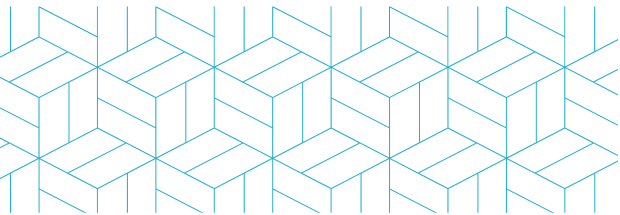


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Fevereiro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 704.913.202

Patrimônio/Cota
R\$ 105,41

R\$0,65/
cota

Dividendo médio
12 meses

10.618

Cotistas

234.299

ABL (m²)

5

Ativos

0,47R\$
MM

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação detida
pelo RBRP11

0%

Vacância
Financeira

0%

Vacância Física

Outras Informações

Cadastre-se em nosso
Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com
o RI

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@brltrust.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


Video institucional
RBRP11

[RBRP11](#)

FII RBR Properties

[RBR111](#)

FII RBR Log


Video institucional
RBR111

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

[RBY11](#)

FII RBR Crédito
Imobiliário
Estruturado

Infraestrutura

Resumo	fev-23	jan-23	dez-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\$)	\$ 72,39	\$ 84,00	\$ 83,69	\$ 96,74	\$ 85,06
Cota Final Período (R\$)	\$ 75,61	\$ 72,39	\$ 84,00	\$ 75,61	\$ 75,61
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,580	\$ 0,650	\$ 0,650	\$ 3,830	\$ 7,746
Dividend Yield (% a.a.)	9,60%	11,32%	9,69%	10,39%	10,24%
Retorno Total*	5,22%	-12,92%	1,14%	-17,88%	-2,00%
Retorno Total Ajustado **	5,09%	-12,92%	1,26%	-17,88%	-2,00%
CDI	0,92%	1,12%	1,12%	6,44%	13,01%
% do CDI ***	554%	-1150%	112%	-277%	-15%

* 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**

Um dos inquilinos do fundo, que vinha realizando o pagamento do aluguel de forma antecipada, conforme divulgado na sessão de resultado do relatório de dezembro de 2022, voltou a realizar os pagamentos de forma postecipada, ou seja, com o pagamento caixa no mês subsequente a competência de cada aluguel, exatamente como previsto em contrato.

A nossa expectativa era que um eventual ajuste no cronograma de pagamentos acontecesse apenas ao longo do segundo semestre desse ano, acompanhando a política adotada pelo mesmo grupo com o fundo ao longo de 2022. Nesse período, a antecipação funcionou como um colchão de reserva e contribuiu para a linearização dos dividendos no intervalo entre o recebimento das parcelas da venda do Galpão Itapevi I.

Dessa forma, considerando a normalização do fluxo de aluguéis, recalibramos os dividendos para R\$ 0,58, patamar que deve vigorar até o recebimento da próxima parcela de Itapevi I, prevista para maio deste ano.

Em paralelo, estamos trabalhando para aumentar os dividendos do fundo em aproximadamente R\$ 0,10/mês por cota, o que elevaria a distribuição, salvo eventuais mudanças adversas ainda não previstas pela equipe de gestão, para o patamar de R\$ 0,68/mês. Esse incremento no resultado seria fruto de uma possível renegociação das obrigações de pagamento a prazo do fundo e não é uma garantia de que será concretizada, pois ainda depende da evolução nas tratativas com a contraparte. Apesar de muito pequena e absolutamente equacionada, representando menos de 9% do patrimônio líquido do fundo, no nível de juros atual os encargos dessas obrigações, cujas parcelas são indexadas a taxa Selic, impactam diretamente no potencial de distribuição do fundo.

Além do aluguel do módulo G200 do WT RBR Log, que também deve contribuir para a geração de resultado do fundo, conforme detalhado no relatório do mês passado, é importante lembrar que o fundo ainda tem aproximadamente R\$ 0,65/cota em ganho de capital que serão reconhecidos no recebimento das duas últimas parcelas referentes venda de Itapevi I, previstas para maio e novembro de 2023.

Na outra ponta, considerando o ciclo de aperto monetário que tem impactado todos os setores da economia, estamos acompanhando muito de perto a solidez financeira de todos os locatários do fundo. Até o final do mês de fevereiro, o fundo não possuía quaisquer valores a receber em aberto.

Resultados

Conforme comentado no parágrafo acima, devido ao pagamento postecipado (e já identificado no caixa do fundo em março/2023) de um dos inquilinos do fundo, a receita imobiliária de fechamento fevereiro/2022 foi impactada em aproximadamente R\$ 1 MM.

Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 3,88 MM, equivalente a R\$ 0,58/cota (RBRL11). Esse valor equivale um dividend yield de 9,60% a.a. (cota base fechamento fevereiro/23).

 Nota do Gestor**Cenário Macroeconômico**

Ao longo do mês de fevereiro, os dados divulgados mostraram uma piora no cenário doméstico e maior incerteza na economia mundial. A Treasury Americana de 10 anos voltou ao patamar acima de 4% a.a. Do lado doméstico, o tema mais importante na economia é a definição de uma nova regra fiscal que mostre o compromisso do atual governo com o controle da dívida pública. Além disso, o posicionamento tanto do presidente Lula, quanto de outros membros da sua equipe, referente a decisão do BC de manter a taxa de juros tem colocado em dúvidas o futuro da independência do BC.

No Brasil, outro impacto significativo no mês de fev/23 foi a recuperação judicial das Lojas Americanas, que causou grande impacto, especialmente no mercado de crédito, com aumento do spread exigido. Somado ao cenário de Selic de 13,75% a.a., novas operações, além de negociações no mercado secundário, têm perdido liquidez de forma acentuada.

Os bancos brasileiros mantêm expectativa de baixo crescimento para 2023 e 2024, com risco de mais dois anos com juros acima de 10%. A nova regra fiscal, a definição da meta de primário e a agenda de reformas estruturais podem ajudar no crescimento do PIB potencial.

Do lado do setor externo, houve uma melhora na expectativa de crescimento da economia mundial para este ano e os dados de emprego nos EUA vieram mais fortes do que o esperado. O indicador de criação de novas vagas (payroll) registrou a criação de 517 mil vagas em janeiro, significativamente acima do esperado pelo consenso de mercado (189 mil vagas) e a taxa de desemprego continua em um dos menores patamares históricos.

Em fevereiro, o IBOV teve queda de -7,49% e o IFIX de -0,45%. Dentre os setores mais representativos, os fundos de lajes corporativas tiveram maior queda (-2,19%). Por outro lado, os fundos de recebíveis foram os únicos com performance positiva (+0,31%).

 Nota do Gestor

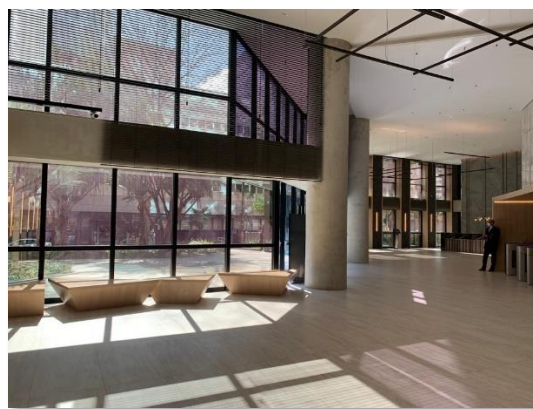
Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):



No mês de fevereiro/23, o portfólio de ativos imobiliários da RBR conquistou mais uma certificação. O Ed. Delta Plaza, ativo do RBR Properties (RBRP11), conquistou a certificação **LEED Gold O+M (Operations and Maintenance)**, com 77 pontos. A certificação O+M se destina a ativos já construídos e o foco de avaliação é a sua operação no dia a dia, considerando gestão de recursos hídricos, energia, tratamento de resíduos, transporte e ambiente interno.

O edifício está localizado na **Rua Cincinato Braga, 340**, na Bela Vista, em São Paulo, ao lado da **Av. Paulista** e da **estação Brigadeiro do Metrô**. O fácil acesso ao edifício por transporte público, bicicletas e a pé conferiu alta pontuação na categoria de **Localização e Transporte** (12/14). Esses meios de transporte geram uma quantidade menor de emissões de gases de efeito estufa (GEEs), em comparação com automóveis próprios, como carros.

Outros destaques do ativo foram na **Gestão de Resíduos** (7/8), **Eficiência Energética** (28/35) e **Ambiente Interno** (18/22). O edifício passou por um retrofit nas áreas internas, modernizando a recepção e garagem e facilitando o acesso dos usuários e contribuindo para um ambiente interno de maior qualidade. Confira as imagens do resultado.



Verifique a pontuação completa da certificação LEED Gold O+M do Ed. Delta Plaza pelo link abaixo.

<https://www.usgbc.org/projects/condominio-edificio-delta-plaza?view=overview>

Com essa certificação, o portfólio de ativos imobiliários dos fundos da RBR Asset conta com **4 ativos com certificação LEED**. Além destes, temos mais 11 ativos em processo de certificação.

Distribuição de Resultados

Fevereiro 2023 | Relatório Mensal

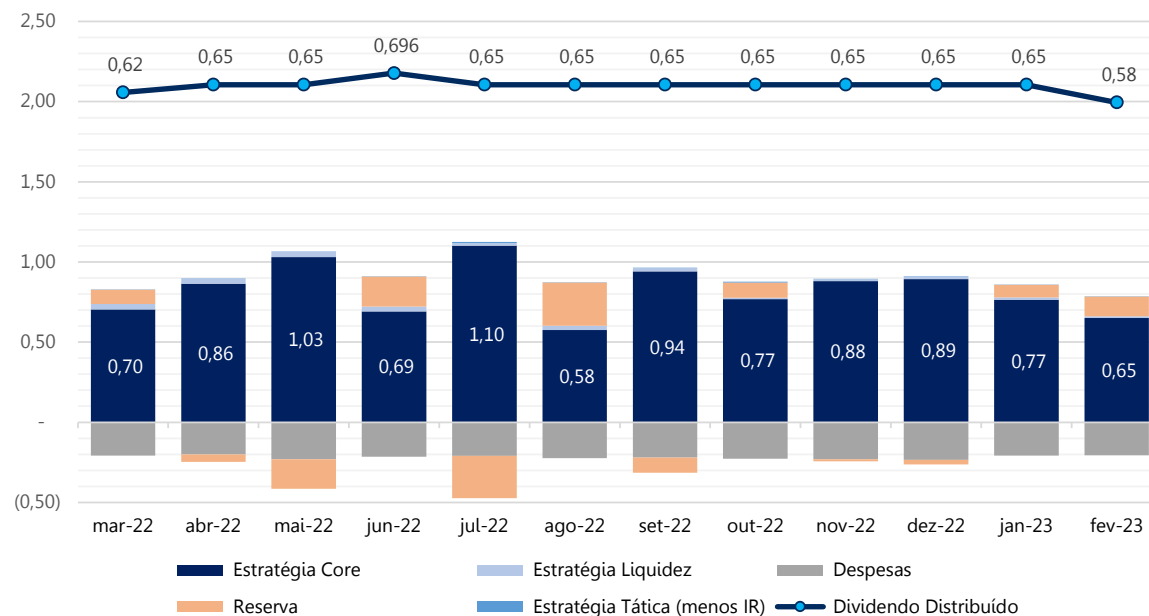
Resultado	fev-23	jan-23	dez-22	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	4.333.234	5.097.332	5.955.112	9.430.566	60.500.546
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	-	5.363.618
Rendimento FIIs	5.287	5.502	5.395	10.789	93.932
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	-	-	-	72.848
Liquidez **	69.492	89.685	125.653	159.177	1.225.286
CRI	-	-	-	-	504.852
Outras Receitas	18.942	18.324	13.908	37.266	115.287
Total Receitas	4.426.954	5.210.843	6.100.067	9.637.797	67.876.368
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(517.984)	(552.948)	(579.679)	(1.070.932)	(6.957.295)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(667.379)	(773.436)	(825.367)	(1.440.815)	(9.281.502)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	(14.570)
(-) Outras Despesas***	(190.073)	(61.500)	(161.319)	(251.573)	(1.239.823)
Resultado	3.051.518	3.822.959	4.533.702	6.874.478	50.383.179
Reservas	(826.962)	(523.613)	187.130	(1.350.576)	(1.414.594)
Rendimento Distribuído	3.878.480	4.346.573	4.346.573	8.225.053	51.797.773

* Ganho de Capital em venda de FIIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

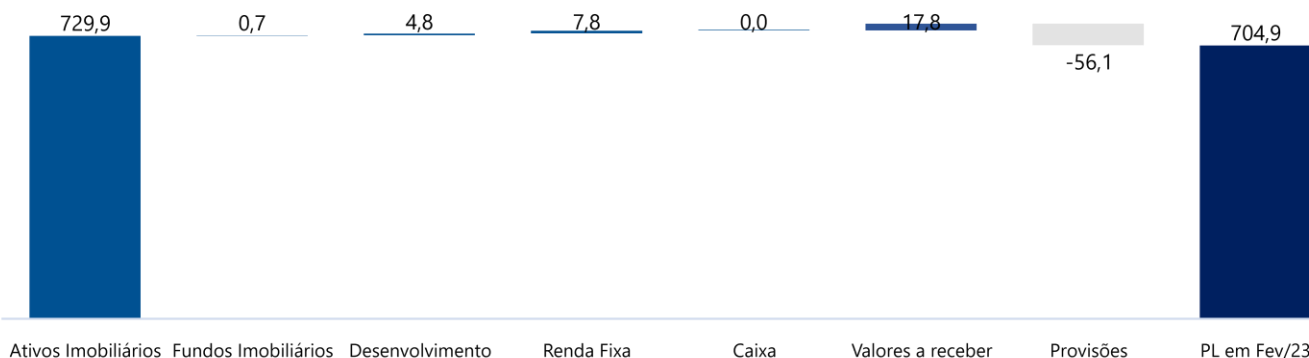
*** Outras Despesas incluem Comissões de comercialização de Locações, Laudos de Avaliação, contratação de Consultoria etc.

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Fevereiro 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”.

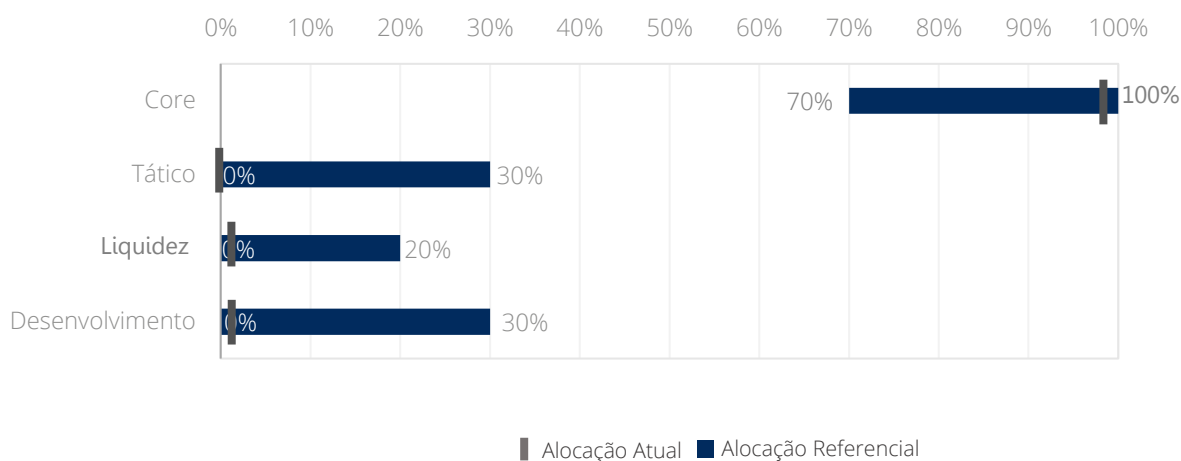
LIQUIDEZ

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.

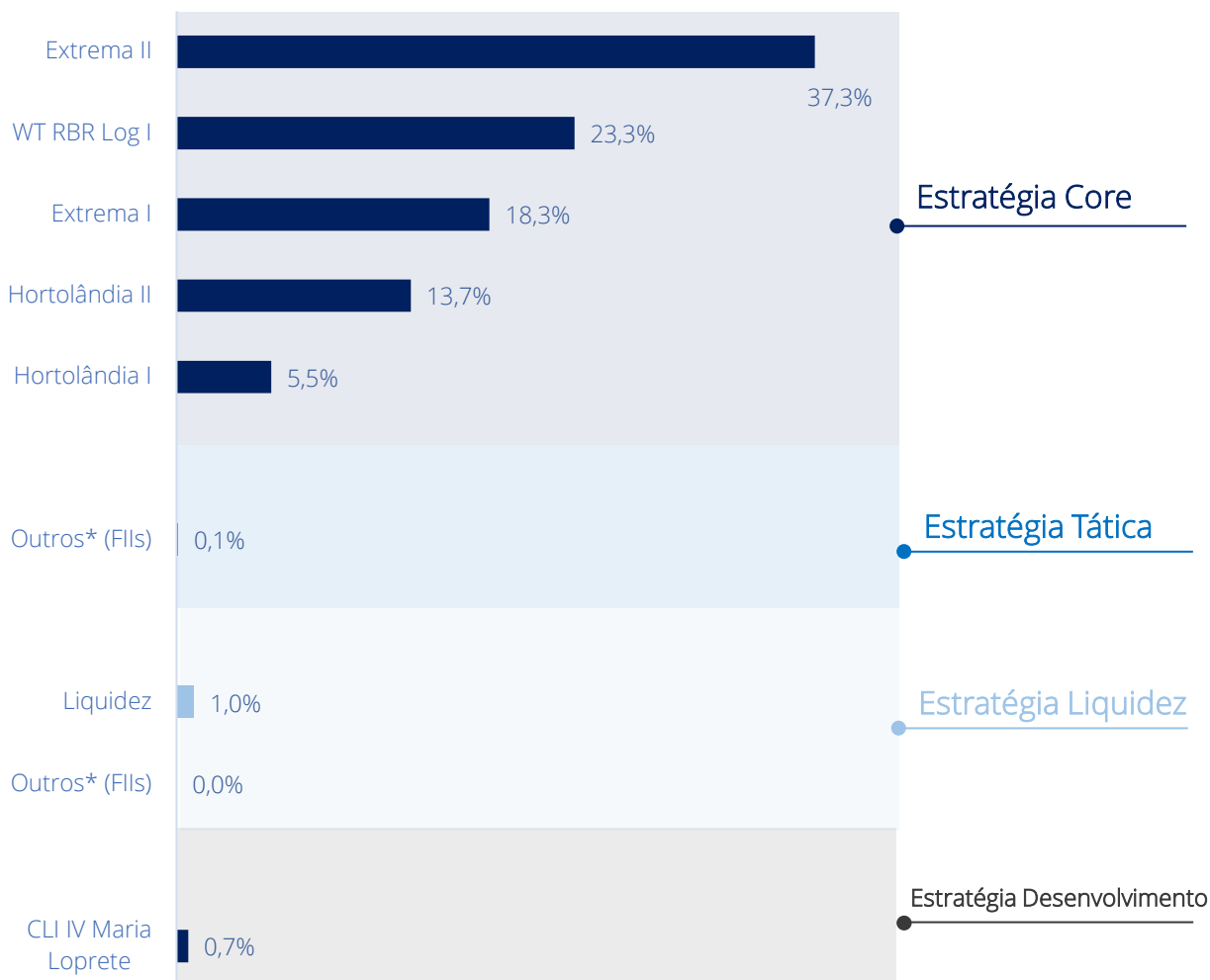
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Fevereiro 2023



Alocação Estratégias (% Investimento)

Fevereiro 2023 | Relatório Mensal

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

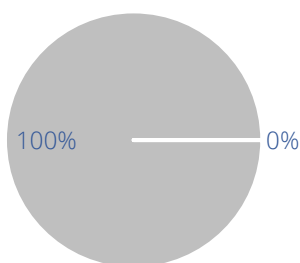


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

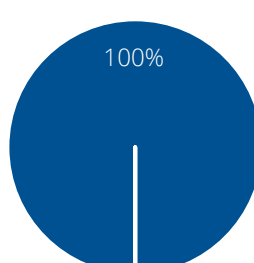
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo

Investimentos Logísticos

Fevereiro 2023 | Relatório Mensal

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)

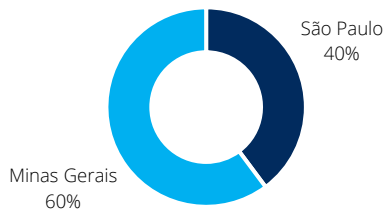


Investimento Via Tijolo

Fevereiro 2023 | Relatório Mensal

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

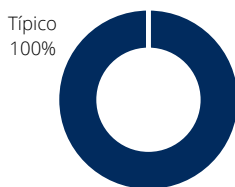
Receita por Estado



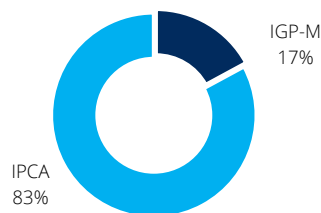
Receita por Tipologia



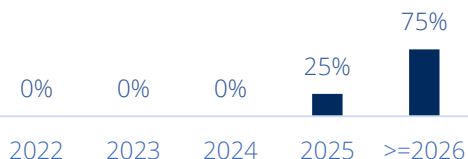
Receita por Tipo de Contrato



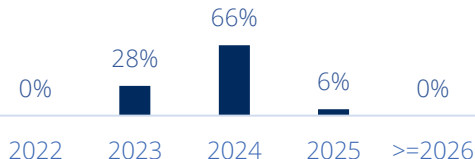
Índice de Reajuste



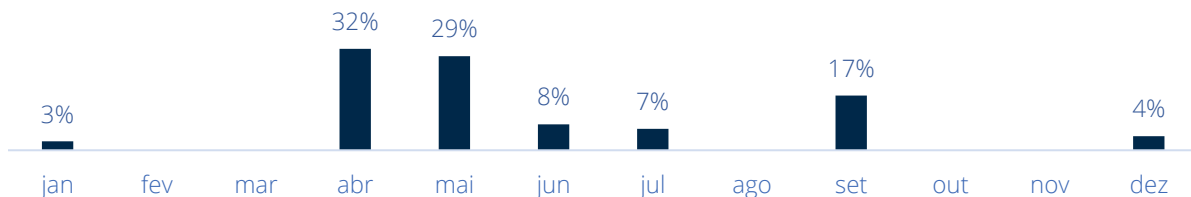
Cronograma de Vencimento dos Contratos



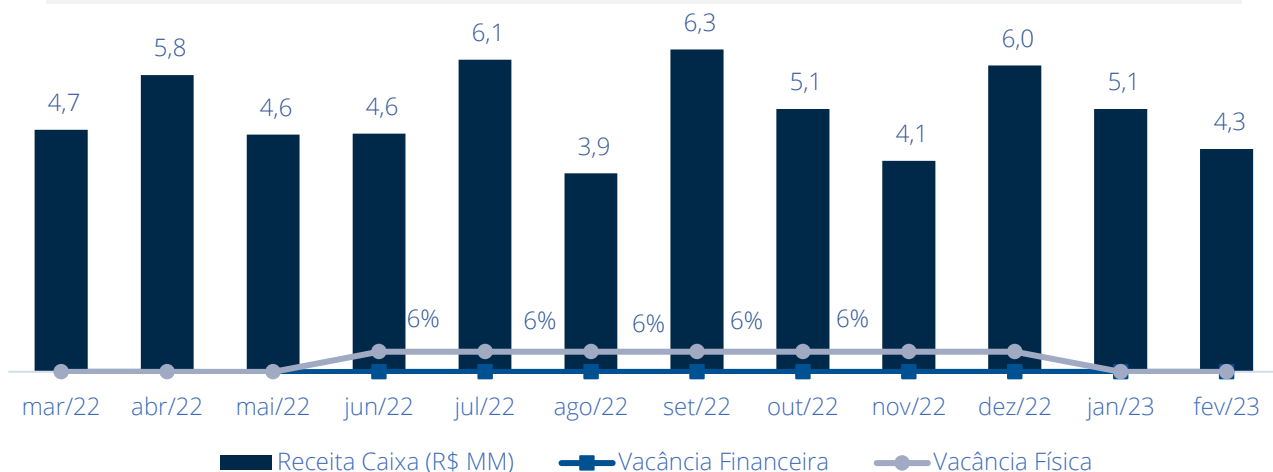
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



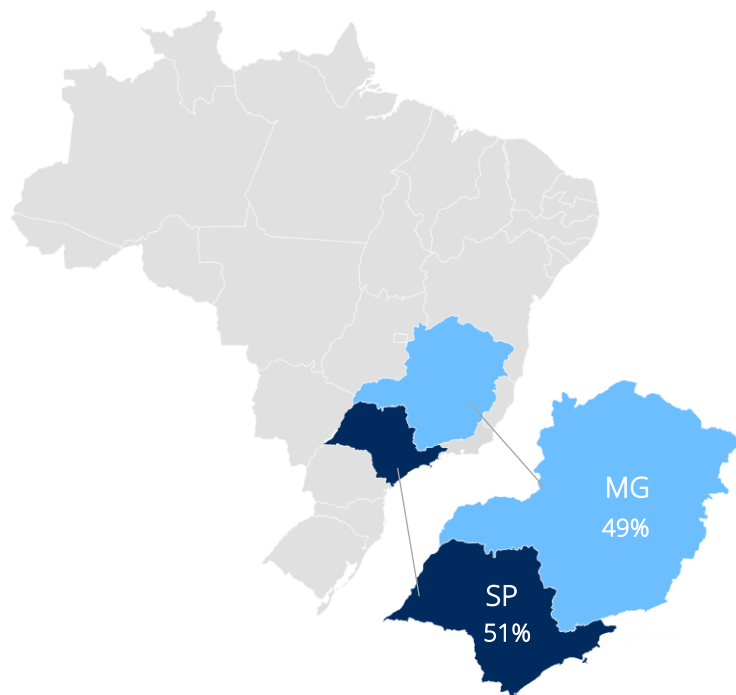
Evolução Vacância Física e Financeira



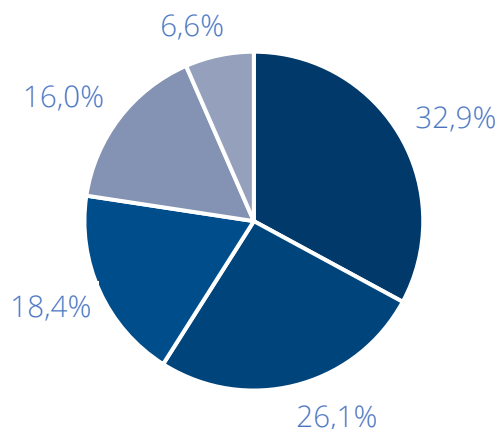
Investimentos CORE - via Tijolo

Fevereiro 2023 | Relatório Mensal

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

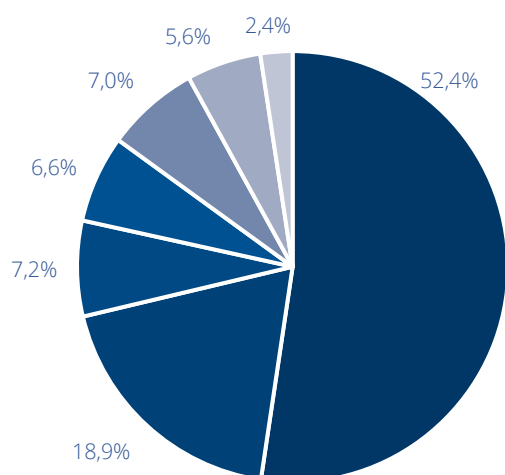


ABL por Ativo (%)



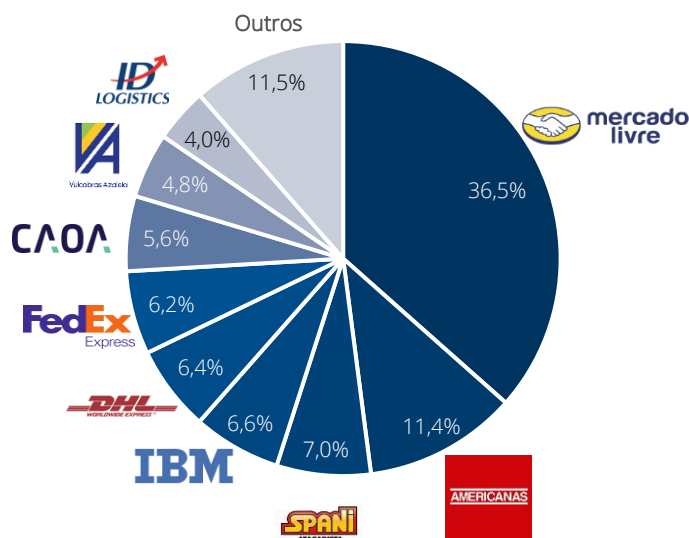
- Galpão Extrema II - Extrema (MG)
- Galpão WT RBR Log - Cajamar (SP)
- Galpão Hortolândia II - Campinas (SP)
- Galpão Extrema I - Extrema (MG)
- Galpão Hortolândia I - Campinas (SP)

Receita de Inquilinos Setor



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

ABL por Locatário (%)



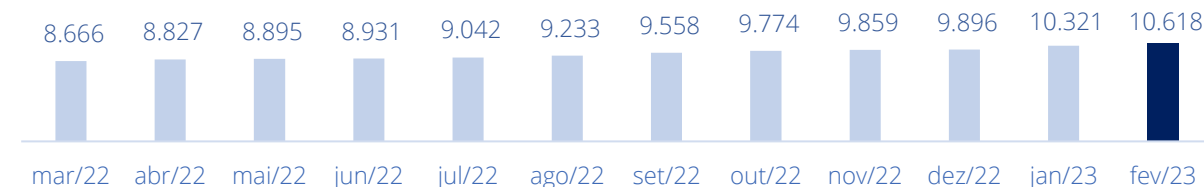
Mercado Secundário

Fevereiro 2023 | Relatório Mensal

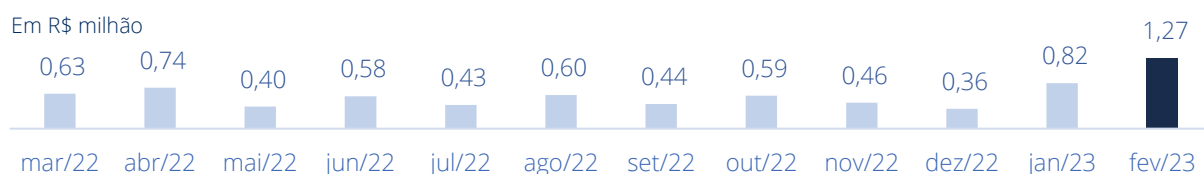
As cotas do RBR Log (RBRL11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde jul/2020.

Negociação	fev-23	jan-23	dez-22	Acum 2023	Acum 12m
Número de Cotistas	10.618	10.321	9.896	10.618	10.618
Cotas Negociadas	103.145	172.706	91.085	275.851	1.539.326
Cotação Fechamento	\$ 75,61	\$ 72,39	\$ 84,00	\$ 75,61	\$ 75,61
Volume Total (R\$'000)	\$ 8.529	\$ 13.098	\$ 7.483	\$ 21.627	\$ 130.411
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 473,8	\$ 595,4	\$ 356,3	\$ 540,7	\$ 564,5

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