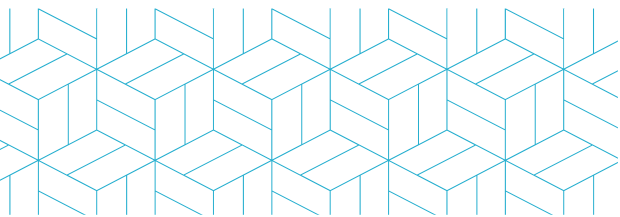


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Maio 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 6.687.035
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 706.463.096	Patrimônio/Cota R\$ 105,65 +Reserva Lucros R\$ 0,40/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Visite
nosso site


Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 7.5 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário



São Paulo



Nova Iorque

Tijolo - Renda


Vídeo institucional
RBRP11

[RBRP11](#)

FII RBR Properties

[RBR11](#)

FII RBR Log


Vídeo institucional
RBR11

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

[RBR11](#)

Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura

R\$0,64/
cota

Dividendo médio
12 meses

11.568

Cotistas

234.299

ABL (m²)

5

Ativos

0,51R\$
MM

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação detida
pelo RBRP11

0%

Vacância
Financeira

0%

Vacância Física

Resumo	mai-23	abr-23	mar-23	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\$)	\$ 74,08	\$ 70,13	\$ 75,61	\$ 83,69	\$ 86,00
Cota Final Período (R\$)	\$ 83,96	\$ 74,08	\$ 70,13	\$ 83,96	\$ 83,96
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,670	\$ 0,600	\$ 0,580	\$ 3,730	\$ 6,980
Dividend Yield (% a.a.)	10,01%	10,16%	10,39%	9,08%	8,31%
Retorno Total*	14,13%	6,44%	-6,42%	4,78%	5,74%
Retorno Total Ajustado **	13,49%	6,25%	-6,42%	5,55%	5,74%
CDI	1,12%	0,92%	1,17%	6,55%	13,48%
% do CDI ***	1201%	681%	-547%	85%	43%

* 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**Fato Subsequente**

Em 26 de junho de 2023, o Fundo divulgou à mercado um Fato Relevante a respeito do encerramento do contrato de locação da Americanas S.A., antiga locatária do módulo M1 do galpão Hortolândia II, e do início da locação para uma empresa do ramo logístico. Este novo contrato é referente à locação de 26.719,50 m² do referido módulo, terá prazo de 60 meses e o aluguel é superior ao anteriormente praticado. Além disso, o Fundo receberá, de forma parcelada, da Americanas S.A., à título de multa por rescisão antecipada, o valor de aproximadamente R\$ 0,31/cota ao longo do segundo mestre de 2023.

Comentários do Gestor

Diferentemente do que ocorreu nos últimos três anos, quando o e-commerce se tornou o principal responsável pelas absorções dos galpões logísticos, atualmente, estamos enxergando uma mudança no perfil das empresas que buscam alugar os grandes armazéns.

No mês de maio, potenciais locatários, dos mais diversos setores da indústria tradicional, realizaram visitas ao galpão Hortolândia II, corroborando com a nossa visão de que o mercado logístico da região de Campinas segue muito aquecido. Temos boas perspectivas para o módulo M2 (Spani, e única vacância atualmente projetada para o Fundo de 7,00 %). Conforme acima, o módulo M1 foi locado ao longo do mês de junho/2023, antes da publicação desse relatório.

Resultados

Neste mês, tivemos o recebimento da 4ª parcela referente à venda do galpão Itapevi I (Fato Relevante), no valor de R\$ 9.450.446,14. Nos termos do CVC, o valor base da parcela é de R\$ 8.900.000,00, sendo que é previsto um reajuste mínimo de 6% a.a., ou IPCA + 2%, o que for maior. No caso desta parcela, o reajuste foi realizado a uma taxa de 6,18%a.a. Detalhes sobre o lucro a ser distribuído, referente ao recebimento desta parcela, estão na página 6 deste relatório.

Em relação aos contratos de locação do portfólio, tivemos 4 contratos sendo reajustados a 4,18%, equivalente ao IPCA acumulado nos últimos 12 (doze) meses. Esses valores impactarão a receita de locação do Fundo em junho/23.

Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 4,48 MM, equivalente a R\$ 0,67/cota (RBRL11). Esse valor equivale um dividend yield de 10,01% a.a. (cota base fechamento maio/23).

 Nota do Gestor**Cenário Macroeconômico**

No cenário internacional, a atividade econômica nos EUA segue resiliente devido principalmente ao mercado de trabalho, que segue aquecido com a criação de 253 mil novas vagas de emprego, segundo a última divulgação de dados. Atualmente, a proporção entre vagas disponíveis e desempregados subiu para 1,8x frente uma relação de equilíbrio histórica entre 1,0x - 1,2x. Com isso, a inflação continua pressionada, mas começa a sinalizar um gradual arrefecimento. As expectativas dos juros americanos (FED Funds) seguem entre 5,00% - 5,25% a.a. para 2023.

Em Maio, o cenário macro brasileiro retomou um leve otimismo com dados econômicos indicando melhoras locais. Com isso, um movimento relevante que também cascadeou para o Ibovespa e para o IFIX foi a queda dos juros futuros (DI futuro 2031) em aproximadamente 80bps, vindo de 12,3% em Abril para 11,5% no final de Maio. A NTN-B 2035 e a inflação implícita de longo prazo refletiram tal movimento com queda relevante de 5,95% para 5,55% e de 6,03% para 5,68%, respectivamente. Com um panorama melhor, o IFIX apresentou alta de 5,43% e o Ibovespa, de 3,74%.

Dentro dos Fundos Imobiliários, a recuperação dos fundos de Tijolo segue em forte movimento, com performance de 7,3% em 2023. Ao analisarmos a abertura do setor de tijolo, o setor de shoppings teve um destaque ainda maior com performance de + 12,6%. No mês, os FIIs de CRIs também tiveram forte desempenho de + 6,37% em um movimento de recuperação após quedas significativas com as notícias de inadimplência mencionadas nos meses anteriores, especificamente relacionadas aos fundos classificados como High Yield.

Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Dentro da evolução da RBR em ‘fazer investimentos de um jeito melhor’ em cada uma de nossas verticais de atuação, buscamos olhar para os processos de investimento das estratégias e trazer ainda mais pragmatismo para a tomada de decisão e compreender quais melhorias poderiam ser adotadas. Este trabalho é constante e contínuo, porém já é possível identificar diversos casos nos quais o processo integrado e criterioso dentro da agenda ESG trouxe uma proteção contra riscos, em especial no que tange à governança.



Ao longo de 2023, os eventos negativos no mercado de crédito, evidenciaram que processos bem estabelecidos de seleção, monitoramento, filtros de governança e de alocação de retorno ajustado ao risco são fatores essenciais para a sustentabilidade e proteção da performance das carteiras dos investidores.

Divulgamos em alguns de nossos relatórios a performance segregada por subclasse do segmento de crédito em FII, e também trouxemos em nossos relatórios de risco dos veículos de crédito da RBR ([RBRR11](#) e [RBRV11](#)), análises detalhadas, que trazem maior visibilidade e consciência ao mercado dos riscos inerentes na indústria.

Nesse contexto, é possível notar a grande frustração em relação à rentabilidade por parte dos investidores que acessaram, ao longo dos últimos 3 anos, fundos com risco excessivamente concentrado em determinados emissores e segmentos, motivados por distribuições de rendimentos mensais elevadas.

Rentabilidade Histórica de 2021 a 2023 dos subsegmentos de FIIs de CRI do IFIX



Fonte: Economática e RBR, 2023.

Essa situação ilustra o quanto a existência de um processo de investimento criterioso, com avaliação da governança dos emissores e gestores, é fundamental para a sustentabilidade financeira dos investimentos e também para proteger os investidores contra riscos inadequados, com foco em uma rentabilidade no médio e longo prazo.

Distribuição de Resultados

Maio 2023 | Relatório Mensal

Resultado	mai-23	abr-23	mar-23	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	6.223.525 ^{***}	4.130.815	6.152.938	25.937.844	61.915.911
Ganho de Capital Venda de Imóveis	2.068.071	-	-	2.068.071	5.155.251
Rendimento FIs	5.350	5.247	5.395	26.781	94.280
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	-	(16.643)	(16.643)	56.205
Liquidez **	77.251	41.541	77.795	355.763	954.664
CRI	-	-	-	-	304.919
Outras Receitas	10.800	10.800	36.217	95.082	159.240
Total Receitas	8.384.997	4.188.403	6.255.702	28.466.899	68.640.470
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(473.323)	(478.332)	(488.339)	(2.510.927)	(6.661.678)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(750.917)	(619.799)	(765.930)	(3.577.461)	(9.123.913)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	3.329	3.329	(11.241)
(-) Outras Despesas***	(111.448)	(99.241)	(114.546)	(576.808)	(1.311.599)
Resultado	7.049.308	2.991.030	4.890.215	21.805.031	51.532.039
Reservas	2.568.995	(1.021.191)	1.011.735	1.208.963	202.358
Rendimento Distribuído	4.480.313	4.012.221	3.878.480	20.596.068	51.329.681

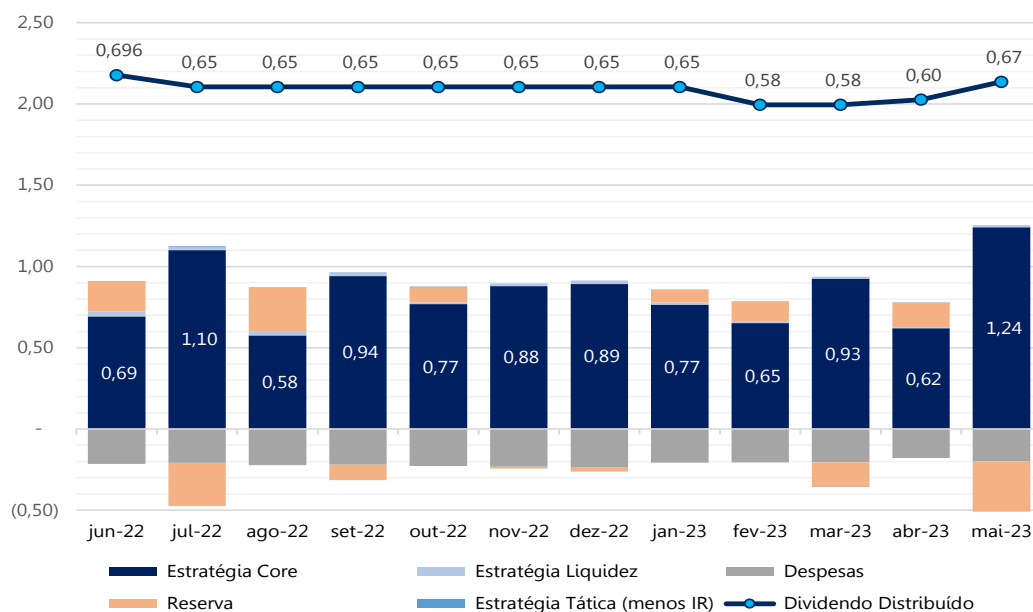
* Ganho de Capital em venda de FIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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

*** Aluguel de um locatário pago adiantado em mar/23

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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

Investimentos

Maio 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”.

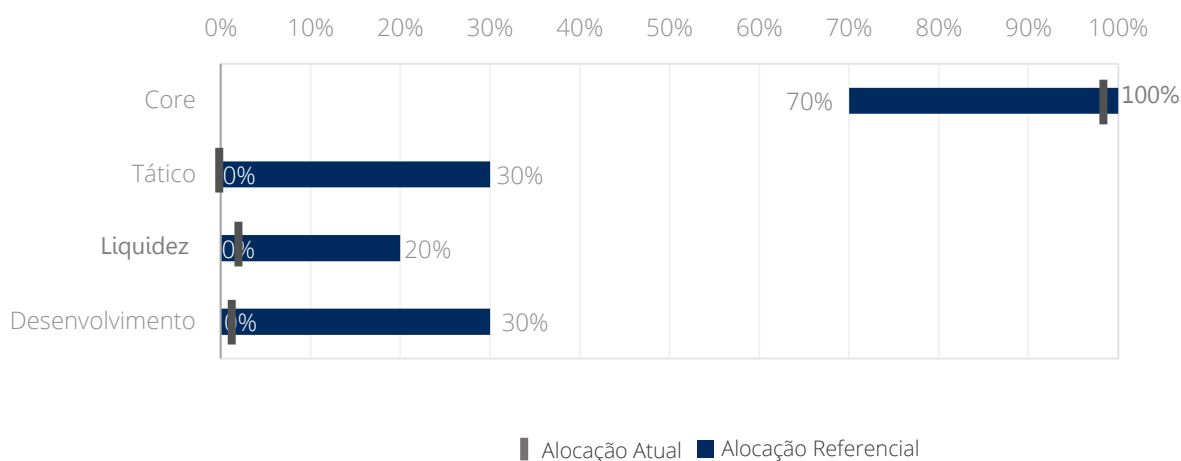
LIQUIDEZ

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.

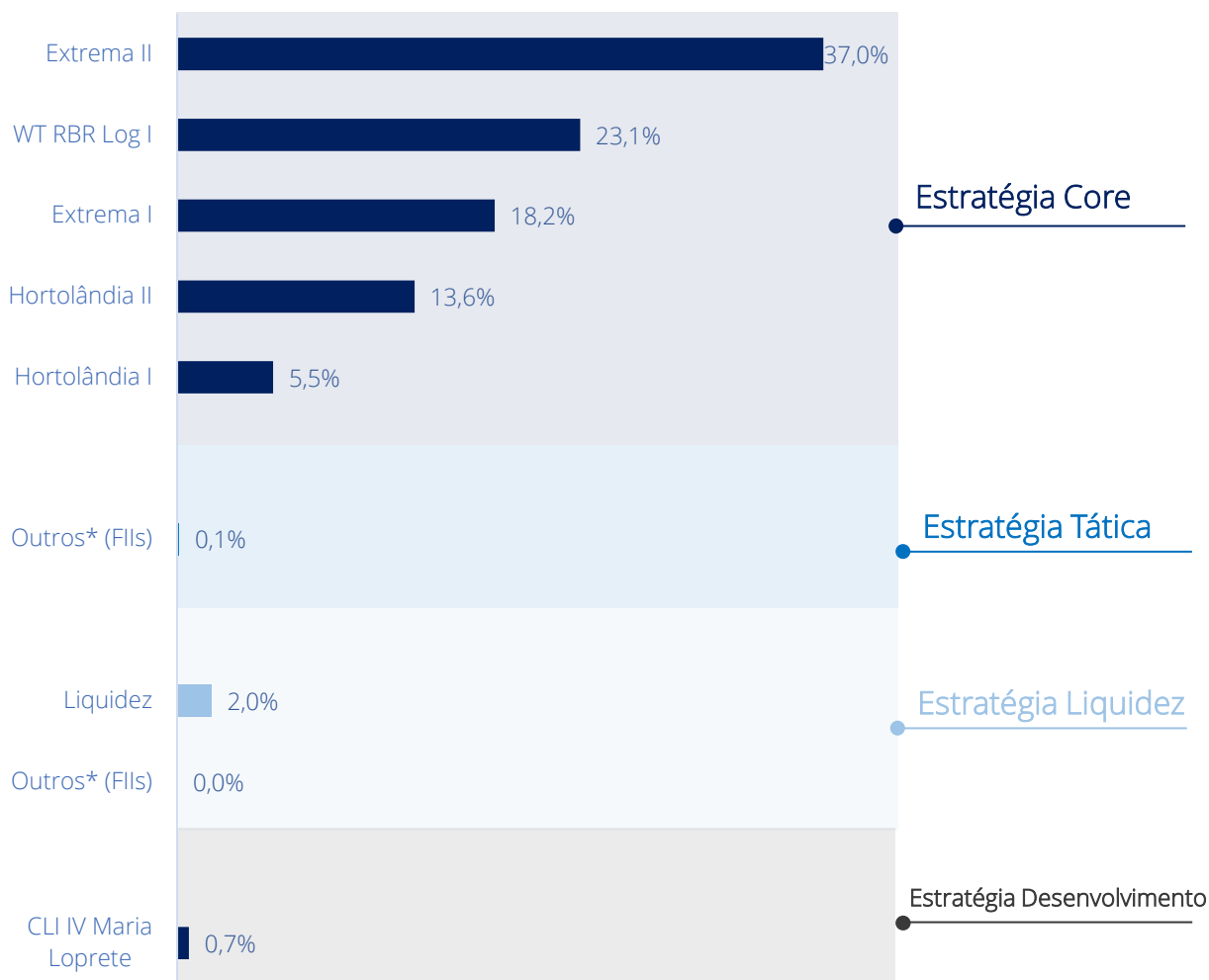
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Maio 2023



Alocação Estratégias (% Investimento)

Maio 2023 | Relatório Mensal

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

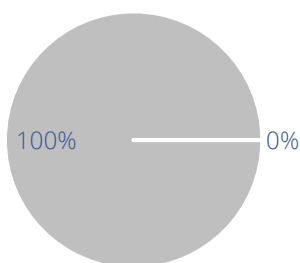


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

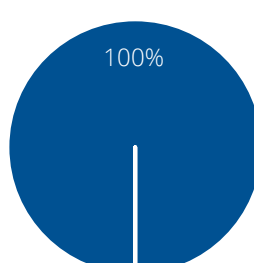
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo

Investimentos Logísticos

Maio 2023 | Relatório Mensal

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)

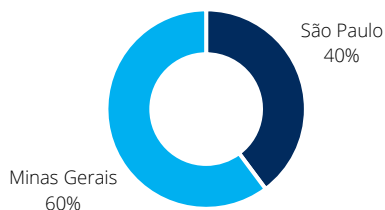


Investimento Via Tijolo

Maio 2023 | Relatório Mensal

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

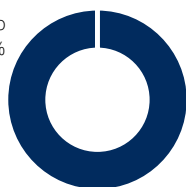
Receita por Estado



Receita por Tipologia



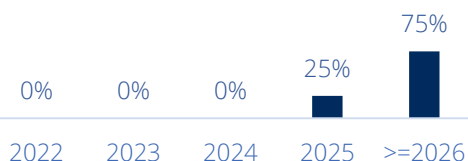
Receita por Tipo de Contrato

Típico
100%


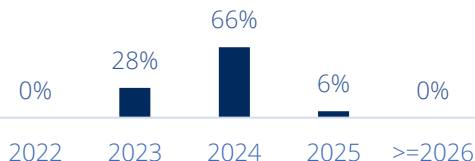
Índice de Reajuste



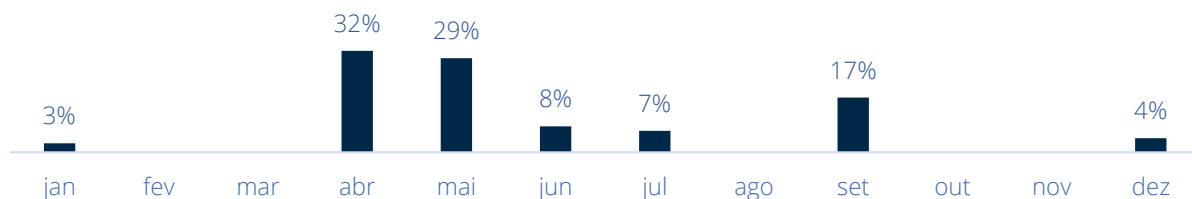
Cronograma de Vencimento dos Contratos



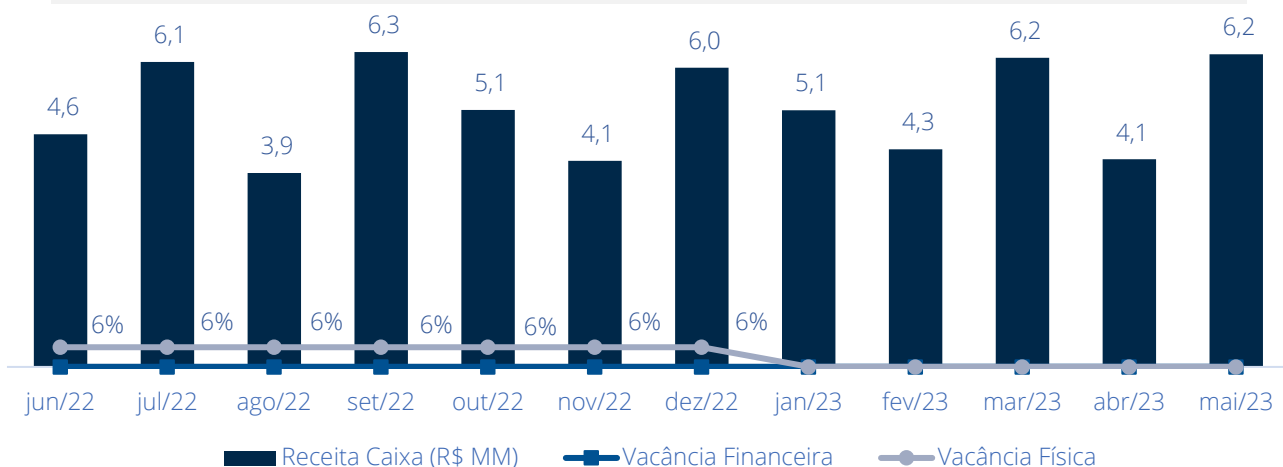
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



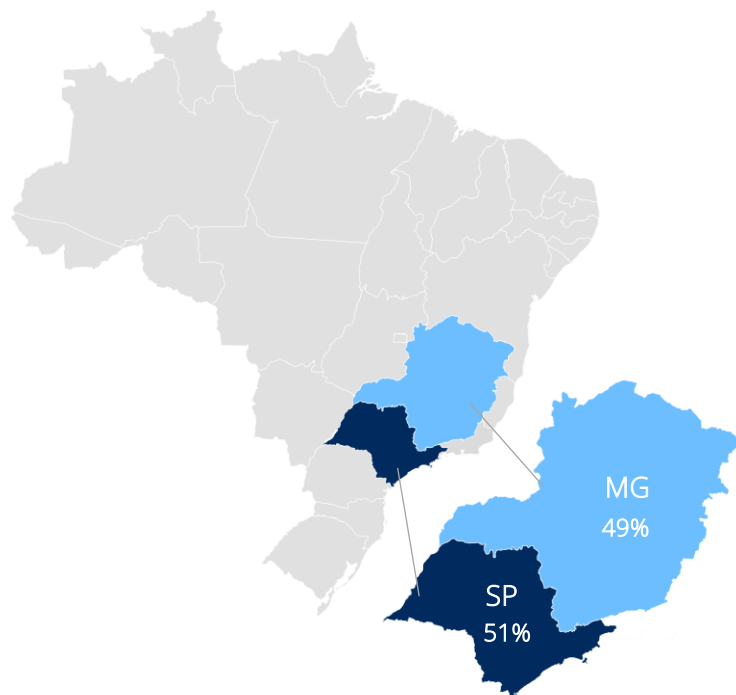
Evolução Vacância Física e Financeira



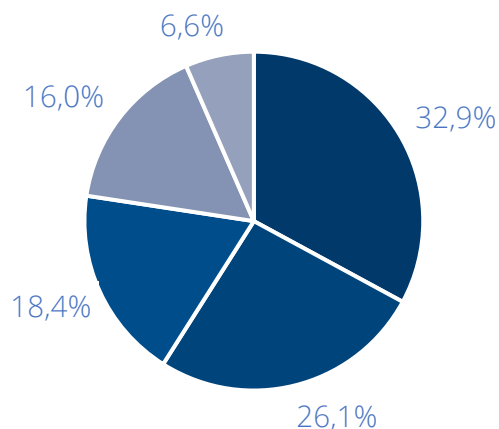
Investimentos CORE - via Tijolo

Maio 2023 | Relatório Mensal

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

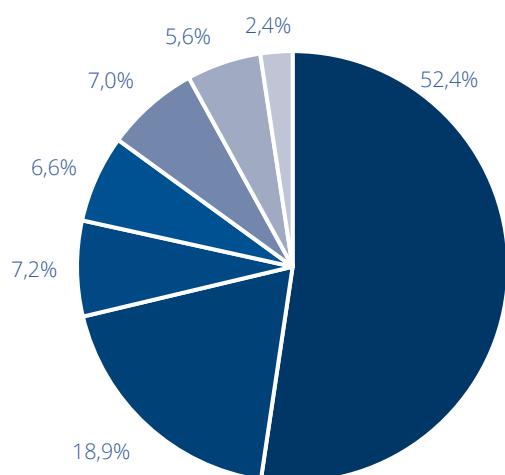


ABL por Ativo (%)



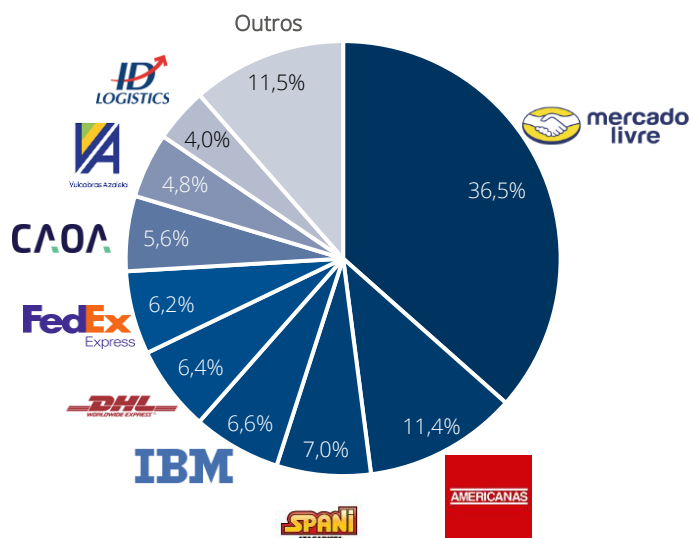
- Galpão Extrema II - Extrema (MG)
- Galpão WT RBR Log - Cajamar (SP)
- Galpão Hortolândia II - Campinas (SP)
- Galpão Extrema I - Extrema (MG)
- Galpão Hortolândia I - Campinas (SP)

Receita de Inquilinos Setor



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

ABL por Locatário (%)



Mercado Secundário

Maio 2023 | Relatório Mensal

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

Negociação	mai-23	abr-23	mar-23	Acum 2023	Acum 12m
Número de Cotistas	11.568	10.810	10.720	11.568	11.568
Cotas Negociadas	138.350	95.861	133.377	657.348	1.478.412
Cotação Fechamento	\$ 83,96	\$ 74,08	\$ 70,13	\$ 83,96	\$ 83,96
Volume Total (R\$'000)	\$ 11.317	\$ 6.819	\$ 9.450	\$ 49.197	\$ 121.462
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 514,4	\$ 378,8	\$ 410,9	\$ 477,6	\$ 487,8

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