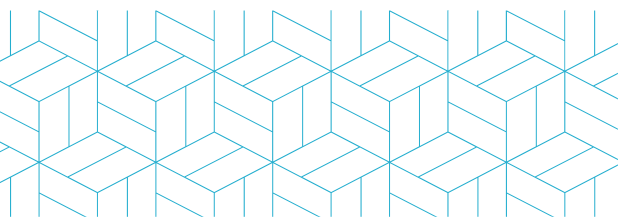


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Outubro 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 718.022.771

Patrimônio/Cota
R\$ 107,37

R\$0,68/
cota

Dividendo médio
12 meses

7.114

Cotistas

249.509

ABL (m²)

6

Ativos

0,99 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](#)

Fundos de REITs

RBR REITS US DOLAR FIA
BDR Nível 1
[Clique aqui](#)

RBR Vitreo Real Estate
Global FIA IE
[Clique aqui](#)

RBR REITS US em Reais FIA
BDR Nível 1
[Clique aqui](#)
* Fundos fechados destinados à investidores profissionais

Resumo	out-21	set-21	ago-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\$ 99,17	R\$ 107,79	R\$ 105,40	R\$ 111,91	R\$ 111,89
Cota Final Período (R\$)	R\$ 91,18	R\$ 99,17	R\$ 107,79	R\$ 91,18	R\$ 91,18
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,760	R\$ 0,750	R\$ 0,700	R\$ 4,340	R\$ 8,162
Dividend Yield (% a.a.)	10,47%	9,46%	8,08%	9,75%	8,95%
Retorno Total*	-7,22%	-7,24%	2,92%	-14,65%	-11,21%
Retorno Total Ajustado **	-7,22%	-7,24%	2,90%	-14,65%	-11,21%
CDI	0,49%	0,63%	0,43%	2,50%	3,65%
% do CDI ***	-1486%	-1150%	677%	-585%	-308%

* 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)

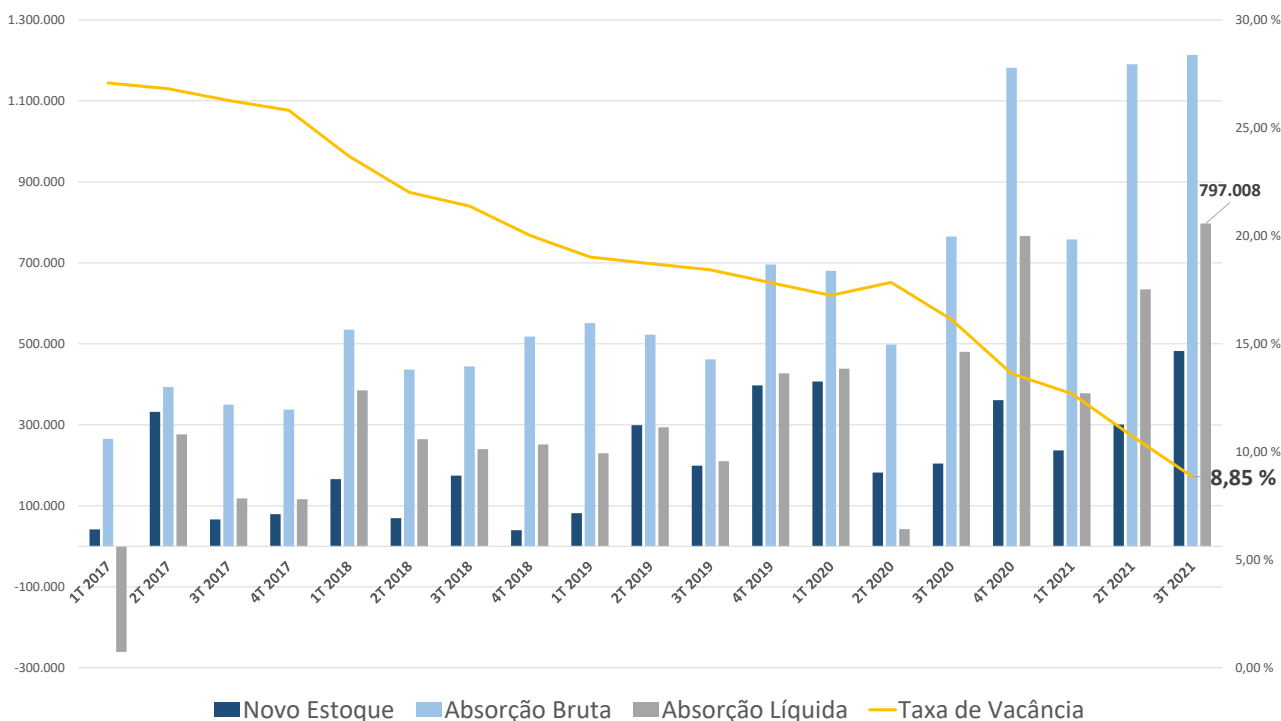
*** % do CDI calculado sobre o Retorno Total Ajustado

Nota do Gestor

Resumo Mensal

Ao longo do mês de outubro, foram divulgados os resultados das principais consultorias referente ao desempenho do mercado de galpões logísticos para 3T/2021. Como nos trimestres anteriores, destaque para as absorções recordes e as taxas de vacância em mínimas históricas. Pela primeira vez, a taxa de vacância consolidada do segmento ficou abaixo dos 2 dígitos, mais especificamente em 8,85% para o mercado do Brasil como um todo. Com um pouco mais de atraso, mas agora sintonizando com os demais indicadores, o preço médio pedido de aluguel também vem mostrando recuperação gradual e consistente trimestre após trimestre.

Dados de Mercado - Galpões Logísticos CBD



Fonte: SiiLA Brasil

Com exceção do preço médio de locação, cujos preços atuais ainda estão um pouco abaixo das máximas históricas, 2021 deve encerrar como o melhor ano do mercado de galpões logísticos na história.

A absorção líquida acumulada desde o início da pandemia causada pela Covid-19 foi de aproximadamente 3,5 milhões de metros quadrados. Não é segredo que o grande catalisador dessa demanda partiu do crescimento do mercado de e-commerce, que, no período, passou de 5% para 10% de market share em relação ao varejo como um todo. Falar de galpão logístico hoje é falar de e-commerce e, se considerarmos as previsões de algumas das principais consultorias especializadas no assunto, que apontam para um incremento dessa participação para até 20% no final de 2025, é razoável projetar que existe uma demanda potencial para pelo menos 7 milhões de metros quadrados de novos galpões logísticos nesse período.

É muito galpão! Para se ter uma ideia, o mercado de condomínios logísticos do Brasil hoje, em todas as classes, é de aproximadamente 19 milhões de metros quadrados. E por ser um crescimento sustentado na migração do canal de consumo, do físico para o digital, essa demanda por mais galpões está pouco vinculada ao crescimento do consumo, do PIB ou das turbulências políticas de curto prazo... Ufa!

 Nota do Gestor

Mas, se no lado da demanda parece não existir uma relação direta com o macro do Brasil, do lado da oferta não se pode dizer o mesmo. A escalada de juros cria um ambiente mais hostil para investimentos em projetos com risco de desenvolvimento. Ainda que os fundamentos para investir na construção de novos galpões pareçam sólidos, é muito mais difícil fazer a migração do capital financeiro para produtos ilíquidos em ciclos de alta nas taxas de juros, como o vivido atualmente. Por isso, mesmo com uma perspectiva favorável em relação aos principais indicadores, como vacância e preços de locação, acreditamos que o macro deva exercer um papel importante no controle sobre a oferta de novos empreendimentos, em especial no médio e longo prazo.

No curto prazo, ainda que já estejamos notando um adiamento de vários projetos que estavam em fase inicial, esses efeitos tendem a ser menos perceptíveis, pois aquilo que já está em produção normalmente é resultado de decisões de investimento assumidas há 2 ou 3 anos.

E quem mais se beneficia dessa conjuntura?

No longo prazo, não temos dúvida que os fundos de tijolo investidos em galpão serão grandes beneficiários desse contexto. Porém, hoje, quando olhamos para a precificação de alguns fundos imobiliários na bolsa, o preço de tela não parece ter relação alguma com os fundamentos imobiliários. Esse é o paradoxo atual do mercado de FIs de galpão. Por um lado, os dividendos em máxima associado a fundamentos muito fortes: demanda resiliente, oferta controlada e custo de reposição nas máximas históricas (falamos um pouco mais sobre os custos de reposição no nosso [relatório de Ago/2021](#)). Por outro lado, o valor de mercado de muitos fundos na bolsa, o RBR Log entre eles, nunca esteve tão baixo.

Na cotação base fechamento do mês de outubro (R\$ 91,18/cota) o portfólio do RBR Log estava sendo negociado a um preço médio de aproximadamente R\$ 2.440/m². Muito abaixo do custo de reposição e cerca de 40% abaixo do que consideramos o valor justo de mercado para esses ativos. Sabemos que estamos no Brasil, onde se diz que até o passado é incerto, mas vivemos o mundo imobiliário há muito tempo e, por isso, também sabemos que assimetrias dessa magnitude não duram para sempre.

Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 5,08 MM, equivalente a R\$ 0,76/cota (RBRL11). Esse valor equivale um *dividend yield* de 10,47% a.a. (cota base fechamento outubro/21).

 Nota do Gestor**Obras WT RBR Log I – Cajamar/SP**

As obras do G100 (92.200 m² de ABL) estão praticamente finalizadas, restando apenas alguns ajustes de acabamento. O Mercado Livre, com a entrega da fase 1, já está operando no galpão. As obras restantes do G200 (24.625 m² de ABL) e do empreendimento como um todo estão previstas para o início de dez/21. Segue abaixo algumas fotos do andamento da obra:



(Fotos da obra em novembro/2021)

 Nota do Gestor

Obras Retrofit Galpão Hortolândia II - Hortolândia/SP

No início de out/21, as obras de adequações do módulo da Spani foram entregues, possibilitando, assim, a sua operação. A Americanas já opera no galpão desde o início de outubro.

Dando continuidade às obras de retrofit, em meados de nov/21, serão iniciadas as obras de adaptações da entrada do condomínio, assim como a atualização do sistema de segurança patrimonial (CFTV, alarme perimetral etc.). Seguem abaixo algumas fotos das obras entregues:



(Fotos da obra em novembro/2021)

Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Durante as últimas semanas, as manchetes dos jornais do mundo todo foram dominadas por temas relacionados à Conferência da ONU sobre Mudança Climática (COP26), que ocorreu na Escócia entre 31 de outubro e 14 de novembro. Além dos chefes de estado e integrantes de governo, diversos players relevantes da sociedade civil e empresarial também estiveram no evento.

A primeira COP ocorreu em 1995, no entanto sua origem remonta à Eco-92 (ocorrida no Rio) e, desde então, tais colegiados buscam construir consensos entre as nações sobre as matérias (como exemplo, o Protocolo de Kyoto foi assinado na COP3). Por vezes, os temas relacionados aparentam estar distantes da realidade empresarial e, especificamente, do mundo de investimentos.

Essa noção de pertencimento da temática é crescente nos últimos anos, com aumento da importância de tais temas na indústria de investimento. É importante que haja praticidade e pragmatismo nas atitudes em tal direção: compreender, mensurar e estabelecer metas para evoluir neste sentido é fundamental.

Bill Gates em seu livro 'Como evitar um Desastre Climático' categoriza os gases estufa entre "as coisas que fazemos" e, nesse quadro, é possível notar o quanto a indústria imobiliária (construção e operação) é relevante quando discutimos emissões de greenhouse gases.:

QUAL É A PROPORÇÃO DE GASES DE EFEITO ESTUFA GERADA PELAS COISAS QUE FAZEMOS?

Fabricar as coisas (cimento, aço, plástico)	31%
Ligar as coisas na tomada (eletricidade)	27%
Cultivar e criar as coisas (plantas, animais)	19%
Transportar as coisas (aviões, caminhões, cargueiros)	16%
Manter as coisas quentes e frias (sistemas de aquecimento, ar-condicionado, refrigeração)	7%

Conforme mencionamos no mês passado, o fundo de lajes corporativas e galpões logísticos da RBR Asset, o [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. A eficiência energética é um dos pontos importantes, porém toda eficiência da cadeia também possui

relevância e não deve ser ignorada. Em razão de tal processo, dados dos ativos representativos do fundo estão sendo coletados, categorizados e serão acompanhados ano após ano, atestando a evolução operacional dos ativos.

A certificação dos ativos em desenvolvimento com padrão LEED – como fizemos com os prédios corporativos do fundo Desenvolvimento Comercial, fundo ilíquido dedicado a investidores profissionais, reflete tal evolução da avaliação do processo de desenvolvimento imobiliário em si e é o que almejamos trazer no longo prazo a todos os ativos detidos pela gestora. Posteriormente, estes ativos também poderão se certificar no aspecto "operacional".

 Nota do Gestor

Em relação a temática relacionada ao âmbito social, reforçamos o convite para que os investidores e parceiros conheçam mais sobre o Instituto Sol, o 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](#) a respeito da parceria RBR & Instituto Sol). Vemos na educação um dos mais importantes pilares na transformação da sociedade e o mesmo capta recursos de qualquer montante visando apoiar um número cada vez maior de jovens: [mais sobre o Instituto Sol](#).

Pelo segundo ano consecutivo a RBR segue como apoiadora da iniciativa promovida pelo CFA, o [YouWin](#), o qual promove um curso gratuito para jovens mulheres com o objetivo de informar e oferecer uma oportunidade de inserção no mercado financeiro.

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](#).

Distribuição de Resultados

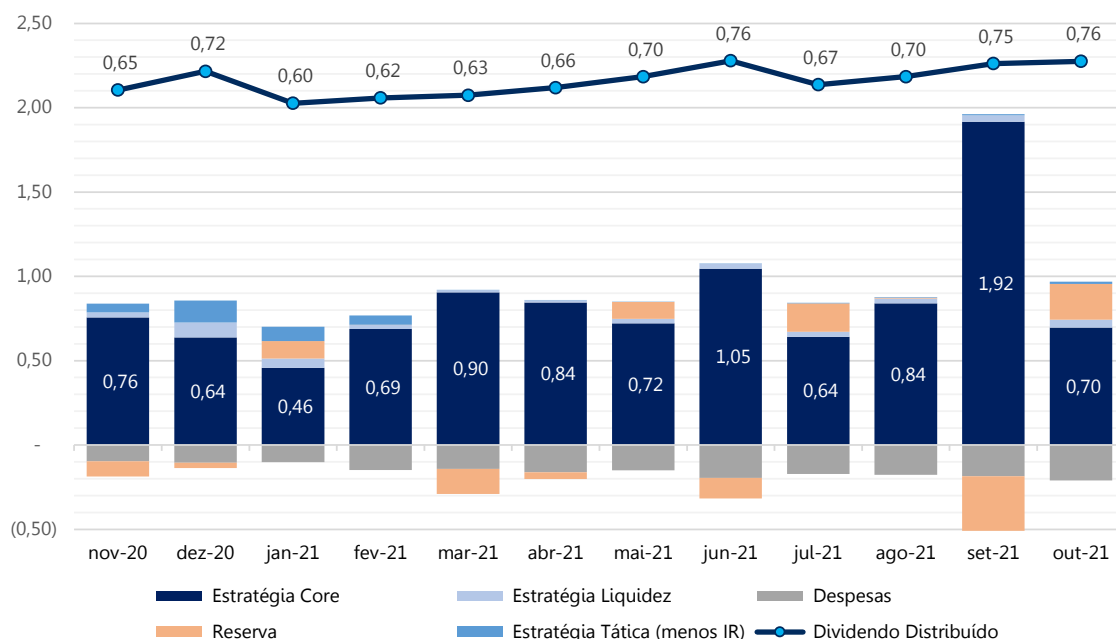
Outubro 2021 | Relatório Mensal

Resultado	out-21	set-21	ago-21	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	4.581.631	4.026.790	3.776.902	42.207.137	46.686.756
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	8.795.904	1.843.476	13.299.226	13.299.226
Rendimento FII's	23.097	23.573	22.823	385.235	697.364
Ganho de capital (Outros)*	73.371	30.389	-	801.229	1.140.890
Liquidez **	313.569	252.905	187.950	1.938.471	2.313.961
Outras Receitas	73.742	(4.682)	-	75.044	75.044
Total Receitas	5.080.085	13.130.956	5.831.152	58.631.297	64.138.196
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(683.657)	(718.372)	(718.372)	(6.207.426)	(6.314.754)
(-) Despesa de Vacância	-	(64.254)	25.718	(205.672)	(205.672)
(-) Despesas Financeiras	(450.242)	(418.859)	(411.562)	(3.219.388)	(3.680.871)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(14.674)	(6.078)	-	(160.246)	(228.178)
(-) Outras Despesas	(269.193)	(41.863)	(75.027)	(791.126)	(873.160)
Resultado	3.662.319	11.881.530	4.651.909	48.047.439	52.835.561
Reservas	(1.419.828)	6.866.253	(29.015)	4.914.605	5.303.024
Rendimento Distribuído	5.082.147	5.015.276	4.680.925	43.228.631	47.628.333

* Ganho de Capital em venda de FIIs e CRIs

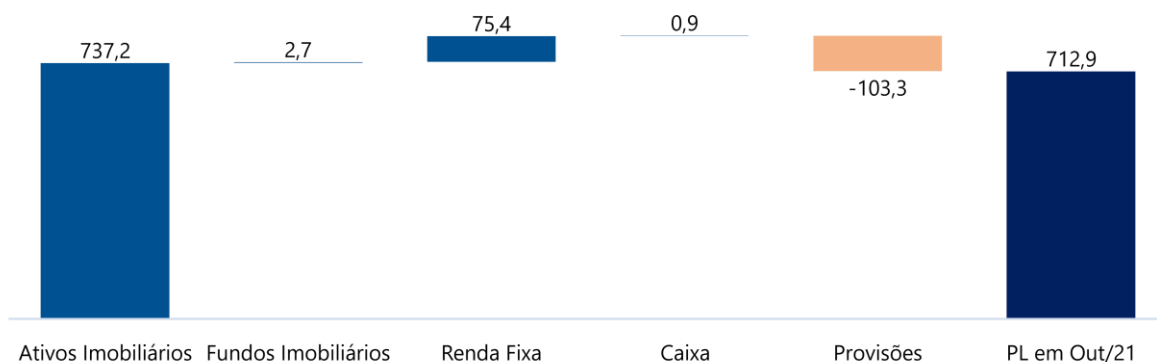
** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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

Outubro 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”.

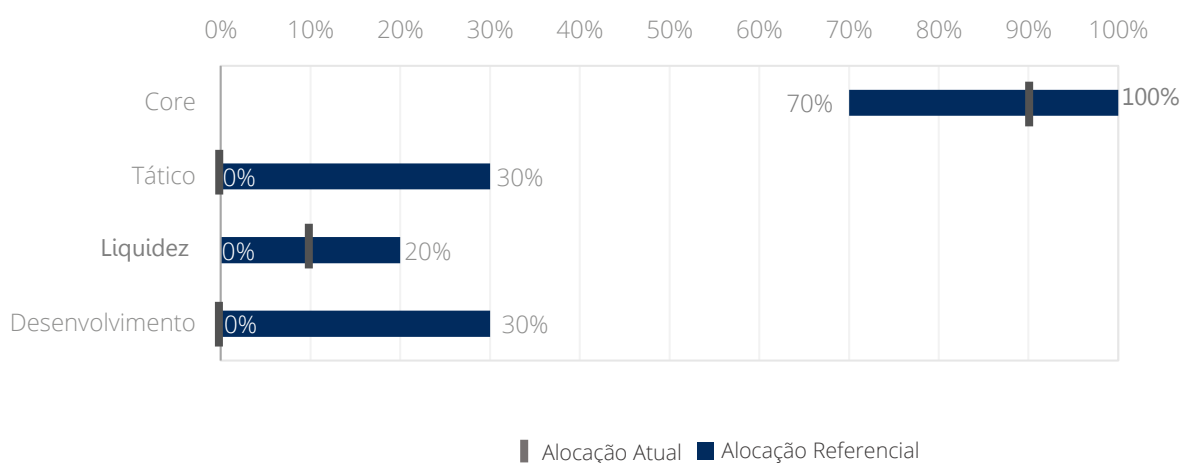
LIQUIDEZ

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.

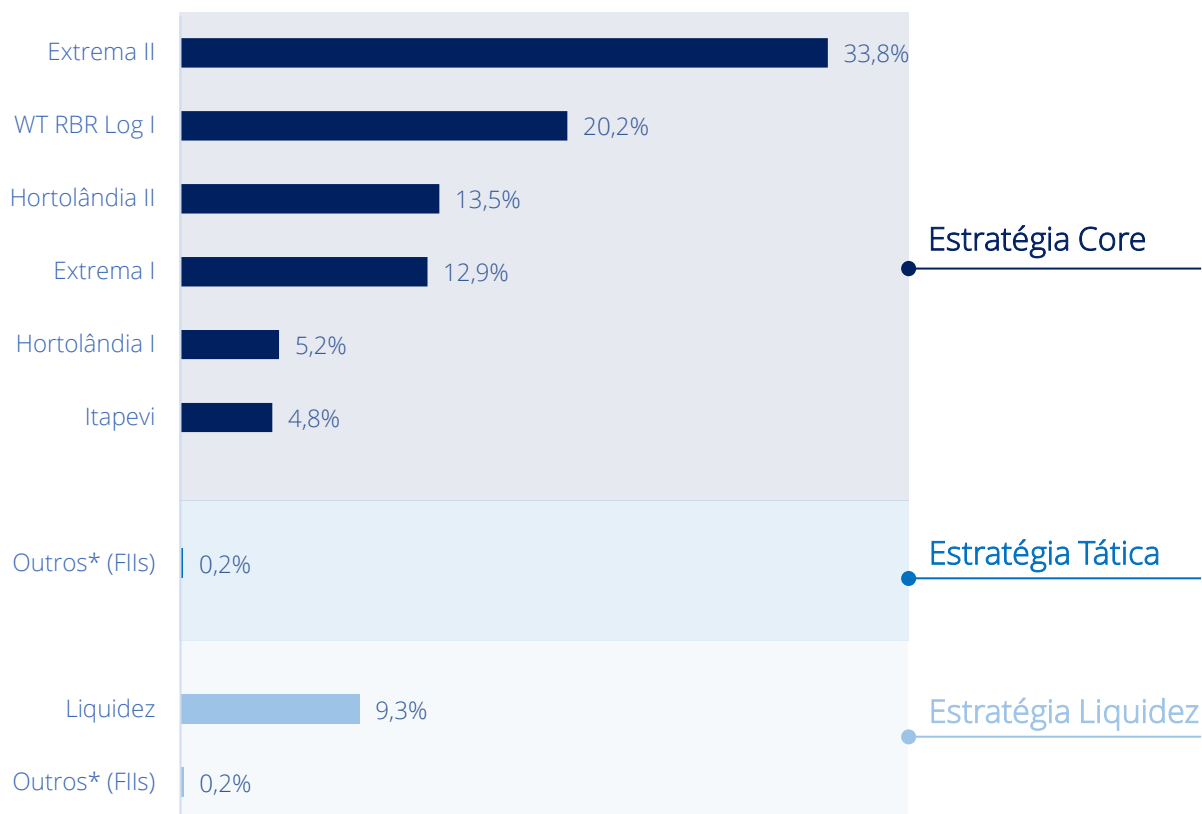
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Outubro 2021



Alocação Estratégias (% Investimento)

Outubro 2021 | Relatório Mensal

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

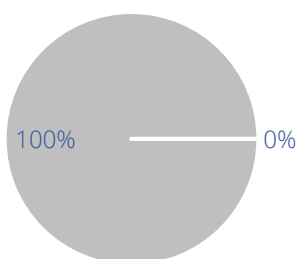


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

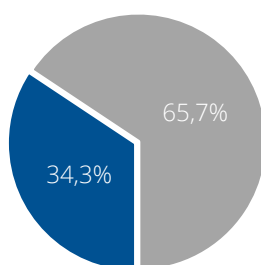
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

• Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

• Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis

Investimentos Logísticos

Outubro 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

Outubro 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

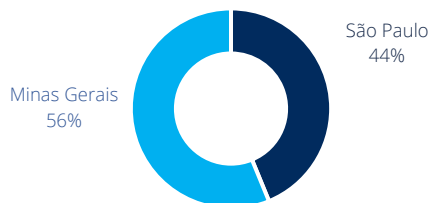


Investimento Via Tijolo

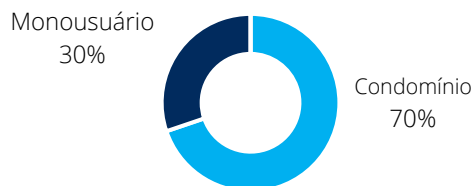
Outubro 2021 | Relatório Mensal

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

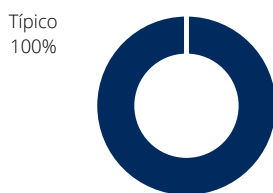
Receita por Estado



Receita por Tipologia



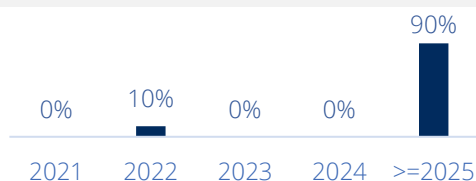
Receita por Tipo de Contrato



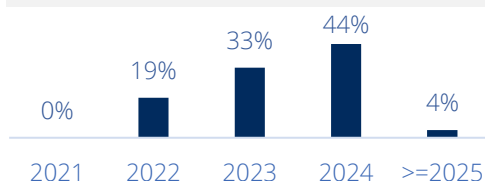
Índice de Reajuste



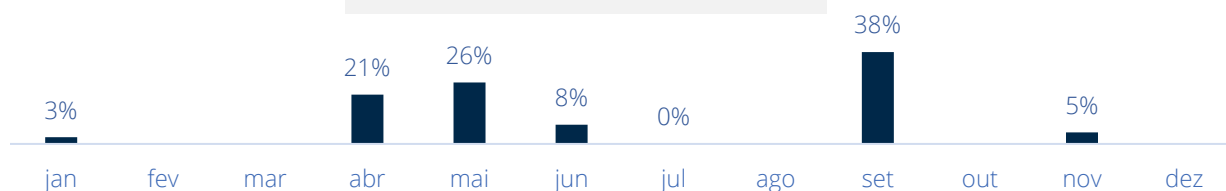
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



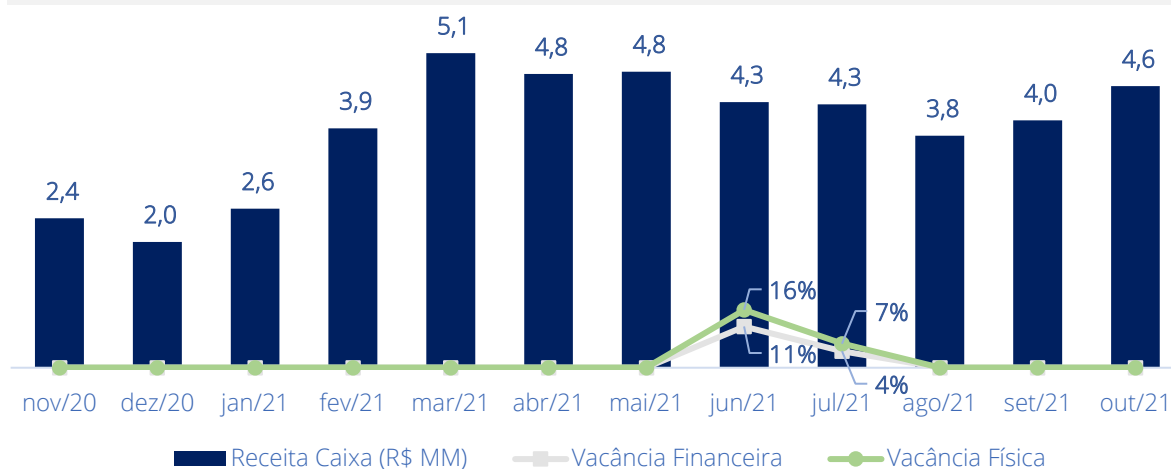
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



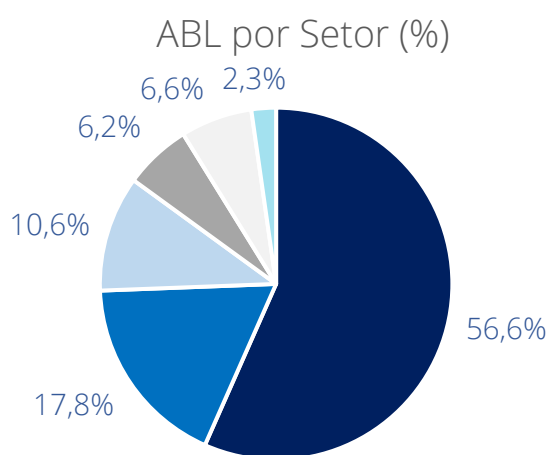
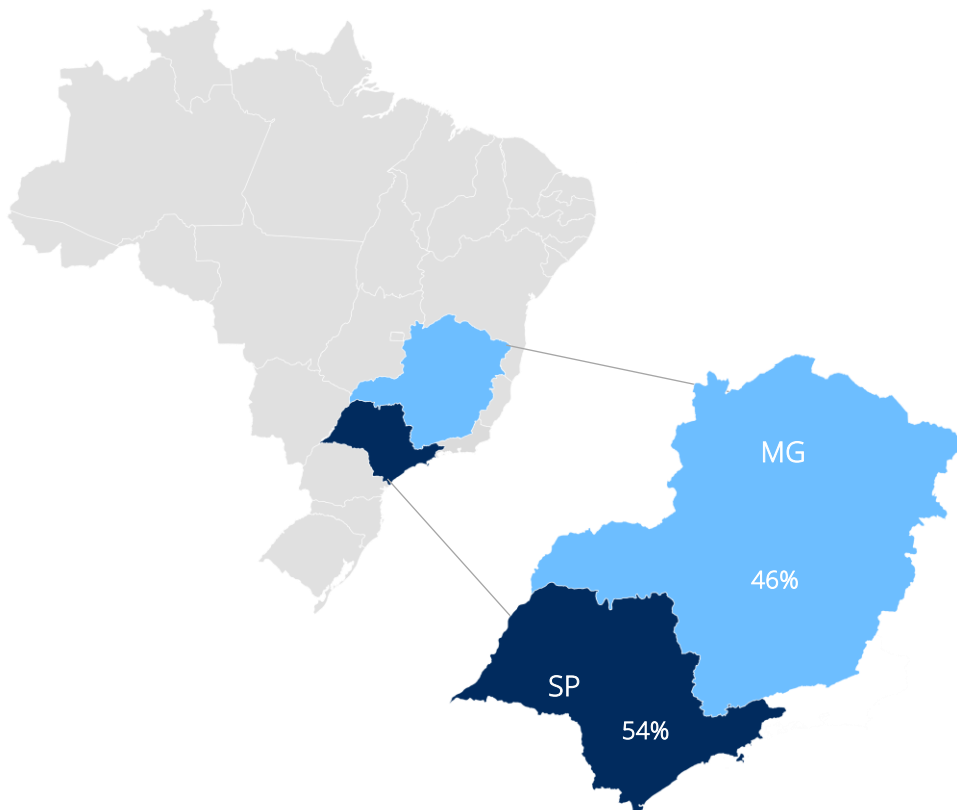
Evolução Vacância Física e Financeira



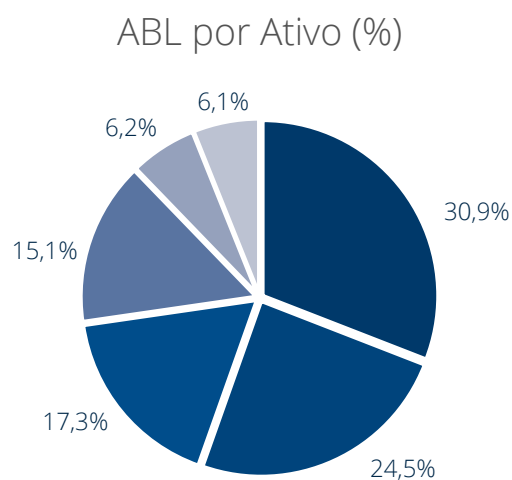
Investimentos CORE - via Tijolo

Outubro 2021 | Relatório Mensal

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



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



- 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)
- Galpão Itapevi - Barueri (SP)

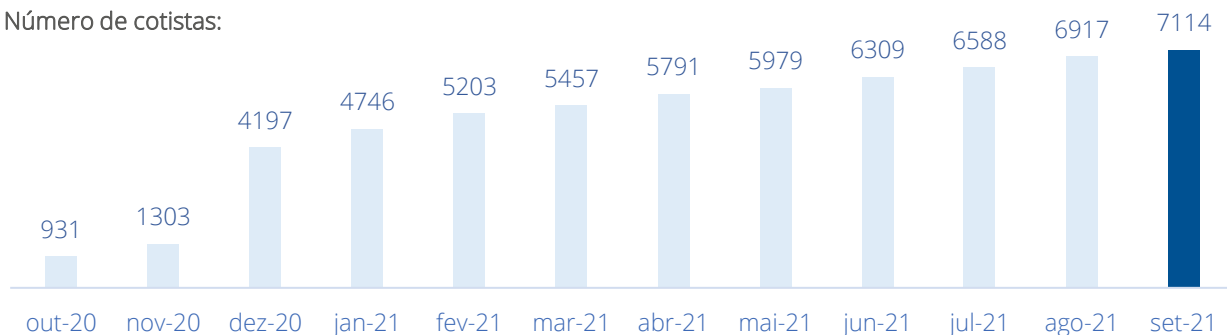
Mercado Secundário

Outubro 2021 | Relatório Mensal

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

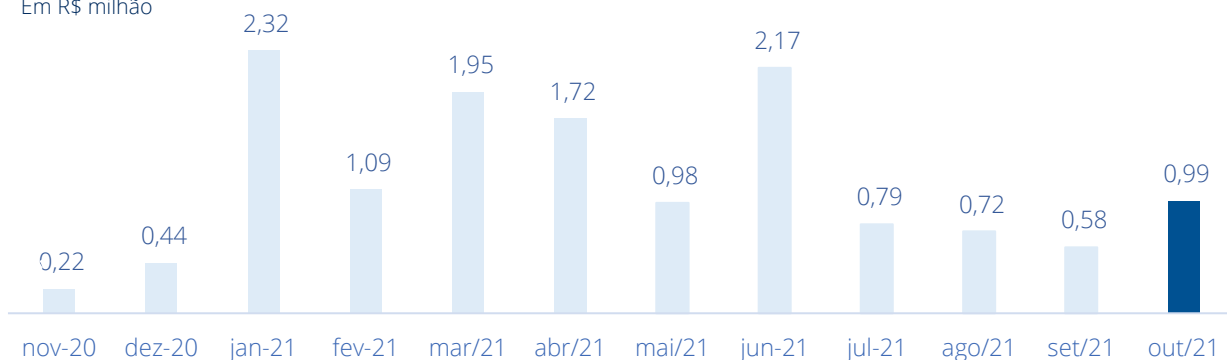
Negociação	out-21	set-21	ago-21	Acum 2021	Acum 12m
Número de Cotistas	7.114	6.917	6.588	7.114	7.114
Cotas Negociadas	207.865	121.392	153.322	2.589.573	2.709.582
Cotação Fechamento	R\$ 91,18	R\$ 99,17	R\$ 107,79	R\$ 91,18	R\$ 91,18
Volume Total (R\$'000)	R\$ 19.825	R\$ 12.267	R\$ 15.932	R\$ 273.858	R\$ 287.018
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 991,3	R\$ 584,1	R\$ 724,2	R\$ 1.329,4	R\$ 1.166,7

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