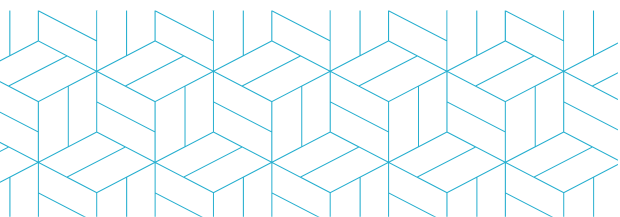


## RBRL11 FII RBR LOG



## RBR LOG

Março 2023 | Relatório Mensal

### Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 6.687.035
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 709.028.795	Patrimônio/Cota R\$ 106,03 +Reserva Lucros R\$ 0,17/Cota

### Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing <a href="#">Clique Aqui</a>	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](mailto:escrituracao.fundos@brltrust.com.br).



Visite nosso site

R\$0,64/  
cota

Dividendo médio  
12 meses

10.720

# Cotistas

234.299

# ABL (m²)

5

# Ativos

0,63R\$  
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	mar-23	fev-23	jan-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\$)	\$ 75,61	\$ 72,39	\$ 84,00	\$ 96,74	\$ 86,59
Cota Final Período (R\$)	\$ 70,13	\$ 75,61	\$ 72,39	\$ 70,13	\$ 70,13
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>\$ 0,580</b>	<b>\$ 0,580</b>	<b>\$ 0,650</b>	<b>\$ 3,830</b>	<b>\$ 7,126</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>10,39%</b>	<b>9,60%</b>	<b>11,32%</b>	<b>11,22%</b>	<b>10,16%</b>
<b>Retorno Total*</b>	<b>-6,42%</b>	<b>5,22%</b>	<b>-12,92%</b>	<b>-23,55%</b>	<b>-10,78%</b>
<b>Retorno Total Ajustado **</b>	<b>-6,42%</b>	<b>5,09%</b>	<b>-12,92%</b>	<b>-23,55%</b>	<b>-10,78%</b>
CDI	1,17%	0,92%	1,12%	6,55%	13,29%
% do CDI ***	-547%	554%	-1150%	-359%	-81%

\* 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

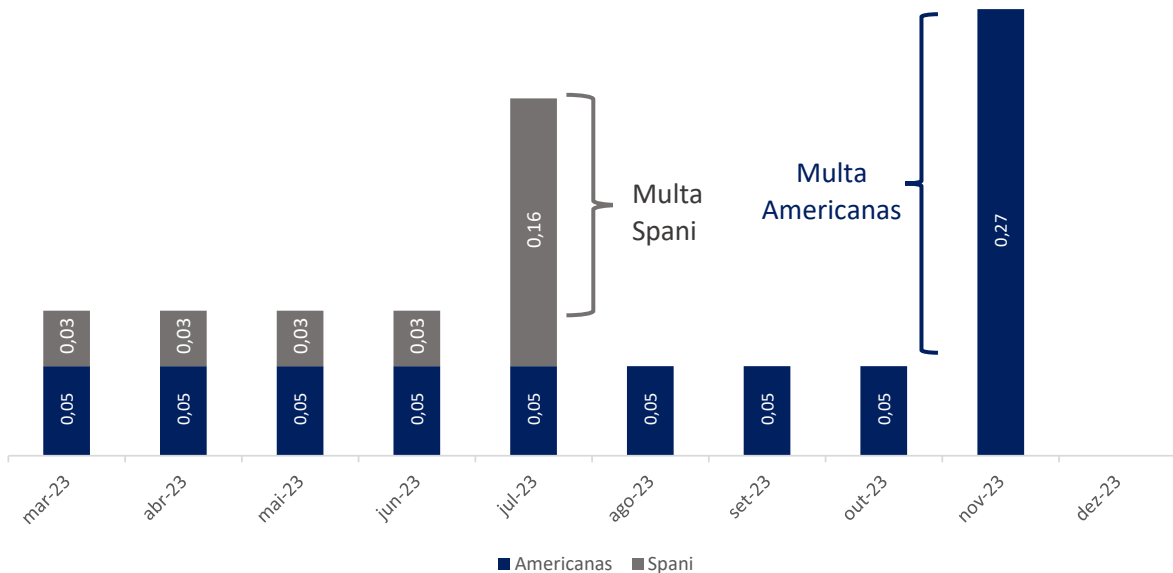
Nota do Gestor

Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo recebeu da locatária Comercial Zaragoza (também conhecida como Spani), ocupante do módulo M2 do galpão RBR Log Hortolândia II, uma notificação de intenção de rescisão antecipada do contrato de locação. A locatária, nos termos do contrato, terá de cumprir 4 meses de aviso prévio (até julho/2023) e arcar com uma multa por rescisão antecipada de aproximadamente 4 aluguéis.

Com a saída da Spani e da Americanas, já informado previamente ao mercado, o galpão Hortolândia II será 100% desocupado, sendo que 100% da vacância financeira só ocorrerá em nov/23. O time de gestão vem trabalhando na comercialização do imóvel com boas perspectivas até então. O galpão é o único na região que possui pelo menos 16.000 m<sup>2</sup> disponíveis, e tem características excelentes como eficiência (relação área de piso/ABL total) de 90%, AVCB de classificação J4, niveladoras de docas de 6 toneladas e acesso por meio de leitor de placa, reconhecimento facial e QR code.

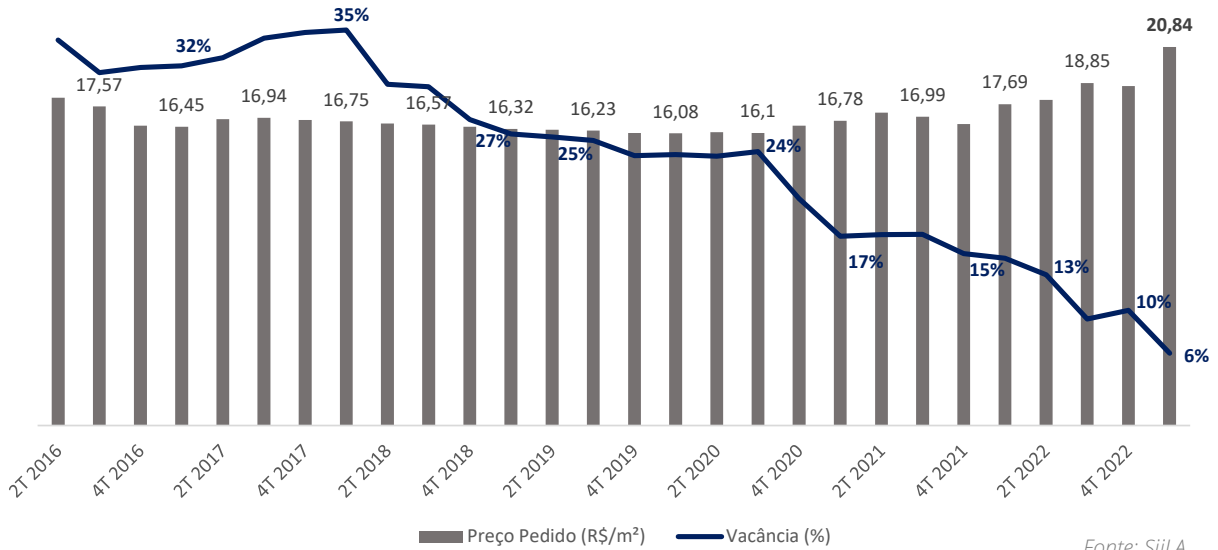
Receita Imobiliária (centavos/cota) - Galpão Hortolândia II



O mercado de Campinas, região onde a cidade de Hortolândia está inserida, ao longo dos últimos anos recebeu poucos novos estoques de galpões logísticos, ao mesmo tempo que as absorções continuavam ocorrendo, fazendo com que a vacância da região caísse ao longo do tempo. De acordo com os dados de fechamento do 4T22 da consultoria SiiLA, a taxa vacância de Campinas estava em 9,75%, enquanto a do Estado de São Paulo de 12,66%. Além disso, o time de gestão segue confiante de que as novas locações de ambos os módulos serão boas oportunidades para gerar valor aos cotistas do Fundo, visto que, atualmente, o preço médio pedido da região é 35% superior aos aluguéis vigentes.

Nota do Gestor

Preço Pedido x Taxa de Vacância - Região de Campinas/SP



Fonte: SiiLA

Resultados

No mês de março, o mesmo locatário do Fundo mencionado no relatório de gestão anterior realizou o pagamento do aluguel de vencimento abril/2023 antecipadamente. Sendo assim, o resultado do Fundo foi impactado positivamente em aproximadamente R\$ 1MM. Uma vez que o time de gestão não possui controle sobre o cronograma de pagamento de seus locatários (que podem realizar os pagamentos de aluguéis antecipadamente, e, ocasionalmente, antes do mês de vencimento da cobrança), serão reportados aos cotistas apenas os casos de atraso ou inadimplemento dos pagamentos.

Neste mês, também, o Fundo foi mencionado na lista de credores do plano de recuperação extrajudicial da Amaro LTDA., locatário do galpão RBR Log Extrema II. Entretanto, informarmos que, apesar da menção na lista, o Fundo não sofrerá nenhum impacto em seu resultado.

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 10,39% a.a. (cota base fechamento março/23).

 Nota do Gestor

## Cenário Macroeconômico

Março de 2023 teve como principal tópico, em termos globais, a insolvência dos bancos SVB Bank e Signature Bank e os temores com a situação financeira do banco Credit Suisse. No caso dos bancos americanos, o tesouro americano imediatamente interveio, assegurando o crédito aos depositários. Já no caso do Credit Suisse, a instituição foi comprada pelo concorrente suíço, UBS, acalmando os investidores internacionais.

Com isso, o aperto das condições de crédito entra no radar dos investidores como um vento contra o crescimento global, com potencial de reduzir as concessões de crédito para as pequenas e médias empresas e, conseqüentemente, depreciar a atividade econômica no ano. A curva de juros americana (T10) fechou no período, precificando uma maior desaceleração econômica e encerrou o mês em 3,49% a.a. após ter superado a marca de 4,00% a.a. no início de março.

No Brasil, o novo arcabouço fiscal teve sua primeira versão apresentada e resultou em opiniões divididas sobre a capacidade das regras fiscais viabilizarem o planejamento do Governo. Dentro dos FIIs, as notícias de inadimplência de alguns créditos imobiliários impactaram significativamente a classe de recebíveis, resultando em uma queda do setor de -3,8% no mês. Os fundos que detêm as dívidas inadimplentes e caíram entre -30% e -40% são exclusivamente fundos categorizados com risco elevado (High Yield) em nossas análises. Com isso, o IFIX teve queda de -1,7% no mês, mesmo com os demais setores tendo tido variações próximas de 0%.

 Nota do Gestor

## Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Gostaríamos de comunicar aos parceiros e investidores que na última semana de Março o portal de submissão ao GRESB foi aberto e disponibilizado ao mercado para o input dos dados de 2022. O portal fica aberto até Junho e existem além de consultorias, diversos [documentos](#) publicados no site oficial do GRESB explanando detalhes de como realizar este processo.



Gostaríamos de comunicar aos parceiros e investidores que na última semana de Março o portal de submissão ao GRESB foi aberto e disponibilizado ao mercado para o input dos dados de 2022. O portal fica aberto até Junho e existem além de consultorias, diversos [documentos](#) publicados no site oficial do GRESB explanando detalhes de como realizar este processo.

Como comentamos anteriormente, o GRESB é um benchmark internacional de avaliação de ativos imobiliários, englobando também fundos e portfólios mais amplos. O processo de submissão envolve múltiplos fatores de avaliação tanto do âmbito técnico do tijolo como do âmbito da gestão deste(s) ativo(s). Além de parametrizar fatores 'ESG' de maneira pragmática e quantificável, o 'assessment' busca elevar constantemente a barra dos participantes fomentando assim, a evolução constante ao não auferir uma nota objetiva, mas sim uma nota média móvel anual do todo.

No Brasil, em 2021, pouquíssimos gestores realizaram o processo de submissão e, por se tratar de uma avaliação comparativa, quanto mais dados são disponibilizados neste processo com participação de mais players, ocorre uma melhora das bases comparativas e, por consequência, uma evolução mais contundente das práticas do mercado em que estamos inseridos. Mais informações sobre nossa atuação neste tema [estão aqui](#). Em 2022, como já antecipamos, submeteremos também o portfólio do RBR Log ao processo.

Em nossos relatórios este mês, decidimos utilizar este espaço para fomentar e provocar outros parceiros a realizarem este processo, além de incentivar os investidores a buscarem em seus gestores (de qualquer classe de ativo) um olhar cuidadoso, de verdade e pragmático, para as práticas ESG. Vimos em nossa indústria de FIIs recentemente casos de inadimplência de CRIs em um contexto de conflitos de interesses e de alta concentração de risco e que impactaram fortemente papéis detidos por milhares de investidores. Tais perdas seriam materialmente mitigadas com uma gestão de risco baseada em metodologias práticas de governança e gestão, um dos elementos do tripé ESG. Acreditamos que não há exemplo mais tangível dos efeitos que práticas ESG consistentes dentro das empresas e em especial, gestoras de recursos podem trazer para os investidores!

Distribuição de Resultados

Março 2023 | Relatório Mensal

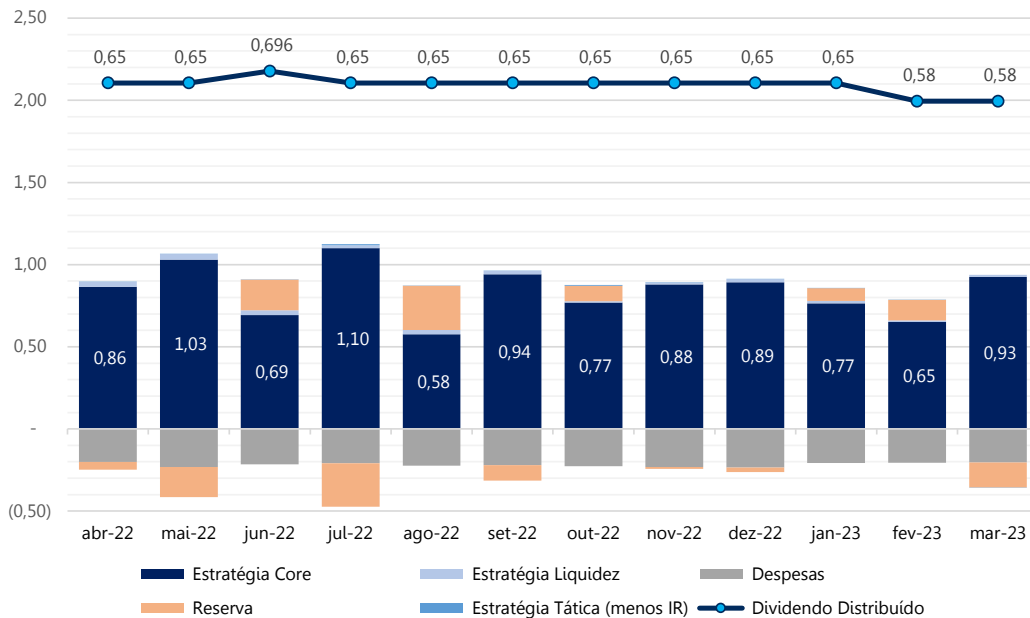
Resultado	mar-23	fev-23	jan-23	Acum. Ano	Acum 12m
<b>Receitas</b>					
Receita de Locação	6.152.938	4.333.234	5.097.332	15.583.504	61.944.435
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	-	5.363.618
Rendimento Flls	5.395	5.287	5.502	16.184	94.256
Ganho de capital Bruto (Outros)*	(16.643)	-	-	(16.643)	56.205
Liquidez **	77.795	69.492	89.685	236.971	1.076.479
CRl	-	-	-	-	504.852
Outras Receitas	36.217	18.942	18.324	73.482	151.504
<b>Total Receitas</b>	<b>6.255.702</b>	<b>4.426.954</b>	<b>5.210.843</b>	<b>15.893.498</b>	<b>69.191.348</b>
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(488.339)	(517.984)	(552.948)	(1.559.271)	(6.860.663)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(765.930)	(667.379)	(773.436)	(2.206.744)	(9.305.862)
(-) IR sobre Ganho de Capital	3.329	-	-	3.329	(11.241)
(-) Outras Despesas***	(114.546)	(190.073)	(61.500)	(366.119)	(1.291.867)
<b>Resultado</b>	<b>4.890.215</b>	<b>3.051.518</b>	<b>3.822.959</b>	<b>11.764.693</b>	<b>51.721.715</b>
Reservas	1.011.735	(826.962)	(523.613)	(338.841)	191.423
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>3.878.480</b>	<b>3.878.480</b>	<b>4.346.573</b>	<b>12.103.533</b>	<b>51.530.292</b>

\* Ganho de Capital em venda de Flls e CRls

\*\* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

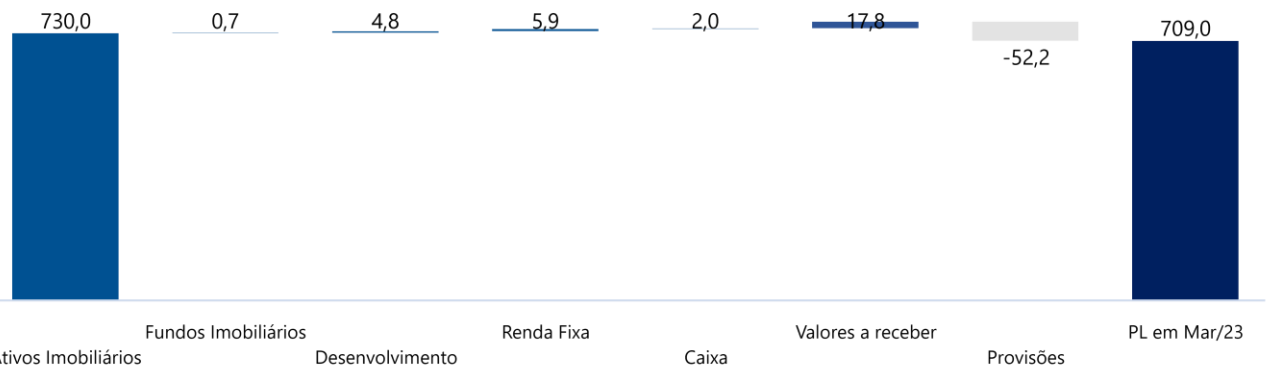
\*\*\* Outras Despesas incluem Comissões de comercialização de Locações, Laudos de Avaliação, contratação de Consultoria etc.

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



## Investimentos

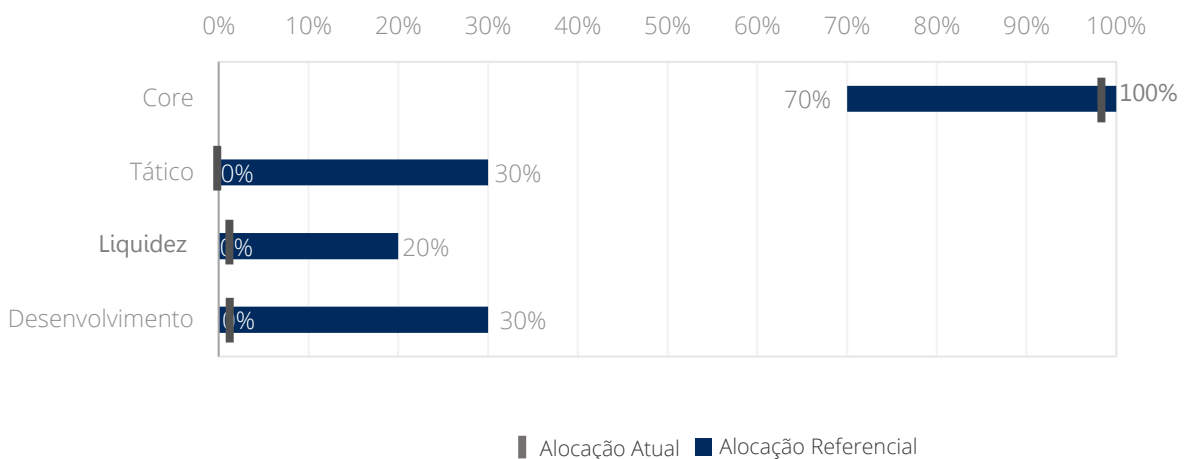
Março 2023 | Relatório Mensal

### Estratégia de Investimentos

O RBRL11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

<b>CORE</b>	Investimento "Tijolo" diretamente ou FII exclusivo.
<b>TÁTICA</b>	Via FIIs listados, buscando "arbitragens".
<b>LIQUIDEZ</b>	Renda Fixa, LCIs, CRIs, e FIIs buscando melhorar o "carrego" do fundo.
<b>DESENVOLVIMENTO</b>	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) – Março 2023

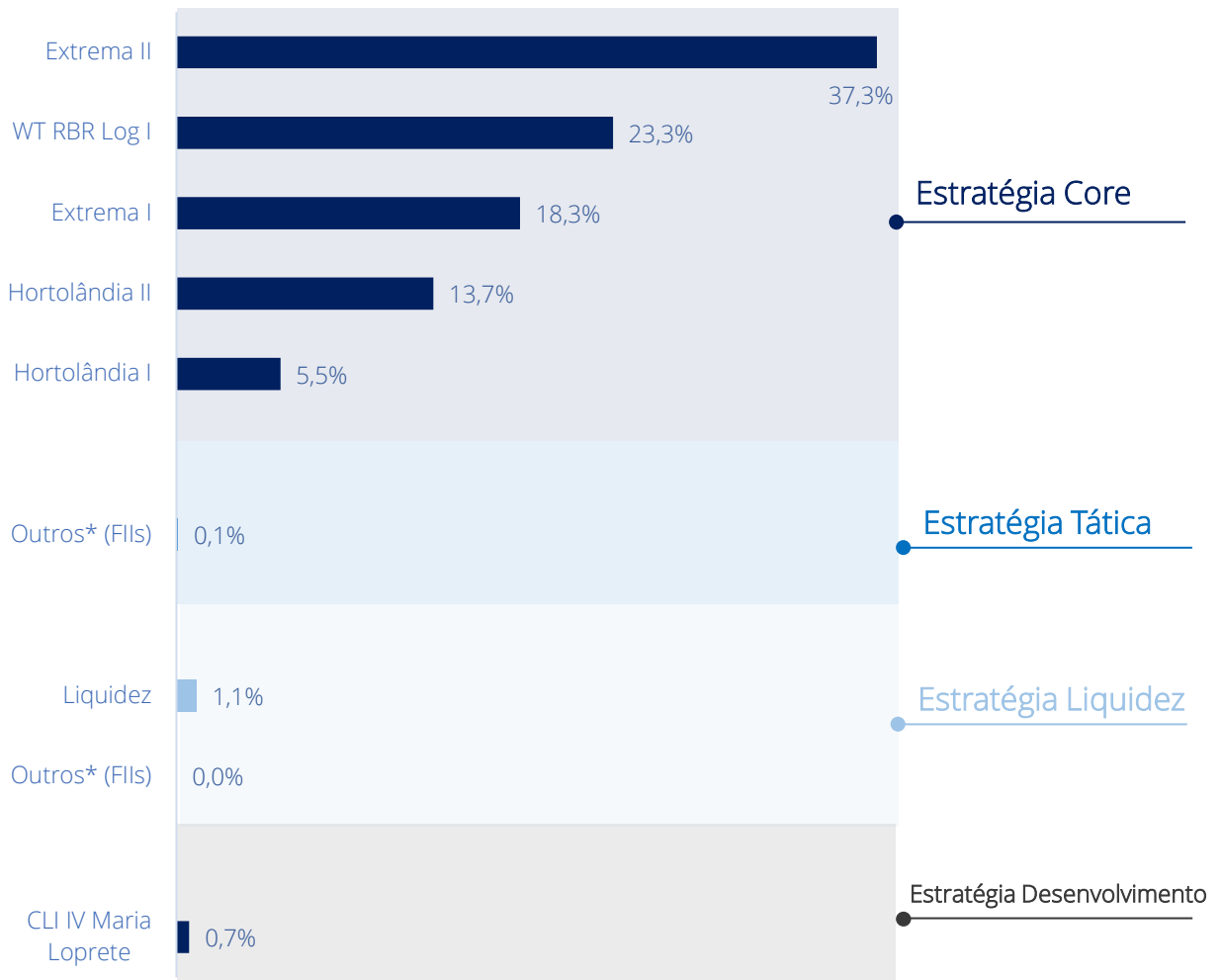




## Alocação Estratégias (% Investimento)

Março 2023 | Relatório Mensal

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

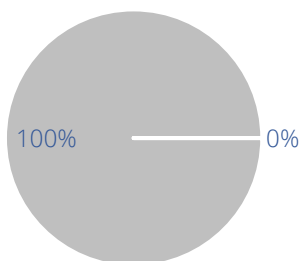


\*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

## Investimento - FIIs

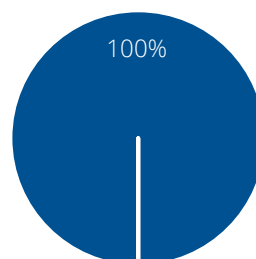
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

### • Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

### • Alocação por Setor



■ Corporativo

## Investimentos Logísticos

Março 2023 | Relatório Mensal

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)

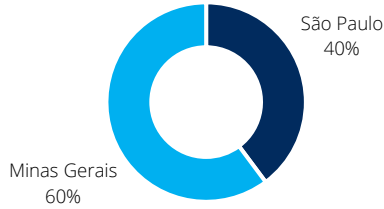


## Investimento Via Tijolo

Março 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

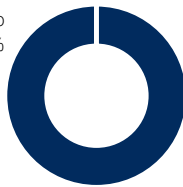


Receita por Tipologia

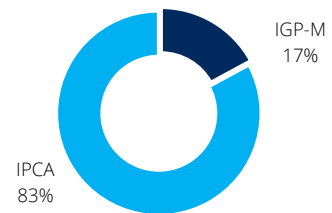


Receita por Tipo de Contrato

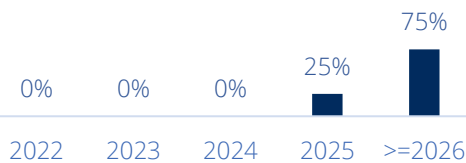
Típico  
100%



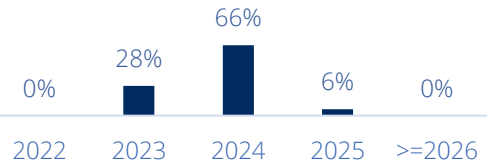
Índice de Reajuste



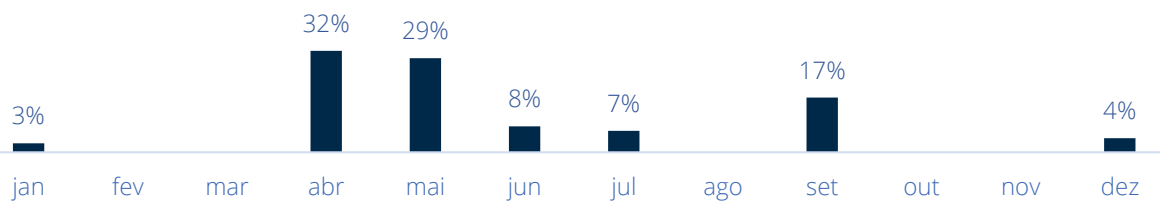
Cronograma de Vencimento dos Contratos



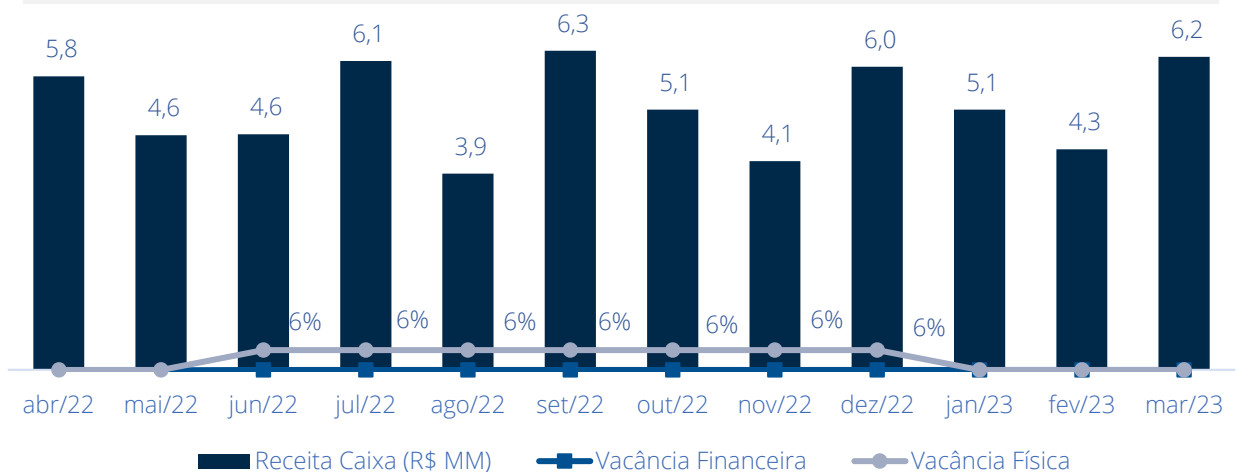
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



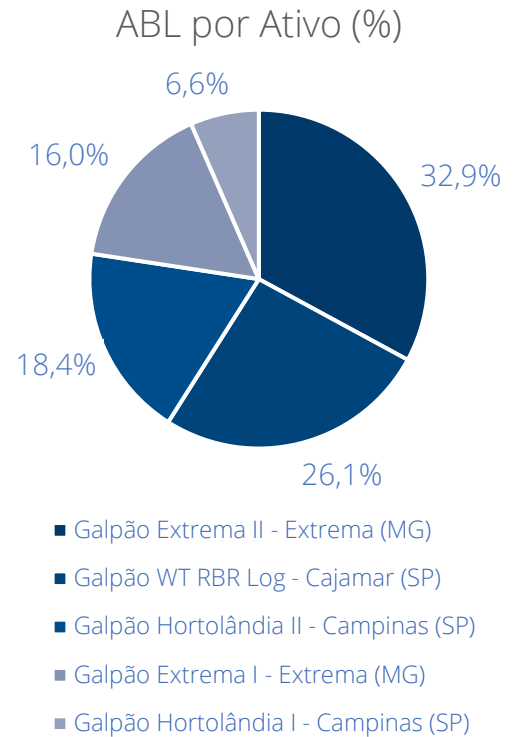
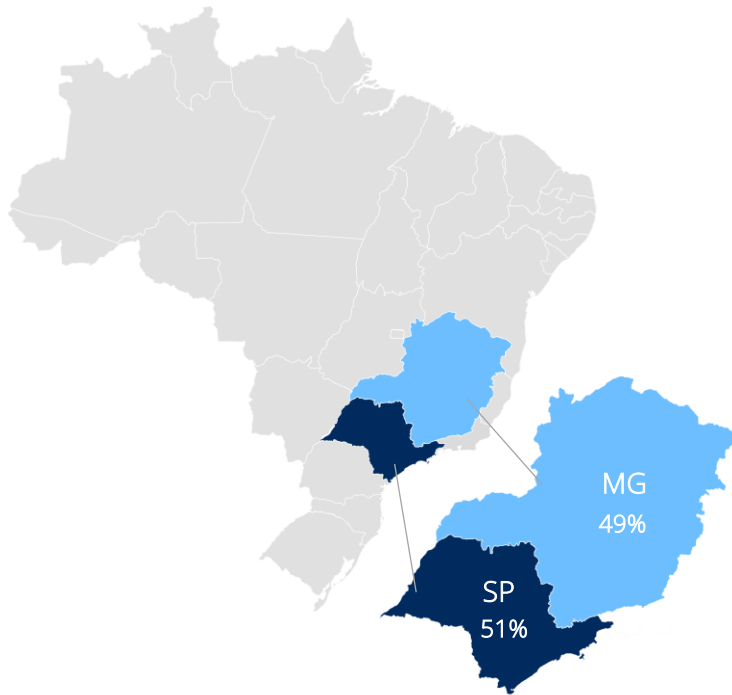
Evolução Vacância Física e Financeira



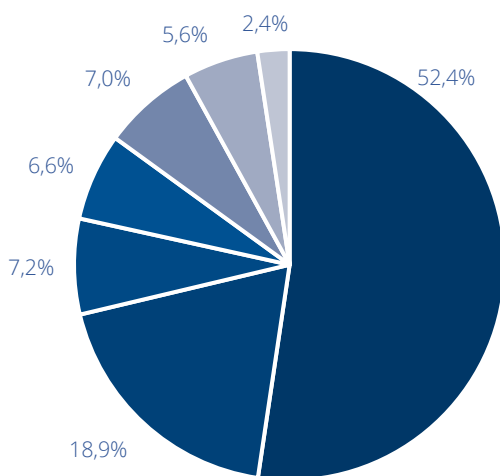
## Investimentos CORE - via Tijolo

Março 2023 | Relatório Mensal

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

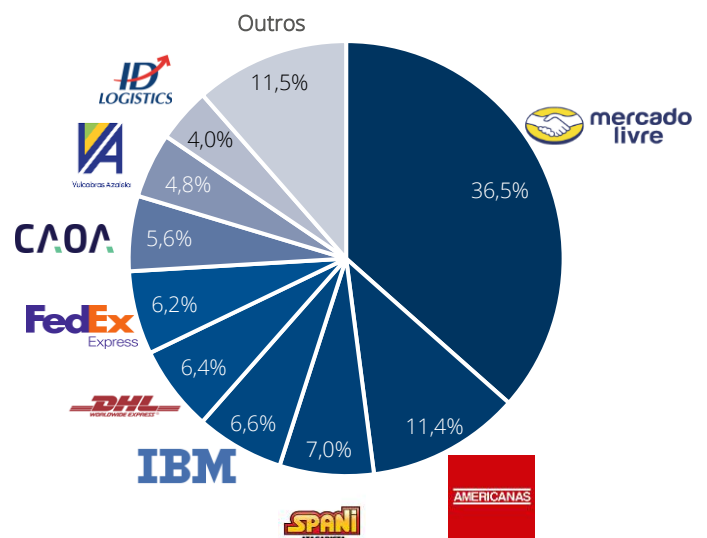


## Receita de Inquilinos Setor



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

## ABL por Locatário (%)



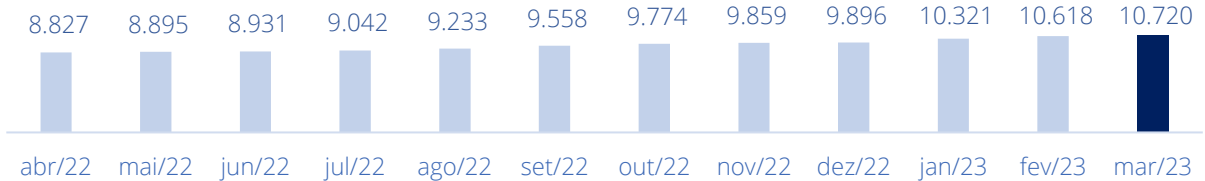
## Mercado Secundário

Março 2023 | Relatório Mensal

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

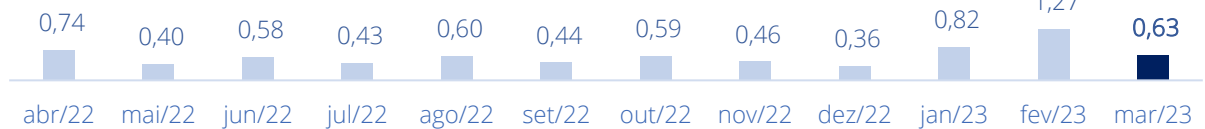
Negociação	mar-23	fev-23	jan-23	Acum 2023	Acum 12m
Número de Cotistas	10.720	10.618	10.321	10.720	10.720
Cotas Negociadas	133.377	117.054	172.706	423.137	1.524.114
Cotação Fechamento	\$ 70,13	\$ 75,61	\$ 72,39	\$ 70,13	\$ 70,13
Volume Total (R\$'000)	\$ 9.450	\$ 8.513	\$ 13.098	\$ 31.061	\$ 126.066
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 410,9	\$ 472,9	\$ 595,4	\$ 493,0	\$ 504,3

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

<b>Objetivo:</b>
Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio de galpões logísticos.
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b>
Semestral, com antecipação mensal
<b>Prazo de Duração:</b>
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](mailto:contato@rbrasset.com.br)  
[www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br)