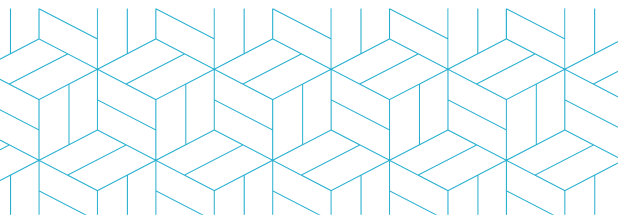


**RBRL11**  
**FII RBR LOG**



## RBR LOG

Abril 2023 | Relatório Mensal

### Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 6.687.035
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 705.260.988	Patrimônio/Cota R\$ 105,47 +Reserva Lucros R\$ 0,02/Cota

### Outras Informações

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



Visite nosso site

R\$0,64/  
cota

Dividendo médio  
12 meses

10.810

# Cotistas

234.299

# ABL (m²)

5

# Ativos

0,38R\$  
MM

Liquidez diária  
média (30 dias)

29%

Participação detida  
pelo RBRP11

0%

Vacância  
Financeira

0%

Vacância Física

### 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

[RBRL11](#)

FII RBR Log



Vídeo 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

[RBRJ11](#)

Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura

Resumo	abr-23	mar-23	fev-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\$)	\$ 70,13	\$ 75,61	\$ 72,39	\$ 91,35	\$ 87,68
Cota Final Período (R\$)	\$ 74,08	\$ 70,13	\$ 75,61	\$ 74,08	\$ 74,08
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>\$ 0,600</b>	<b>\$ 0,580</b>	<b>\$ 0,580</b>	<b>\$ 3,710</b>	<b>\$ 7,006</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>10,16%</b>	<b>10,39%</b>	<b>9,60%</b>	<b>10,27%</b>	<b>9,46%</b>
<b>Retorno Total*</b>	<b>6,44%</b>	<b>-6,42%</b>	<b>5,22%</b>	<b>-14,84%</b>	<b>-7,52%</b>
<b>Retorno Total Ajustado **</b>	<b>6,25%</b>	<b>-6,42%</b>	<b>5,09%</b>	<b>-14,84%</b>	<b>-7,52%</b>
CDI	0,92%	1,17%	0,92%	6,44%	13,38%
% do CDI ***	681%	-547%	554%	-230%	-56%

\* 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

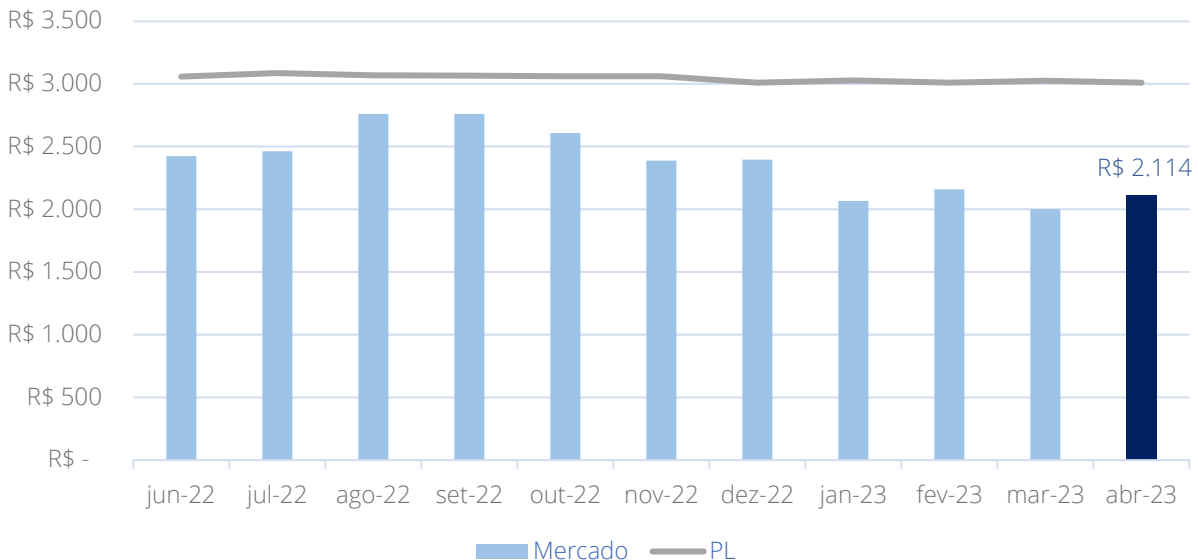
 Nota do Gestor

Comentários do Gestor

Neste mês, gostaríamos de retomar, e atualizar, o comparativo que fizemos em [junho/2022](#) sobre como, atualmente, o mercado secundário (nesse caso leia-se o mercado da bolsa de valores) de fundos de investimentos imobiliários têm se mostrado uma excelente oportunidade de entrada, em especial para o RBRL11, para os investidores que buscam “comprar tijolo” barato, mas que não necessariamente isso signifique comprar imóveis depreciados.

Levando em consideração a cota de fechamento abril/2023 do RBRL11, o Investidor compraria um portfólio de galpões a um preço médio de R\$ 2.110/m<sup>2</sup>, ao passo que o patrimônio líquido do fundo, ou seja, o valor atual dos ativos equivale R\$ 3.030/m<sup>2</sup>.

Valor do RBRL11 por m<sup>2</sup>



Podemos segregar nossa análise em dois tipos de comparação:

- (i) Compra de cotas do RBRL11 na bolsa x Desenvolvimento de um projeto Green Field (projetos no qual o investidor adquire o terreno, aprova o projeto e constrói);
- (ii) Compra de cotas do RBRL11 na bolsa x Compra de um ativo (já performado) no mercado privado

Na primeira análise, o fator que devemos considerar será o custo de reposição de um galpão logístico. Atualmente, o custo de construção de um galpão está próximo de R\$ 2.000 a R\$ 2.400/m<sup>2</sup> de área construída. Deve-se somar a isso o custo de terreno, que, dependendo da região, pode variar de R\$ 200 a R\$ 800/m<sup>2</sup> de área construída, além de todo o risco de aprovação, obra e tempo de locação até o ativo conseguir gerar renda. Dessa forma, estamos falando de um custo de reposição entre R\$ 2.200 a R\$ 3.200/m<sup>2</sup>, a depender da qualidade de localização, contra um custo a mercado do RBR Log de R\$ 2.110/m<sup>2</sup>, de ativos já performados e de boa qualidade.

Na segunda análise, de acordo com os dados da consultoria SiiLA, as últimas transações de galpões logísticos que ocorreram desde o início de 2022 foram, em média, superiores a R\$ 3.200/m<sup>2</sup> de área construída. Ou seja, se um investidor quiser comprar, no mercado privado, um ativo já performado, gerador de renda, deverá pagar um prêmio em relação ao custo de reposição devido à mitigação de risco que um imóvel performado trás.

 Nota do Gestor

Em resumo, devido ao desconto (em relação ao valor patrimonial) que muitos FIIs de tijolo têm negociado hoje em dia na bolsa, em especial o RBRL11 com 30% de deságio, boas oportunidades estão disponíveis para o investidor que buscar comprar o “tijolo” barato.

### Perspectivas de mercado

O primeiro semestre de 2023 tem sido bem movimentado no galpão Hortolândia II. O time de gestão já vem trabalhando a locação do imóvel há alguns meses, a fim de encontrar os futuros locatários dos módulos que serão desocupados pela Americanas e pela Spani.

Diversas visitas, negociações de preço em linha com os dados das consultorias (conforme mostramos no relatório anterior) e propostas recebidas têm nos mostrado que, de fato, o mercado logístico da região de Campinas tem apresentado uma boa recuperação de preço, e demanda, sobre o que era dois anos atrás. Esperamos poder compartilhar notícias em breve com os cotistas do fundo.

### Resultados

Em abril, 3 contratos de locação foram reajustados a 4,65% (IPCA). Estes reajustes terão efeito na receita imobiliária de maio/23.

### Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 4,01 MM, equivalente a R\$ 0,60/cota (RBRL11). Esse valor equivale um *dividend yield* de 10,16% a.a. (cota base fechamento abril/23).

 Nota do Gestor

## Cenário Macroeconômico

No cenário econômico global, a restrição de novos créditos e seus possíveis impactos tem sido o principal ponto de atenção ao longo de Março e Abril, após os eventos de insolvência de alguns bancos regionais dos EUA – os quais trouxeram significativa cautela com novos investimentos. Além disso, o Federal Reserve subiu novamente a taxa de juros, agora para 5,25% a.a., com o discurso ainda pautado em direcionar a inflação americana para a meta de 2%. E ressalta que o mercado de trabalho ainda continua forte com desemprego de apenas 3,4%.

Em abril, o cenário para os fundos imobiliários foi positivo, dando continuidade ao movimento de março em que a expectativa de juros e inflação começou a cair. A NTN-B 2035, referência para análise de ativos imobiliários, encerrou o mês de Abril/23 abaixo de 6,00%, e a inflação implícita em 5,5% a.a.. Também por isso, os ativos reais, que ainda estão descontados quando comparados aos seus valores intrínsecos, tiveram alta de até 8,6% dentro do mês, como visto no setor corporativo (+8,0% Shoppings, +6,1% Logístico). Por fim, o índice recuperou a maior parte da queda do ano, com +3,5% em Abril (-0,3% YTD).

Vale também destacar que as notícias sobre os créditos inadimplentes dos fundos High Yield ainda reverberam em suas cotações. Alguns desses fundos totalizam uma queda de 50% no ano. Ressaltamos que nunca tivemos qualquer investimento nos fundos classificados como High Yield. Além das notícias negativas de crédito, também vemos nas carteiras recomendadas de research um fluxo realocação em fundos de tijolo, diminuindo exposição em FIs de Crédito. Com isso, o setor de recebíveis é o setor com maior queda no ano (-3,5% YTD).

 Nota do Gestor

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

Nos dias 28 e 29 de abril, foram realizados encontros online para a Dinâmica de Grupo do Processo Seletivo do Instituto Sol. Nos encontros, foi possível conhecer melhor os candidatos para o próximo período de ingresso nos programas educacionais do Instituto. Voluntários do quadro de associados e sócios da RBR Asset participaram na dinâmica, que foi muito frutífera. Ao final dessa etapa, os alunos ingressarão em um cursinho preparatório gratuito que irá alavancar as chances de entrarem em colégios de primeira linha de São Paulo. Estamos muito animados com os novos alunos ingressando no Instituto!



No dia 10 de maio, o Instituto Rizomas realizou seu evento anual "Construindo Futuros" para comemorar 6 anos de atuação! O evento teve o objetivo de demonstrar as conquistas do Instituto até o momento e arrecadar fundos para seus projetos na comunidade da Portelinha, em São Paulo. Com a presença dos apoiadores, como a RBR Asset, o Instituto divulgou o projeto para uma nova sede, perto da comunidade, que permitirá a expansão dos programas para atender mais jovens da região. Ficamos muito felizes de fazer parte dessa trajetória de sucesso do Instituto!

Gostaríamos de pontuar que o processo de submissão ao GRESB está aberto, para input dos dados referentes a 2022. O portal fica aberto até junho/23 e existem além de consultorias, diversos [documentos](#) publicados no site oficial do GRESB explanando detalhes de como realizar este processo. Os fundos RBR Log e RBR Properties serão submetidos ao processo de avaliação este ano! Será o segundo ano consecutivo do RBRP11 e primeira submissão do RBRL11. Traremos em breve maiores detalhes sobre este processo nos próximos meses!



Distribuição de Resultados

Abril 2023 | Relatório Mensal

Resultado	abr-23	mar-23	fev-23	Acum. Ano	Acum 12m
<b>Receitas</b>					
Receita de Locação	4.130.815	6.152.938	4.333.234	19.714.319	60.306.889
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	-	5.363.618
Rendimento FIs	5.247	5.395	5.287	21.431	94.216
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	(16.643)	-	(16.643)	56.205
Liquidez**	41.541	77.795	69.492	278.512	1.014.323
CRI	-	-	-	-	396.841
Outras Receitas	10.800	36.217	18.942	84.282	148.440
<b>Total Receitas</b>	<b>4.188.403</b>	<b>6.255.702</b>	<b>4.426.954</b>	<b>20.081.901</b>	<b>67.380.532</b>
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(478.332)	(488.339)	(517.984)	(2.037.603)	(6.769.494)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(619.799)	(765.930)	(667.379)	(2.826.544)	(9.220.674)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	3.329	-	3.329	(11.241)
(-) Outras Despesas***	(99.241)	(114.546)	(190.073)	(465.360)	(1.320.993)
<b>Resultado</b>	<b>2.991.030</b>	<b>4.890.215</b>	<b>3.051.518</b>	<b>14.755.723</b>	<b>50.058.131</b>
Reservas	(1.021.191)	1.011.735	(826.962)	(1.360.032)	(1.137.809)
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>4.012.221</b>	<b>3.878.480</b>	<b>3.878.480</b>	<b>16.115.754</b>	<b>55.542.513</b>

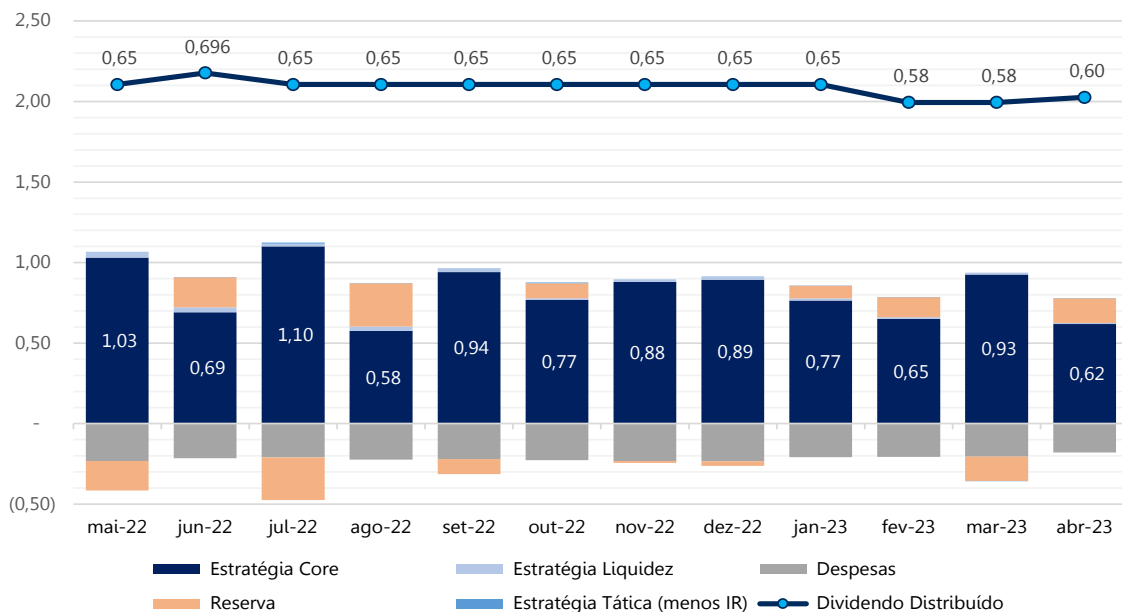
\* Ganho de Capital em venda de FIs e CRIs

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

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

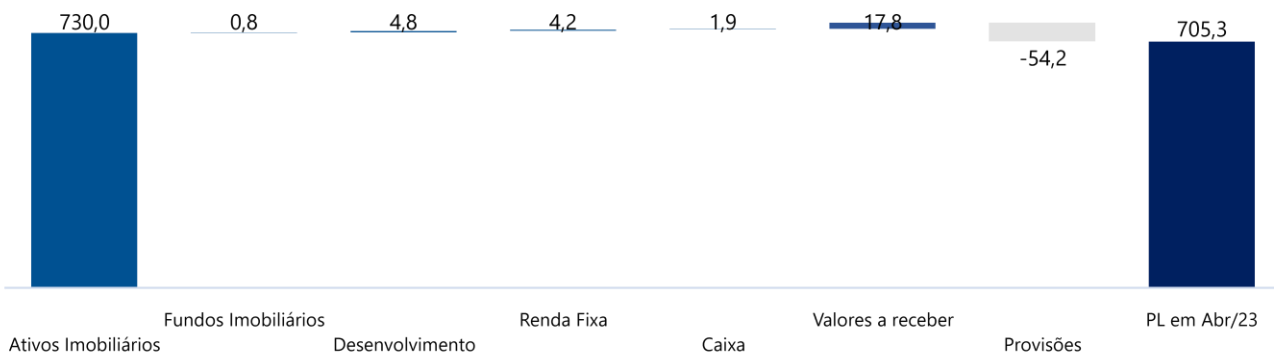
\*\*\* Aluguel de um locatário pago adiantado em mar/23

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



## Investimentos

Abril 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".

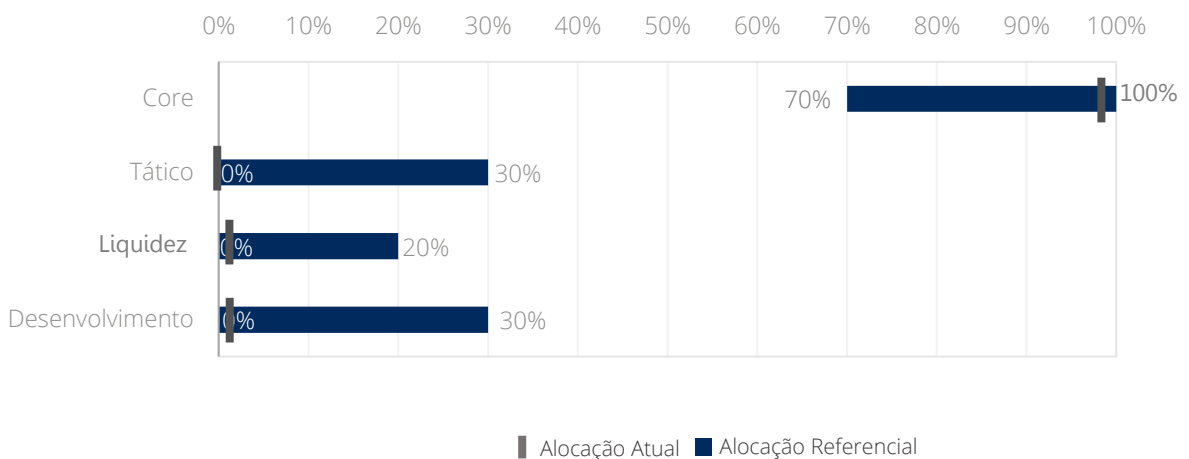
#### LIQUIDEZ

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) – Abril 2023

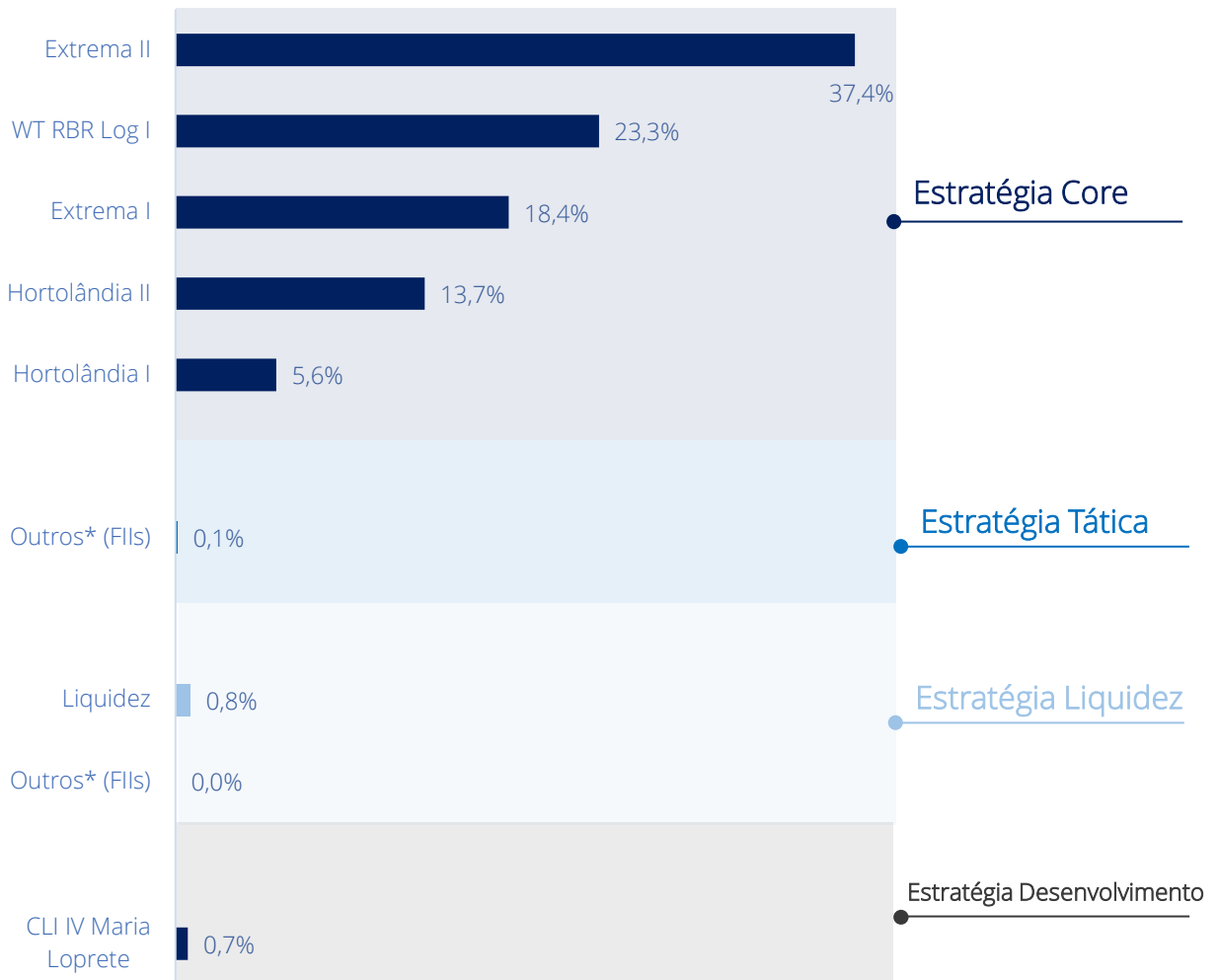




## Alocação Estratégias (% Investimento)

Abril 2023 | Relatório Mensal

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

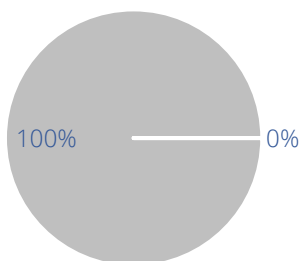


\*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

### Investimento - FIIs

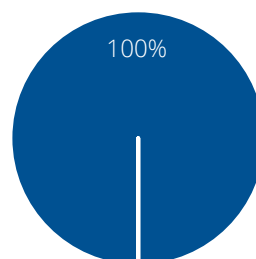
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

#### • Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

#### • Alocação por Setor



■ Corporativo

## Investimentos Logísticos

Abril 2023 | Relatório Mensal

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)

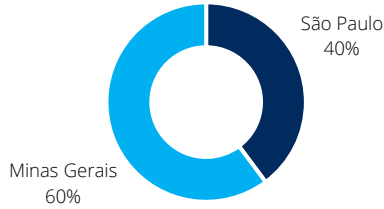


## Investimento Via Tijolo

Abril 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

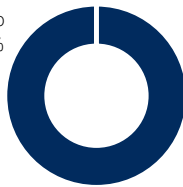


Receita por Tipologia

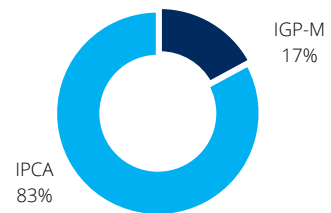


Receita por Tipo de Contrato

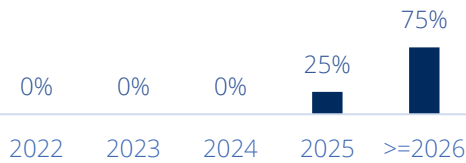
Típico  
100%



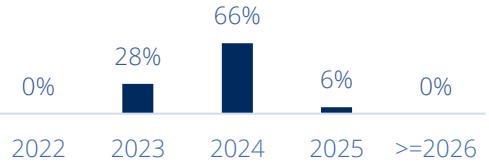
Índice de Reajuste



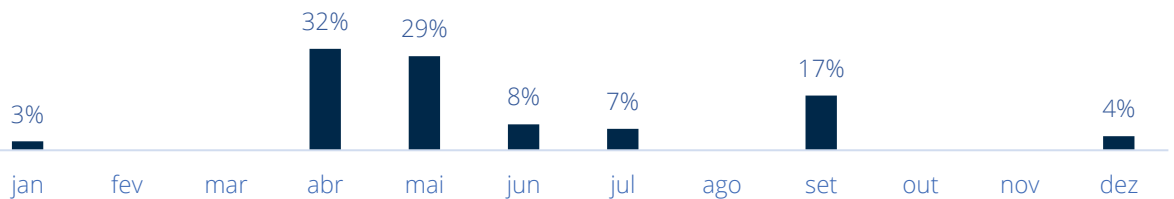
Cronograma de Vencimento dos Contratos



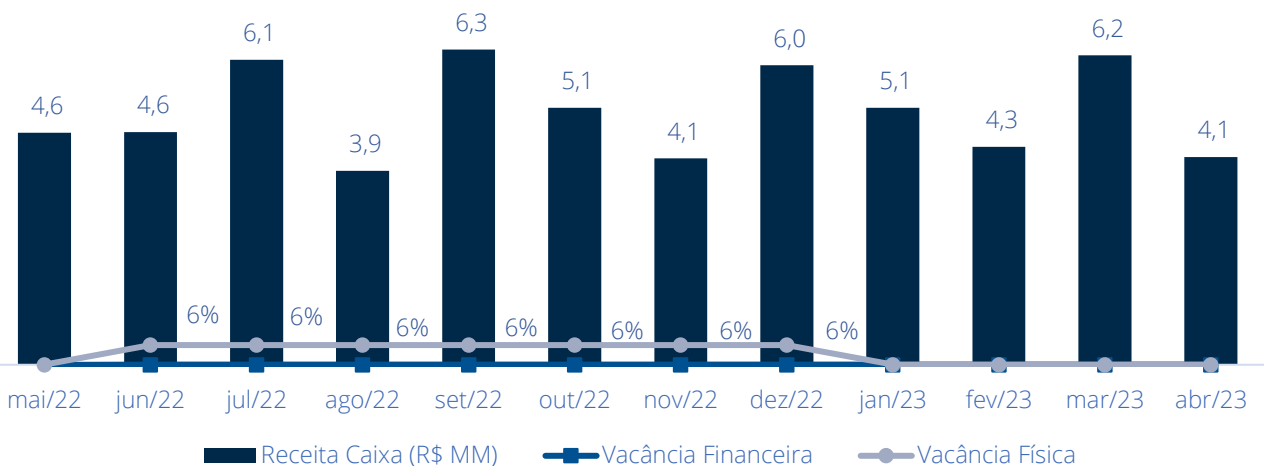
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



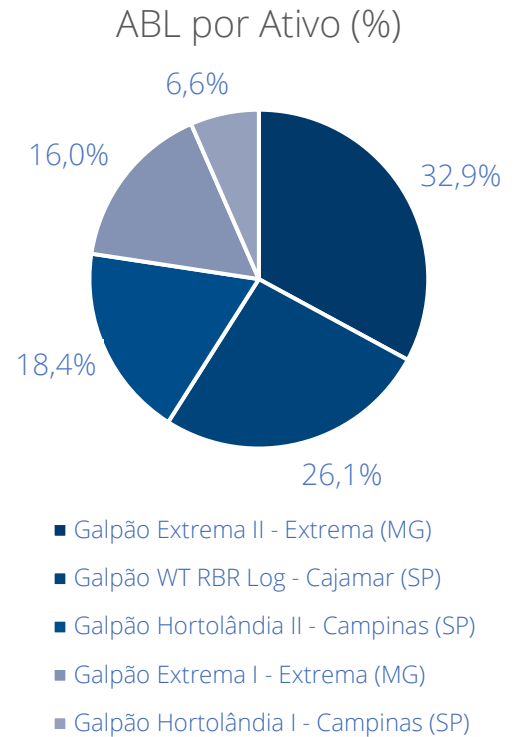
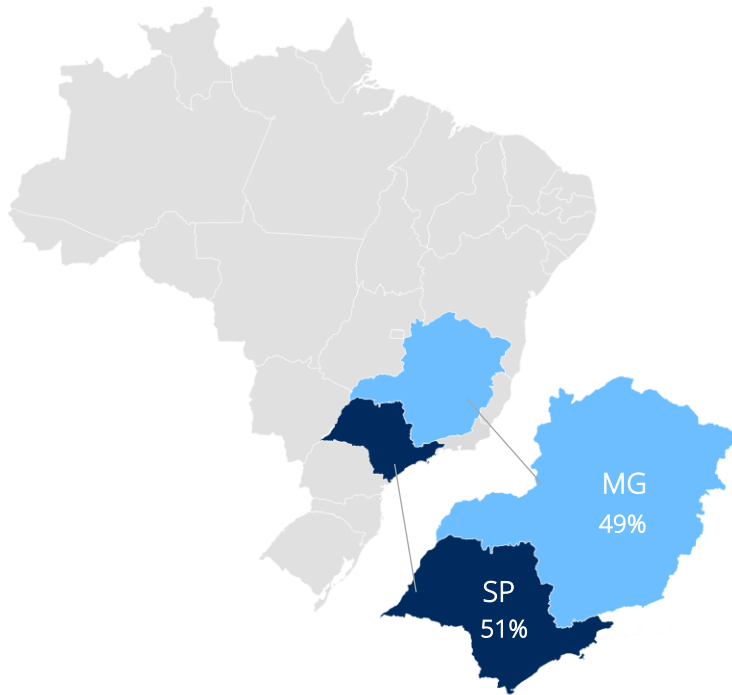
Evolução Vacância Física e Financeira



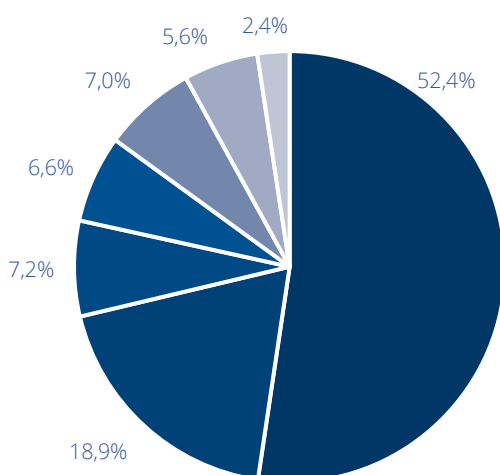
## Investimentos CORE - via Tijolo

Abril 2023 | Relatório Mensal

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

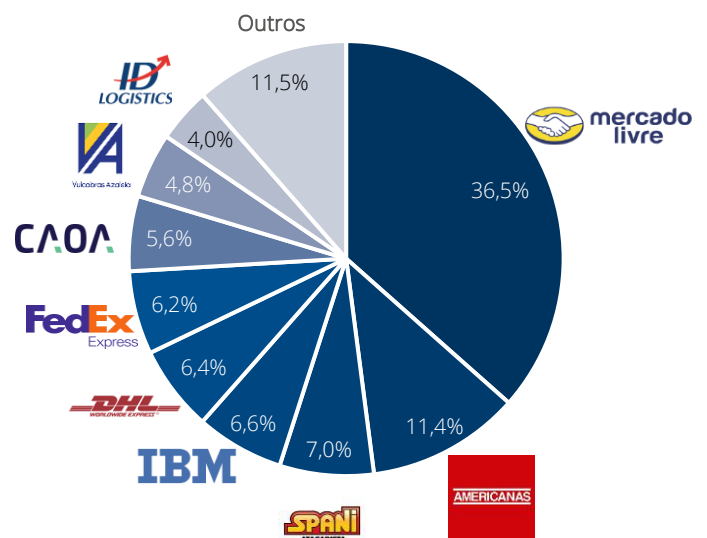


## Receita de Inquilinos Setor



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

## ABL por Locatário (%)



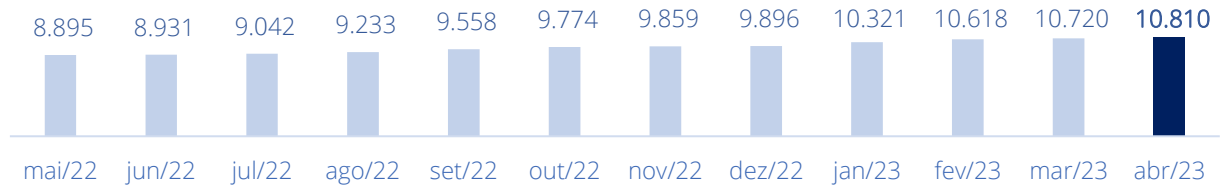
## Mercado Secundário

Abril 2023 | Relatório Mensal

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

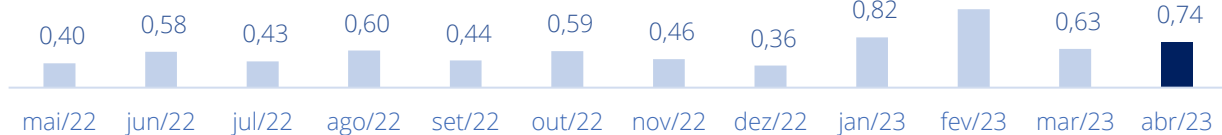
Negociação	abr-23	mar-23	fev-23	Acum 2023	Acum 12m
Número de Cotistas	10.810	10.720	10.618	10.810	10.810
Cotas Negociadas	95.861	133.377	117.054	518.998	1.457.808
Cotação Fechamento	\$ 74,08	\$ 70,13	\$ 75,61	\$ 74,08	\$ 74,08
Volume Total (R\$'000)	\$ 6.819	\$ 9.450	\$ 8.513	\$ 37.880	\$ 118.845
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 378,8	\$ 410,9	\$ 472,9	\$ 467,7	\$ 477,3

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)