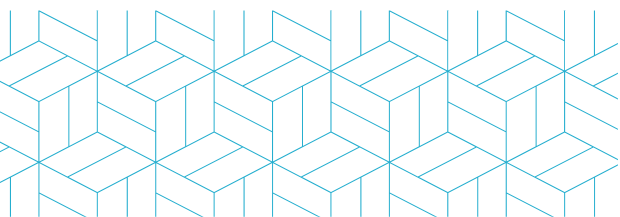


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 713.309.685

Patrimônio/Cota
R\$ 106,67

R\$0,67/
cota

Dividendo médio
2021

6.917

Cotistas

249.509*

ABL (m²)

6

Ativos

0,58 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

Visite
nosso site

Leia nossos Artigos em: www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/

Conheça nossas estratégias de Investimento

Fundos de Crédito Imobiliário (CRI)

RBRR11
FII RBR Rendimentos
High Grade
[Clique aqui](#)
RBRY11
FII RBR Crédito
Imobiliário Estruturado
[Clique aqui](#)

Fundos de Renda (Properties)

RBRP11
FII RBR Properties
[Clique aqui](#)

Fundos de Fundos

RBRF11
FII RBR Alpha
[Clique aqui](#)

Fundos de Incorporação

Fundo Residencial 1
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 2
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 3
[Clique aqui](#)

Fundo Comercial 1
[Clique aqui](#)

* Correção da ABL

Resumo	set-21	ago-21	jul-21	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\$)	R\$ 107,79	R\$ 105,40	R\$ 100,00	R\$ 107,13	R\$ 113,20
Cota Final Período (R\$)	R\$ 99,17	R\$ 107,79	R\$ 105,40	R\$ 99,17	R\$ 99,17
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,750	R\$ 0,700	R\$ 0,670	R\$ 4,220	R\$ 8,052
Dividend Yield (% a.a.)	9,46%	8,08%	7,90%	8,69%	8,12%
Retorno Total Bruto *	-7,24%	2,92%	6,04%	-3,49%	-5,28%
Retorno Total Ajustado **	-8,52%	2,90%	5,83%	-4,11%	-3,30%
CDI	0,63%	0,43%	0,36%	1,59%	2,75%
% do CDI ***	-1352%	677%	1639%	-258%	-120%

* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

** 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

Resumo Mensal

No mês de setembro, recebemos a terceira e última parcela referente ao desinvestimento do Galpão Resende I. Conforme antecipado em relatórios anteriores e nos Fatos Relevantes que abordaram o assunto, a venda gerou um lucro total para o Fundo de aproximadamente R\$ 13,8 milhões, o que equivale a uma taxa interna de retorno superior a 20%a.a., em ciclo de investimento total de 18 meses.

Os desinvestimentos fazem parte da estratégia de qualquer fundo com proposta de gestão ativa e continuaremos sempre buscando novas oportunidades para reciclagem do portfólio, desde que tenham o potencial de gerar valor para os cotistas no longo prazo. Já dissemos, e não cansamos de repetir, que a nossa disputa não é para ser o maior fundo de logística do mercado, mas para ser reconhecido como que gera mais retorno alinhado a um portfólio resiliente e de altíssima qualidade.

Após o recebimento dessa última parcela, a equipe de Gestão estima uma distribuição estabilizada de, aproximadamente, R\$ 0,75 por cota até o final de 2021.

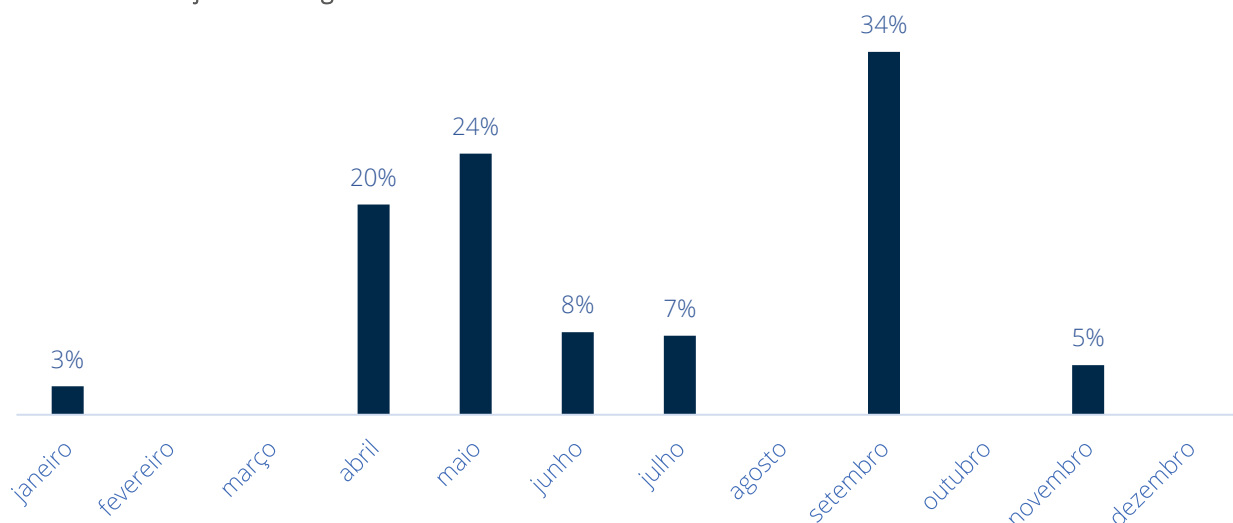
Importante destacar que os recebimentos das parcelas da venda se deram em um momento de aumento do fluxo de recebíveis do fundo e que, para o próximo ano, projetamos maior estabilidade da receita recorrente. Ao longo deste segundo semestre, a receita recorrente foi especialmente impactada pelos seguintes eventos:

1. Devolução do Galpão Hortolândia II: houve um hiato de 2 meses entre o encerramento do contrato com a FCA, em junho deste ano, e a negociação com os novos locatários B2W e Spani. Em ambos os contratos, foi concedido uma carência sobre o pagamento do aluguel. O primeiro recebimento de aluguel da B2W, referente a locação de 26.720m² de ABL, está previsto para outubro deste ano e o da Spani, de 16.404m² de ABL, está previsto para abril de 2022. Neste último, as obras de adequação ainda estão em execução, razão pela qual foi concedido um prazo maior de carência.

2. Renda Garantida WT RBR Log: o projeto, cuja previsão de entrega é até dezembro/2021, conta com uma remuneração sobre os montantes efetivamente desembolsados. Até setembro, foi pago um total de 73,4% do preço e, até o final de 2021, o desembolso atingirá 90%. Os recursos já comprometidos e ainda não pagos precisam ficar investidos em aplicações de baixo risco e alta liquidez, o que gera uma ineficiência temporária no carregamento do caixa do fundo.

Outro fator que vem gerando impacto positivo sobre a receita do fundo ao longo de 2021 é o mecanismo de correção dos contratos de locação pela inflação. No período, o reajuste médio aplicado sobre as locações do portfólio foi de 15,6% e o Fundo já tem acumulado um reajuste médio, que representa a inflação implícita dos contratos até o próximo reajuste, de 5,4%, que será aplicado aos contratos conforme o cronograma apresentado no gráfico abaixo:

Períodos de Reajuste de Aluguel:



 Nota do Gestor

Com a vacância em mínimas históricas e inflação ainda alta, estimamos que esse fenômeno continuará gerando impacto positivo nas receitas do fundo ao longo de 2022. Mas ressaltamos que, na nossa visão, ainda que a correção dos contratos de locação pela inflação seja praticamente uma regra, no longo prazo, a capacidade de manutenção ou incremento da receita de locação em termos reais é evidente apenas nos ativos com as melhores características construtivas e localizados nas regiões mais demandadas. Em ativos secundários ou em regiões super ofertadas, rescisões e renegociações com os locatários costumam ter um efeito negativo sobre a proteção natural contra a inflação dessa classe de ativos.

 Nota do Gestor

Eventos Subsequentes

Obras WT RBR Log I – Cajamar/SP

Com o término da Fase 1 (36.434 m²) e evolução da Fase 2 (85.797 m²), referente à construção do restante do Galpão G100 e do G200, a previsão de entrega das obras do WT RBR Log I está prevista para o início de dez/21. Até o momento, foi cumprido 80% do cronograma físico e financeiro. Segue abaixo, algumas fotos do canteiro de obras:

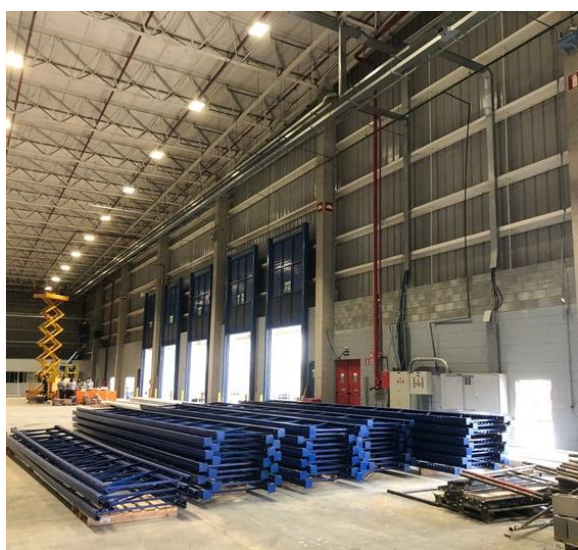


(Fotos da obra em outubro/2021)

 Nota do Gestor**Obras Retrofit Galpão Hortolândia II - Hortolândia/SP**

As obras do Retrofit do Galpão Hortolândia II seguem conforme o planejado, sendo entregues o refeitório, os vestiários da área administrativa da Spani e a divisória entre os módulos dos dois locatários do galpão.

As obras apresentam um avanço físico de 75%, em linha com o planejado, e com previsão de finalização para o final de outubro/21. Segue abaixo algumas fotos da obra:



(Fotos da obra em outubro/2021)

RBR LOG

Setembro 2021 | Relatório Mensal

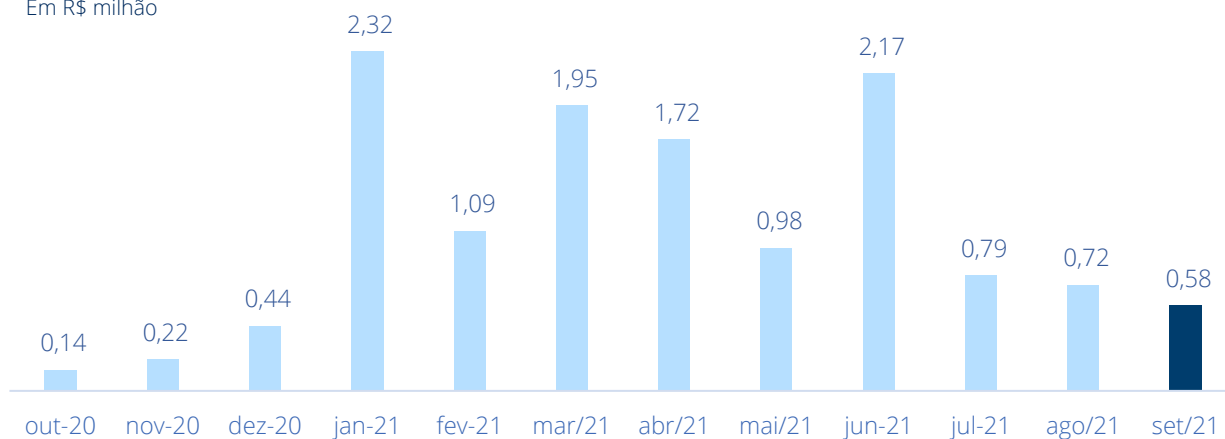
Nota do Gestor

Dividendos

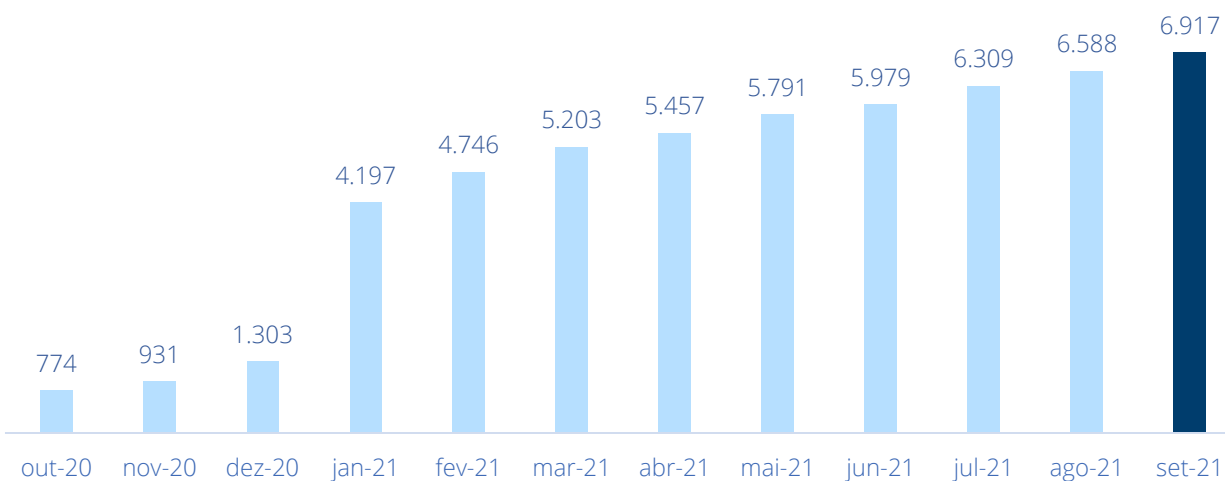
O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 5,02 MM, equivalente a R\$ 0,75/cota (RBRL11). Esse valor equivale um dividend yield de 9,46% a.a. (cota base fechamento setembro/21).

Liquidez média diária:

Em R\$ milhão



Número de cotistas:



 Nota do Gestor**ESG**

Com o objetivo de trazer atualizações mensais em relação a evolução dos diferentes times da RBR sobre a implementação das nossas práticas ESG nos diferentes processos e portfólios, que já trazemos em [nosso DNA](#) e em todas as nossas relações desde o início da RBR, separamos este espaço em cada um de nossos relatórios gerenciais para trazer tais novidades.

Nos últimos dias, a RBR divulgou duas iniciativas importantes reforçando nosso propósito de ‘investir de um jeito melhor’.

A primeira foi a divulgação do podcast ‘Investindo de um Jeito Melhor RBR: Instituto Sol’ e da parceria e relação que a RBR possui há anos com esta instituição privada sem fins lucrativos, a qual realiza um trabalho transformacional dedicado a oferecer apoio e acesso à educação de qualidade para jovens da rede pública durante o ensino superior até o primeiro ano no mercado de trabalho ([ouça aqui o podcast](#)). Vemos na educação um dos mais importantes pilares na transformação da sociedade e convidamos nossos investidores e parceiros a conhecerem [mais sobre o Instituto Sol](#).

Além disso, divulgamos também duas vagas de estágio em áreas chave da RBR destinadas exclusivamente para pessoas autodeclaradas negras (pretas e pardas). A iniciativa visa promover a diversidade, desenvolver talentos e potencializar novos(as) profissionais. Acreditamos que tais ações afirmativas são de extrema relevância: [Maiores informações sobre as vagas aqui](#).

Por fim, também gostaríamos de atualizar sobre nossos passos relacionados a aspectos ambientais: sempre em linha com nosso propósito, os times de gestão da RBR (em especial os ligados mais diretamente a investimentos em ‘tijolo’) buscaram entender os diferentes processos necessários para tornar os portfólios mais eficientes e sustentáveis. Ao utilizar padrões internacionais de sustentabilidade para o mercado imobiliário, foi identificado que o diagnóstico da eficiência na gestão de recursos naturais (energéticos, hídricos etc.) e de impactos sociais dos empreendimentos é medida essencial para viabilizar materialização das melhores práticas ESG no portfólio de um Fundo de Investimento Imobiliário. Com isso, o fundo de lajes corporativas e galpões logísticos, [RBRP11](#), é um dos primeiros fundos imobiliários do Brasil a ser submetido à avaliação do [GRESB](#) (Global Real Estate Sustainable Benchmark), benchmark global de sustentabilidade para fundos de investimentos imobiliários, cujo processo envolve a coleta, a validação, a atribuição de notas e, por fim, a classificação dos seus participantes. Paralelamente, os fundos ilíquidos de desenvolvimento imobiliário também têm apresentado evoluções neste sentido com destaque para o Fundo de [Desenvolvimento Comercial](#) o qual entregará um portfólio com 100% dos ativos com certificação ‘LEED’.

Nos próximos meses, seguiremos trazendo as evoluções de tais iniciativas, fundamentais para a consolidação e aprofundamento das melhores práticas da RBR em matéria ESG.

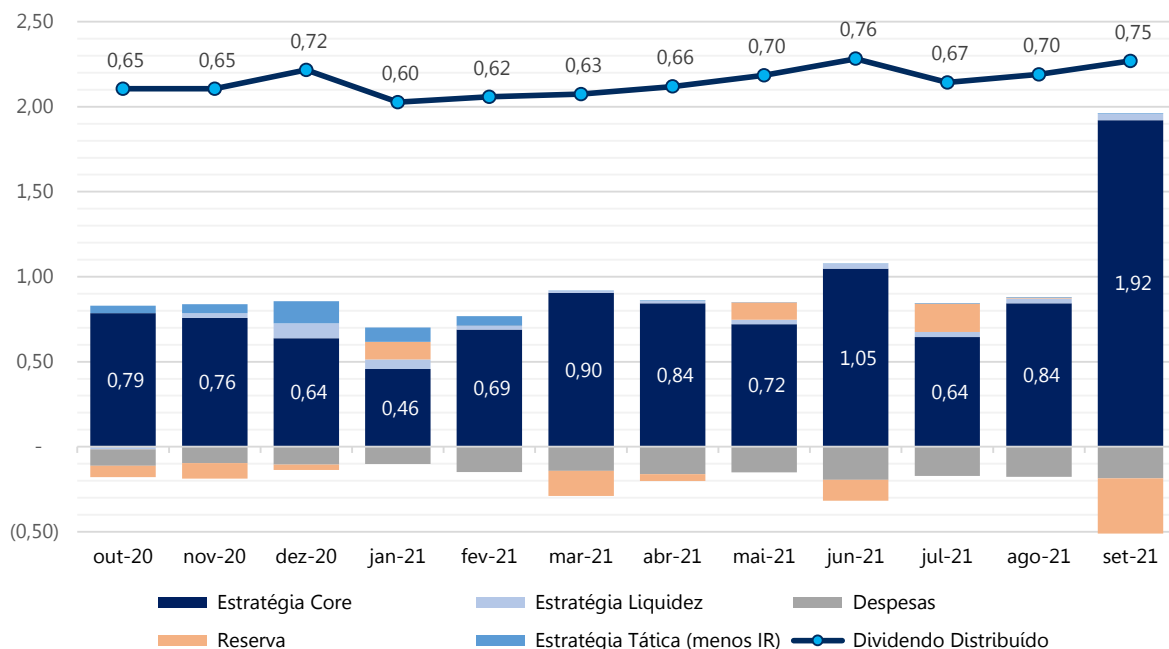
Distribuição de Resultados

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Resultado	set-21	ago-21	jul-21	jun-21	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	4.026.790	3.776.902	4.288.244	4.324.415	44.629.029
Receita Venda de Imóveis	8.795.904	1.843.476	-	2.659.845	13.299.226
Rendimento FIs	23.573	22.823	22.251	19.944	909.708
Ganho de capital Bruto	30.389	-	-	-	1.067.518
Liquidez *	252.905	187.950	200.630	194.491	1.952.541
Outras Receitas	(4.682)	-	-	5.985	1.303
Total Receitas	13.130.956	5.831.152	4.511.125	7.204.680	61.858.022
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(718.372)	(718.372)	(715.722)	(734.519)	(5.685.901)
(-) Despesa de Vacância	(64.254)	25.718	3.139	(170.276)	(205.672)
(-) Despesas Financeiras	(418.859)	(411.562)	(378.810)	(324.428)	(3.461.371)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(6.078)	-	-	-	(213.504)
(-) Outras Despesas	(41.863)	(75.027)	(62.158)	(77.383)	(629.641)
Resultado	11.881.530	4.651.909	3.357.574	5.898.075	51.661.934
Reservas	6.866.253	(29.015)	(1.122.739)	815.928	6.937.619
Rendimento Distribuído	5.015.276	4.680.925	4.480.313	5.082.147	44.633.521

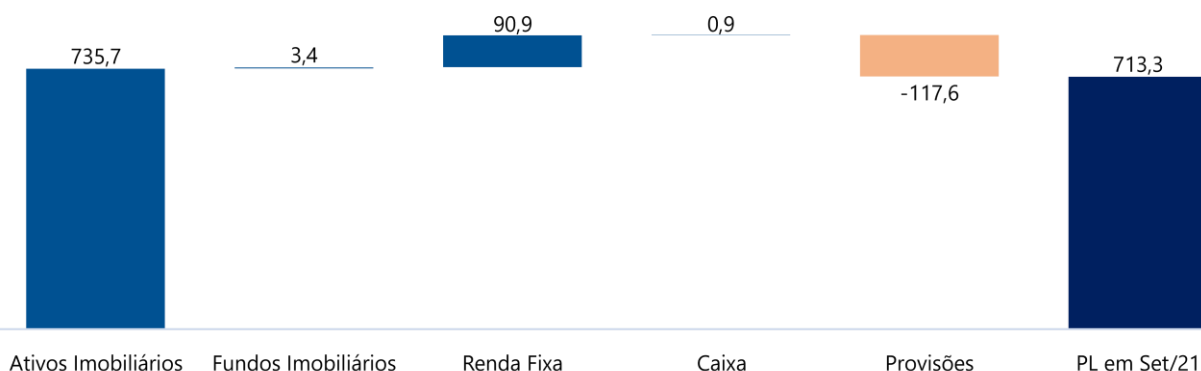
* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de setembro/21, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



Investimentos

Setembro 2021 | 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”.

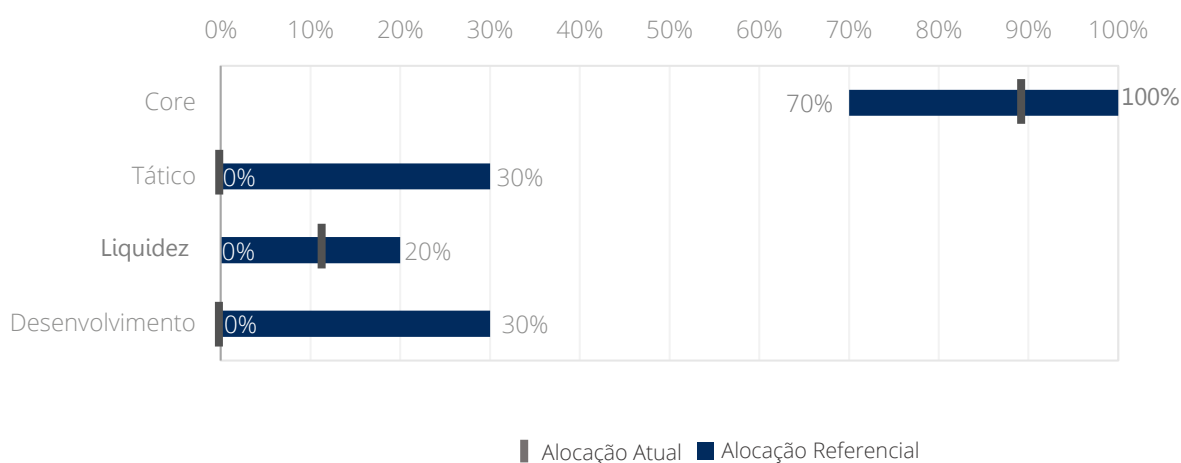
LIQUIDEZ

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.

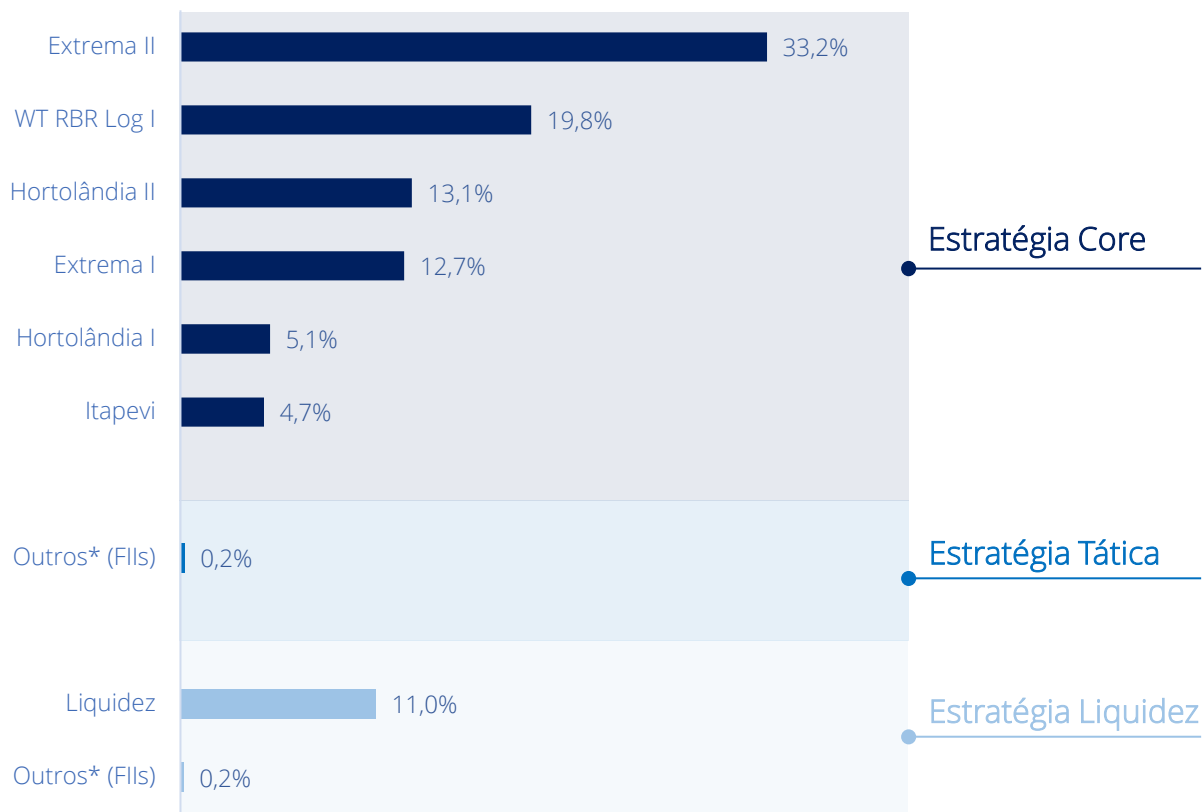
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Setembro 2021



Alocação Estratégias (% Investimento)

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento Set/21:

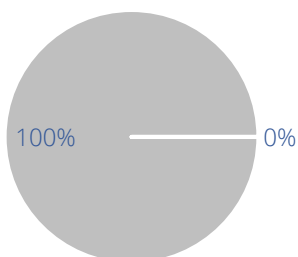


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

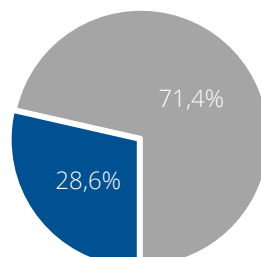
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis

Investimentos Logísticos

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Galpão WT RBR Log I (SP)



Localização: Rod. Presidente Tancredo Neves, km45

Aquisição: Abr/21

ABL Total: 122.356,27m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Aquisição: R\$ 164.695.591,90



Galpão Extrema I (MG)



Localização: Est. Mun. Vargem do João Pinto nº 450

Aquisição: Agosto/20

ABL Total: 75.200 m²

Participação: 50%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 106.045.000,00



Galpão Extrema II (MG)



Localização: Estrada Mun. Luiz Lopes Neto, nº 21

Aquisição: Dez/20

ABL Total: 77.106,32 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 280.791.000,00



Galpão Hortolândia I (SP)



Localização: Rod. J. F. Aguirre Proença, km 09

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total : 17.055 m²

Participação: 90%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 42.041.000,00



Investimentos Logísticos

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Galpão Hortolândia II (SP)



Localização: Est. C. R. Pratavieira, nº 650

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total: 43.123 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 107.350.000,00



Galpão Itapevi (SP)



Localização: Av. Prof. Vernon Kriebel, 455

Aquisição: Fevereiro/20

Participação: 100%

ABL Total: 15.152 m²

Vacância: 0%

Valor de Avaliação: R\$ 39.176.000,00



Investimento Via Tijolo

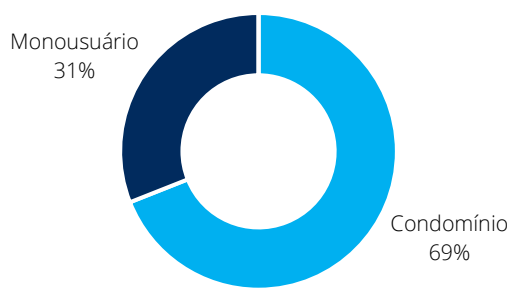
Setembro 2021 | Relatório Mensal

O investimento via tijolo é composto por 6 galpões logísticos, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

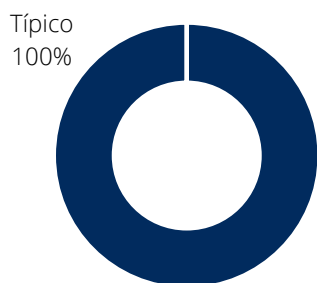
Receita por Estado



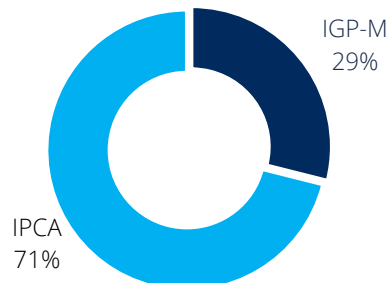
Receita por Tipologia



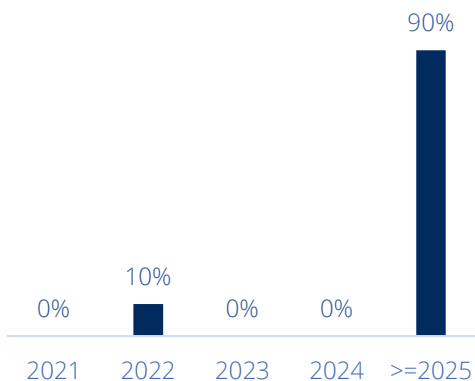
Receita por Tipo de Contrato



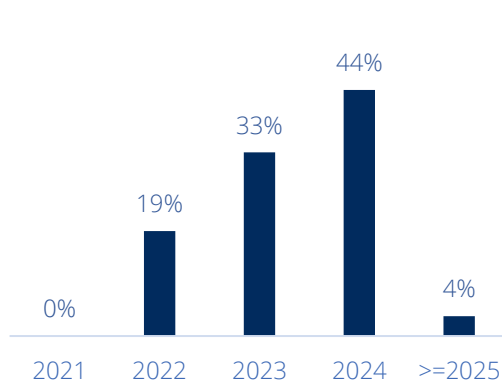
Índice de Reajuste



Cronograma de Vencimentos dos Contratos

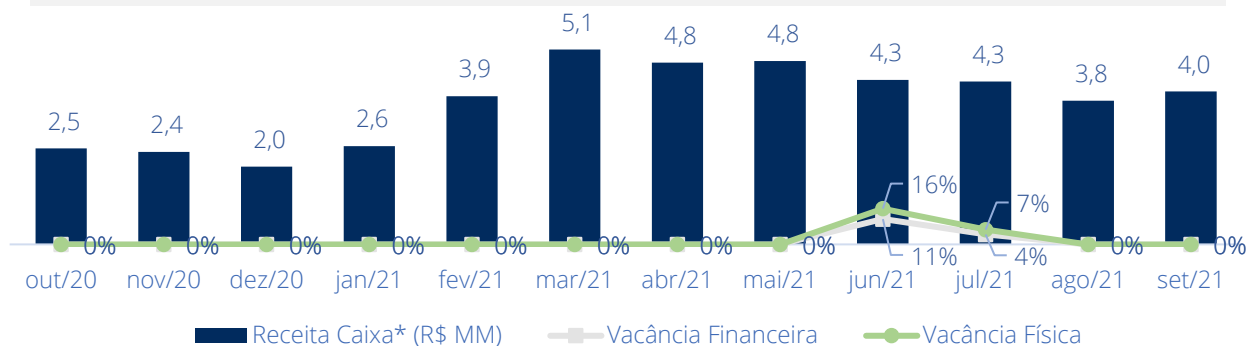


Cronograma Revisional dos Contratos



*correção do ano de vencimento

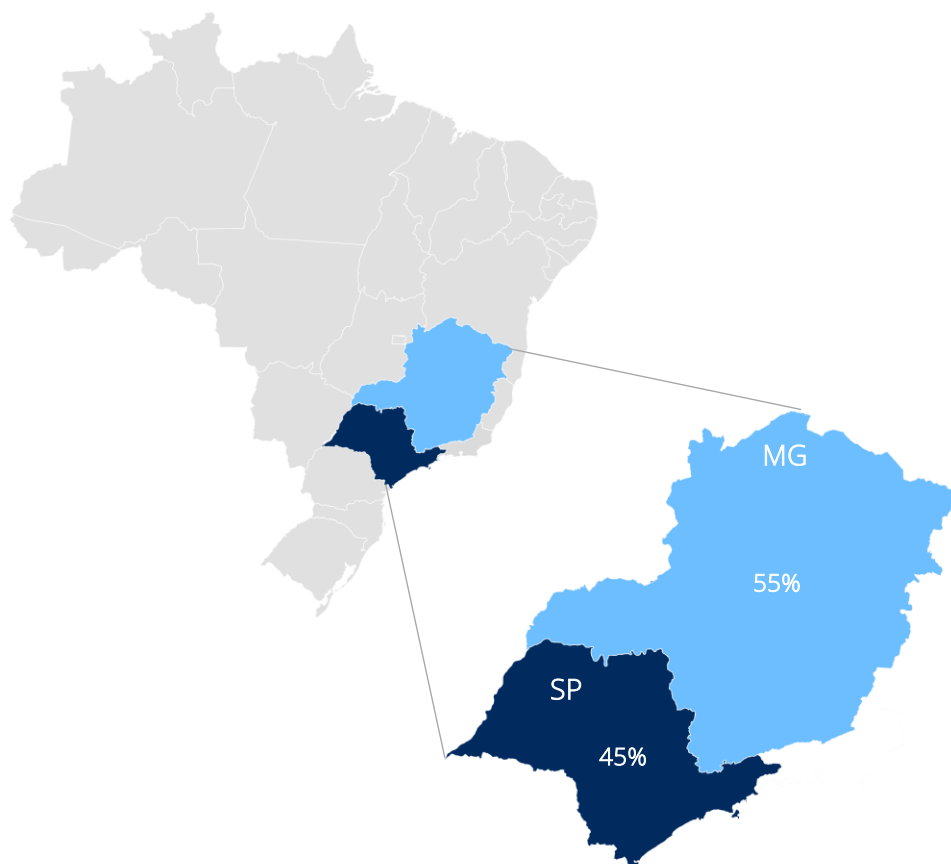
Evolução Vacância Física e Financeira



Investimentos CORE - via Tijolo

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Abaixo informações sobre a receita **potencial** dos investimentos core via tijolo por estado e região.



Ativos Core	Localização	Receita (%)
1. Galpão Extrema I	Extrema (MG)	16,43%
2. Galpão Extrema II	Extrema (MG)	38,59%
3. Galpão Hortolândia I	Campinas (SP)	8,22%
4. Galpão Hortolândia II	Campinas (SP)	11,98%
5. Galpão WTLog RBR I	Cajamar (SP)	18,43%
6. Galpão Itapevi	Barueri (SP)	6,35%

Glossário

Setembro 2021 | Relatório Mensal

- **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