísticos

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

5 Galpões Logísticos em regiões estratégicas de São Paulo e Minas Gerais

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



Investimento Via Tijolo

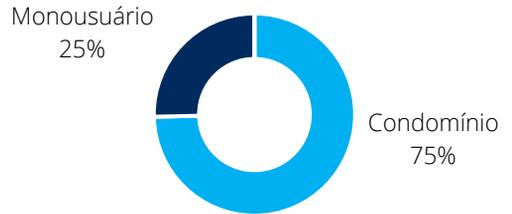
Janeiro 2023 | Relatório Mensal

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

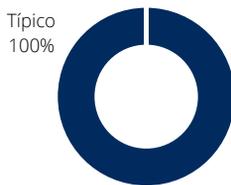
Receita por Estado



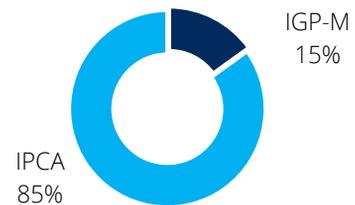
Receita por Tipologia



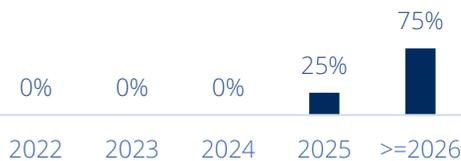
Receita por Tipo de Contrato



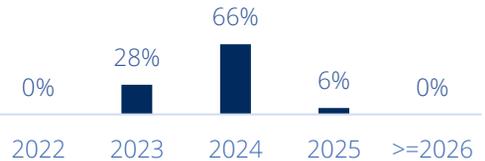
Índice de Reajuste



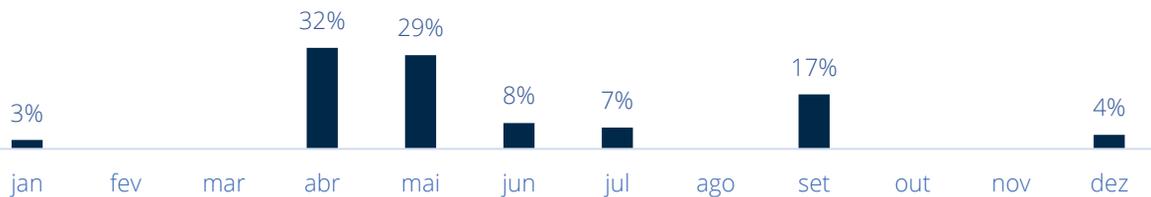
Cronograma de Vencimento dos Contratos



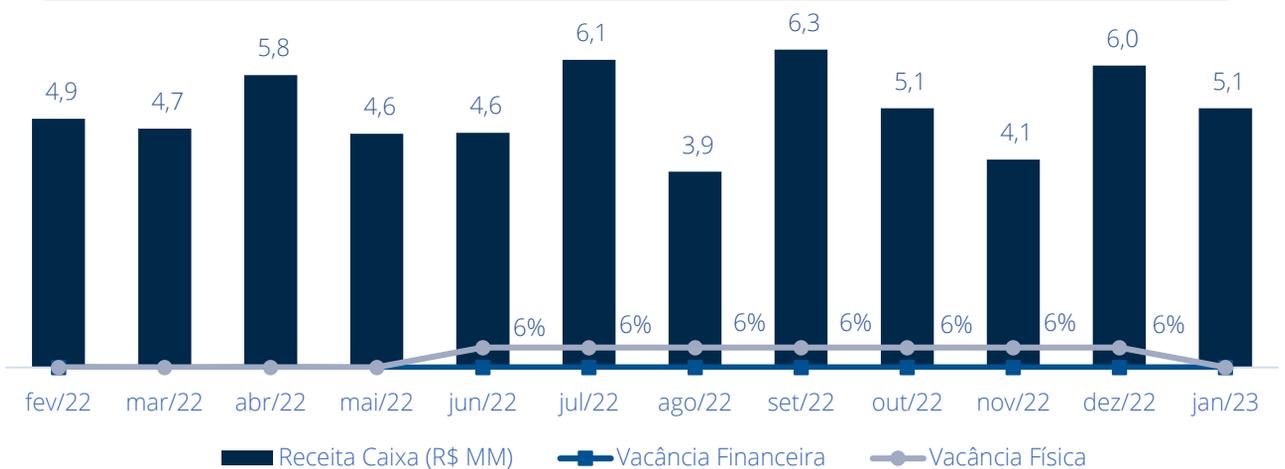
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



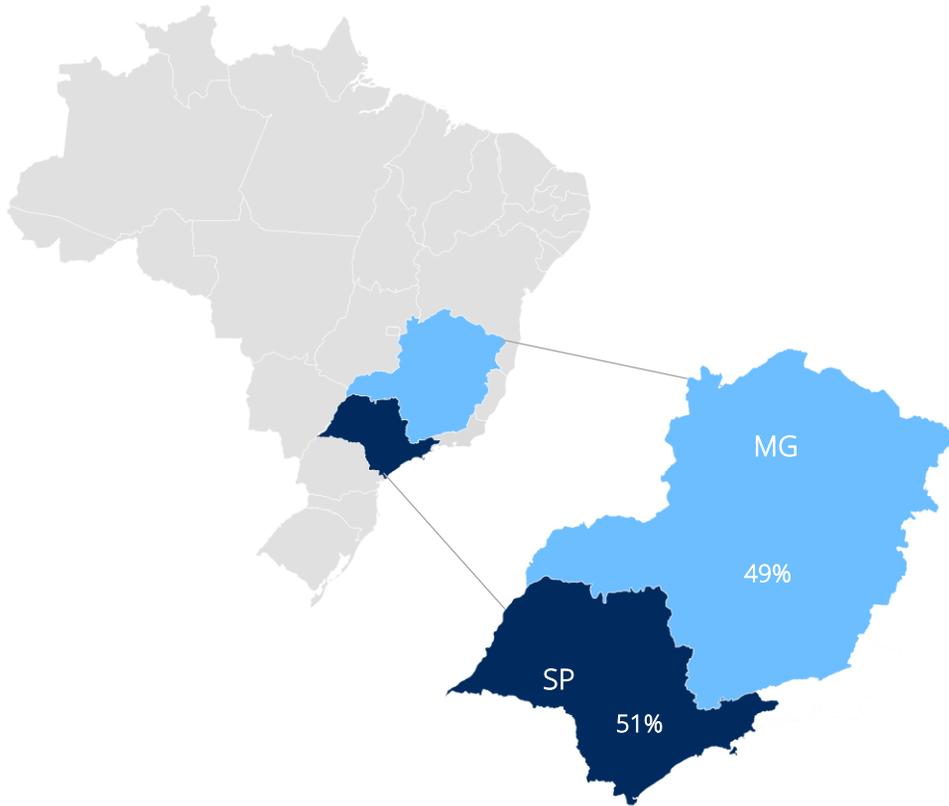
Evolução Vacância Física e Financeira



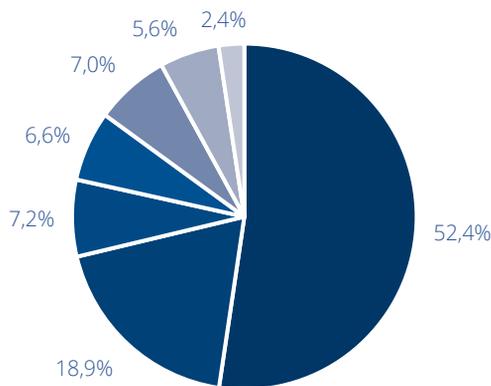
Investimentos CORE - via Tijolo

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

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

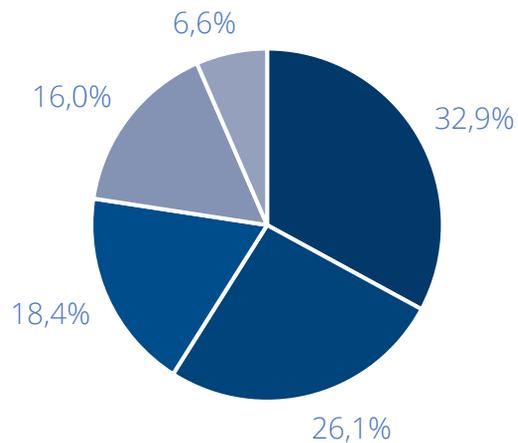


Receita de Inquilinos Setor



- 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

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

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

Negociação	jan-23	dez-22	nov-22	Acum 2023	Acum 12m
Número de Cotistas	10.321	9.896	9.859	10.321	10.321
Cotas Negociadas	172.706	91.085	107.091	172.706	1.719.532
Cotação Fechamento	\$ 72,39	\$ 84,00	\$ 83,69	\$ 72,39	\$ 72,39
Volume Total (R\$'000)	\$ 13.098	\$ 7.483	\$ 9.285	\$ 13.098	\$ 146.063
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 595,4	\$ 356,3	\$ 464,2	\$ 595,4	\$ 584,3

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