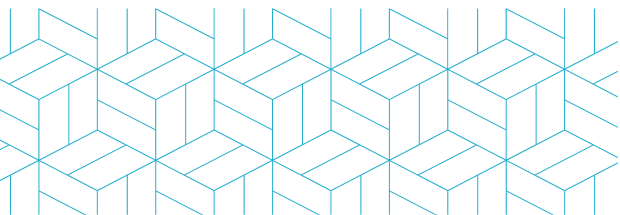


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 716.355.023

Patrimônio/Cota
R\$ 106,33

R\$0,69/
cota

Dividendo médio
12 meses

7.295

Cotistas

249.509

ABL (m²)

6

Ativos

0,78 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 Incorporação*

Fundo Residencial 1
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 2
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 3
[Clique aqui](#)

Fundo Comercial 1
[Clique aqui](#)
* Fundos fechados destinados à investidores profissionais

Fundos de Renda (Properties)

RBRP11
FII RBR Properties
[Clique aqui](#)

Fundos de Fundos

RBRF11
FII RBR Alpha
[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](#)

Resumo	nov-21	out-21	set-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\$ 91,18	R\$ 99,17	R\$ 107,79	R\$ 106,07	R\$ 110,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 84,38	R\$ 91,18	R\$ 99,17	R\$ 84,38	R\$ 84,38
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,800	R\$ 0,760	R\$ 0,750	R\$ 4,440	R\$ 8,312
Dividend Yield (% a.a.)	11,99%	10,47%	9,46%	10,80%	9,85%
Retorno Total*	-6,51%	-7,22%	-7,24%	-16,26%	-15,73%
Retorno Total Ajustado **	-6,51%	-7,22%	-7,24%	-16,26%	-15,73%
CDI	0,59%	0,49%	0,63%	3,10%	4,25%
% do CDI ***	-1109%	-1486%	-1150%	-524%	-370%

* 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**

Novembro foi um mês sem grandes surpresas para o RBR Log: o mercado de galpões segue mostrando fôlego na absorção de novos espaços, o preço de bolsa continua descontado em relação ao custo de reposição e as obras, tanto do retrofit do galpão Hortolândia II quanto a de desenvolvimento do WT RBR Log I, seguem conforme o planejado.

Dessa forma, temos aproveitado os últimos meses de 2021 para plantar as sementes daquilo que deverá ser colhido nos próximos exercícios, em especial em 2022. Como principais frentes de ação destacamos as seguintes iniciativas:

- **Desinvestimento de ao menos mais um ativo do portfólio:** no mês de novembro, a procura pela aquisição de um dos ativos de nosso portfólio cresceu bastante, e esperamos evoluir com a negociação deste ativo. Ainda estamos em discussões preliminares e manteremos o mercado informado em caso de evolução das tratativas sobre essa transação. Além do ganho de capital a ser distribuído aos cotistas, esse eventual desinvestimento pode gerar liquidez para o Fundo em um momento de mercado mais “seco”, quando podem surgir boas oportunidades de investimento. Além de estar em linha com uma proposta de gestão ativa que tem sido dedicada ao fundo desde as primeiras aquisições, temos visto boas oportunidades para carregos do caixa do Fundo em posições táticas até o próximo investimento, especialmente em CRIs.
- **Renovação da locação do Hortolândia I:** atualmente, o Fundo possui apenas um contrato de locação com vencimento previsto para 2022, referente ao Hortolândia I, galpão monousuário com aproximadamente 15.000m² de ABL. A equipe de gestão já está em tratativas para renovação do contrato com os representantes do locatário e a expectativa é formalizar a renovação, por um período adicional de 5 anos, ao longo do 1ºT/2022, fato que será divulgado ao mercado quando e se formalizado. Vale lembrar que o próximo vencimento de contrato de locação do fundo está previsto apenas a partir de 2025.
- **Locação do galpão G200 do WT RBR Log I:** com a aproximação da entrega prevista para janeiro de 2022, intensificamos as iniciativas para busca de um potencial locatário para o galpão G200, que representa cerca de 20% da ABL total do condomínio WT RBR Log. Lembrando que o G100, que representa os 80% da ABL remanescente, já está totalmente locado para o Mercado Livre e que, dentro das condições previstas no Compromisso de Venda e Compra, o vendedor ainda tem a obrigação de pagamento de uma renda mínima garantida durante o período de obras e por um período adicional de 12 meses após a entrega definitiva do empreendimento.

Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 5,35 MM, equivalente a R\$ 0,80/cota (RBRL11). Esse valor equivale um *dividend yield* de 11,99% a.a. (cota base fechamento novembro/21).

 Nota do Gestor

Obras WT RBR Log I – Cajamar/SP

As obras do WT RBR Log continuam em andamento. Nos relatórios passados mencionamos que a finalização estava prevista para meados de dezembro/21. Porém, devido à imprevistos, a finalização ocorrerá até o início de fevereiro/22. Cabe ressaltar que a construção do G100 já foi finalizada, e o Mercado Livre já está ocupando 100% do galpão. As pendências são exclusivamente nas obras referentes ao G200 e algumas áreas externas. Segue abaixo algumas fotos do empreendimento:



(Fotos da obra em dezembro/2021)

 Nota do Gestor

Obras Retrofit Galpão Hortolândia II - Hortolândia/SP

Com a saída do locatário FCA em meados desse ano, iniciamos uma série de obras de melhorias no empreendimento. A maioria focada na conversão de um condomínio monousuário em um multiusuário e outras visando uma atualização geral do empreendimento, como a criação de novas vagas de estacionamento e substituição dos sistemas de segurança e controle de acesso.

Em novembro, foram concluídos os seguintes itens: execução de novas marquises; vestiários; abertura de novas docas; e reforma do refeitório.

Segue abaixo algumas fotos:



(Foto das reformas concluídas)

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Ao longo do mês de novembro, todas as cinco áreas de investimentos da RBR dedicaram-se a organizar e categorizar as iniciativas e metas relacionadas a aplicação e integração de fatores ESG nos respectivos processos de investimento. Este exercício trouxe discussões ricas relacionadas aos incentivos que gostaríamos, como empresa, de trazer aos nossos stakeholders em todas as frentes e envolveu não apenas uma avaliação em detalhes da maior parte dos atuais investimentos quanto o estabelecimento de uma diretriz clara de padrões e objetivos para os próximos anos.

Este trabalho trouxe profundidade para o conceito 'Investir de um jeito melhor' da RBR. Em perspectiva, esta trajetória e seu progresso só foram possíveis considerando o olhar cuidadoso e prático que buscamos trazer para a abordagem ESG em nossos produtos, estrutura interna e perante o mercado. Em 2022 a RBR compartilhará com o mercado suas evoluções e metas.

Em novembro, o principal ativo de tijolo do nosso portfólio, o Edifício River One, recebeu a certificação LEED Gold. Para conhecer mais sobre a certificação LEED, [acesse](#) o site da Green Bulding.

Paralelamente, a RBR, representada por alguns de seus sócios e associados, esteve presente no evento 'Determinação e Resiliência', promovido pelo [Instituto Sol](#) no final de novembro, com o objetivo de angariar recursos para o fortalecimento do programa. O evento teve participação de personalidades inspiradoras, como Tamara Klink, Daniel José e Florian Hagenbuch, além de depoimentos de Jovens Sol, que compartilharam com os presentes suas experiências no programa. O Instituto Sol 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) e segue com metas ambiciosas para apoiar um número cada vez maior de jovens. Atualmente são 50 jovens que participam do programa e o impacto deste apoio não é só acadêmico, mas também em outras áreas (psicológico, família, saúde, etc.), e os resultados são impressionantes. Convidamos clientes e parceiros da RBR a conhecer mais sobre o Instituto e, se possível, apoiar a continuidade deste relevante trabalho assim como auxiliar que o Instituto possa realizar tal impacto em um número crescente de vidas.

Distribuição de Resultados

Novembro 2021 | Relatório Mensal

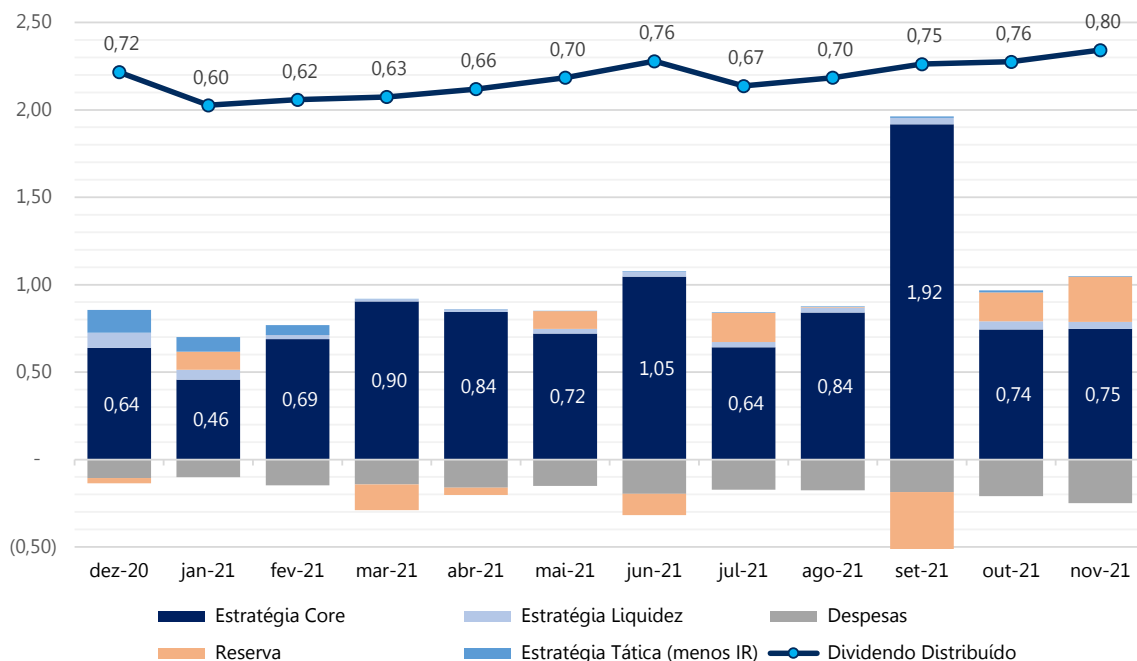
Resultado	nov-21	out-21	set-21	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	4.676.166	4.581.631	4.026.790	46.883.303	48.931.486
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	8.795.904	13.299.226	13.299.226
Rendimento FIs	18.569	23.097	23.573	403.803	575.764
Ganho de capital (Outros)*	5.102	73.371	30.389	806.331	1.115.013
Liquidez **	266.191	313.569	252.905	2.204.662	2.486.992
Outras Receitas	317.796	389.178 ***	(4.682)	708.276	708.276
Total Receitas	5.284.844	5.395.521	13.130.956	64.305.601	67.116.757
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(638.321)	(683.657)	(718.372)	(6.845.747)	(6.898.168)
(-) Despesa de Vacância	-	-	(64.254)	(205.672)	(205.672)
(-) Despesas Financeiras	(513.123)	(450.242)	(418.859)	(3.732.511)	(3.974.258)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(1.020)	(14.674)	(6.078)	(161.266)	(223.003)
(-) Outras Despesas	(519.466)	(269.193)	(41.863)	(1.310.593)	(1.355.668)
Resultado	3.612.914	3.977.755	11.881.530	52.049.813	54.459.988
Reservas	(1.736.714)	(1.104.392)	6.866.253	3.493.326	3.591.135
Rendimento Distribuído	5.349.628	5.082.147	5.015.276	48.578.259	50.890.626

* Ganho de Capital em venda de FIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

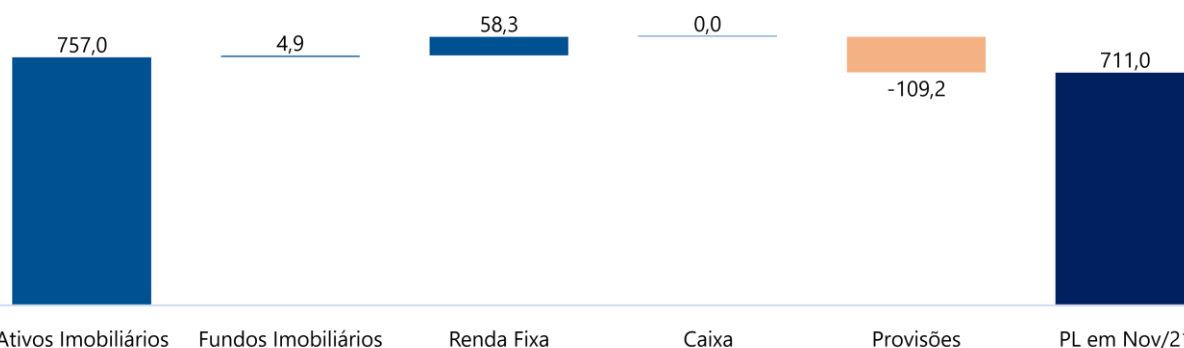
*** Ajuste no valor reconhecido por venda de CRIs

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Novembro 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”.

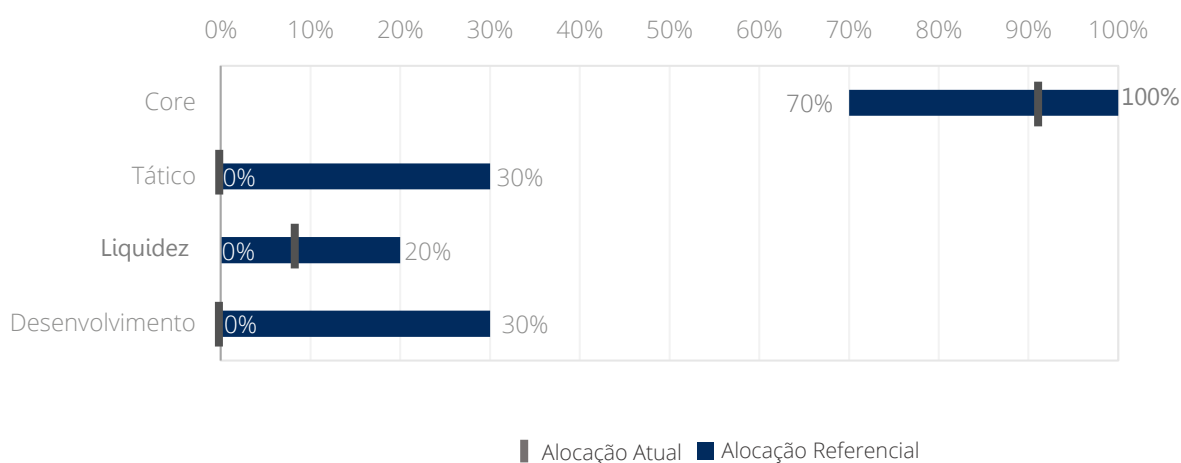
LIQUIDEZ

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.

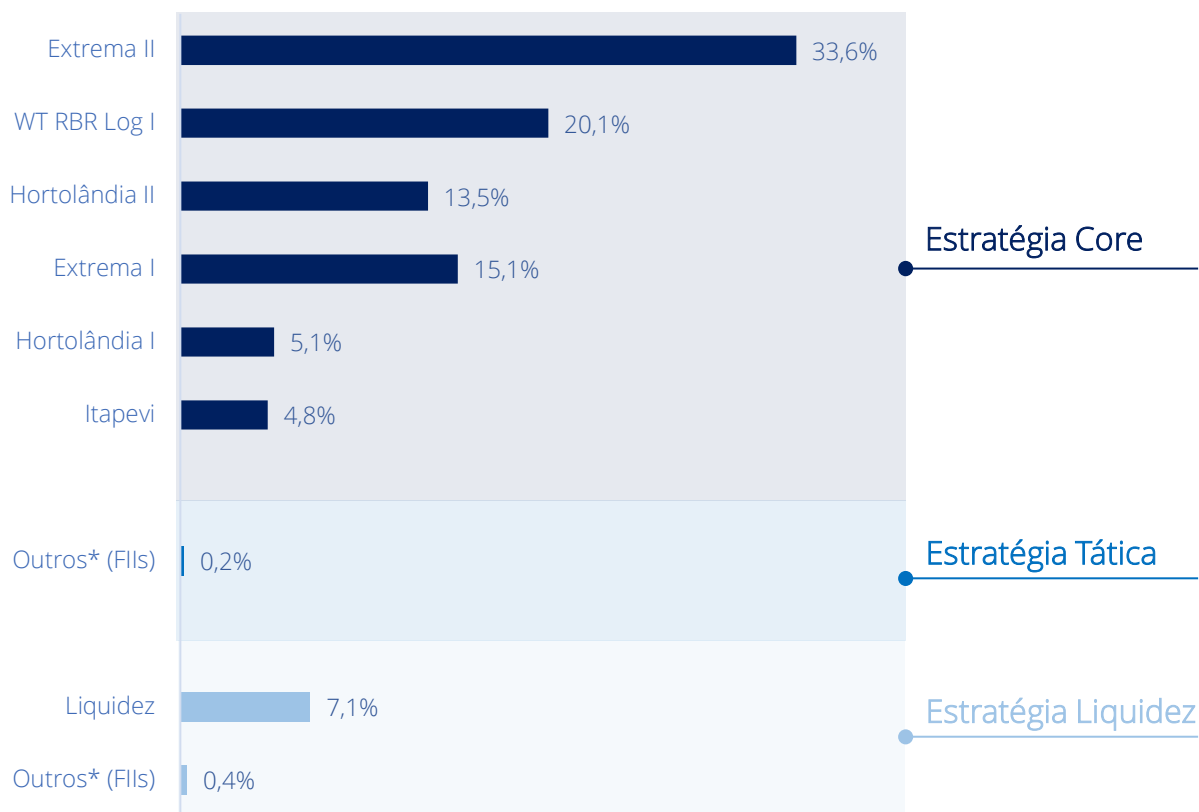
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Novembro 2021



Alocação Estratégias (% Investimento)

Novembro 2021 | Relatório Mensal

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

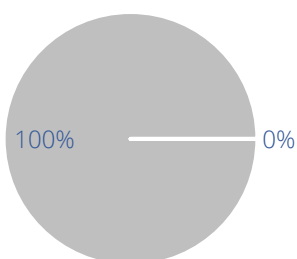


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

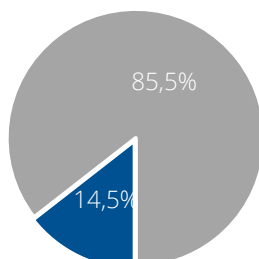
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

• Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

• Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis

Investimentos Logísticos

Novembro 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

Novembro 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

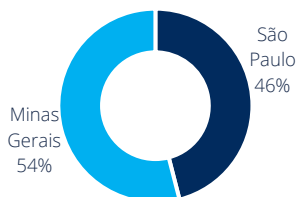


Investimento Via Tijolo

Novembro 2021 | Relatório Mensal

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

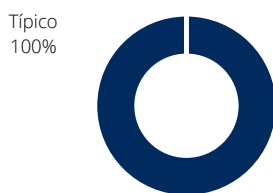
Receita por Estado



Receita por Tipologia



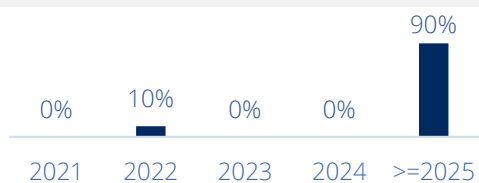
Receita por Tipo de Contrato



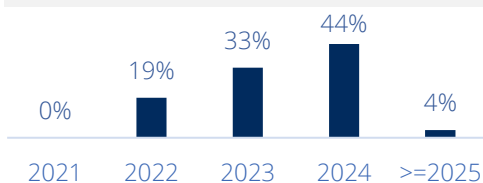
Índice de Reajuste



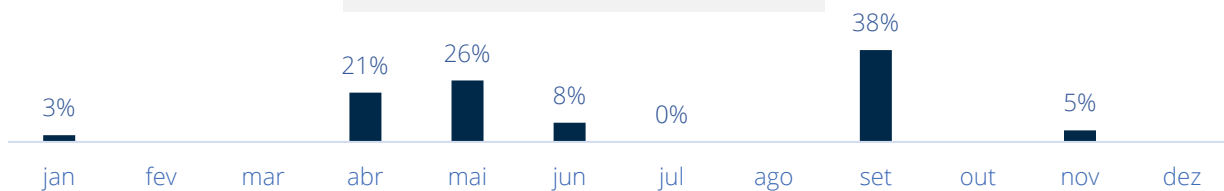
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



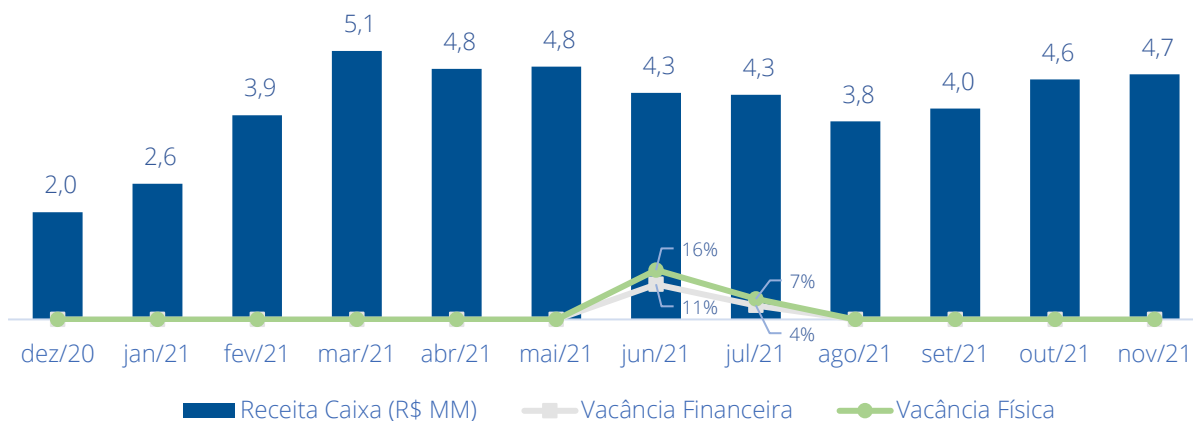
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



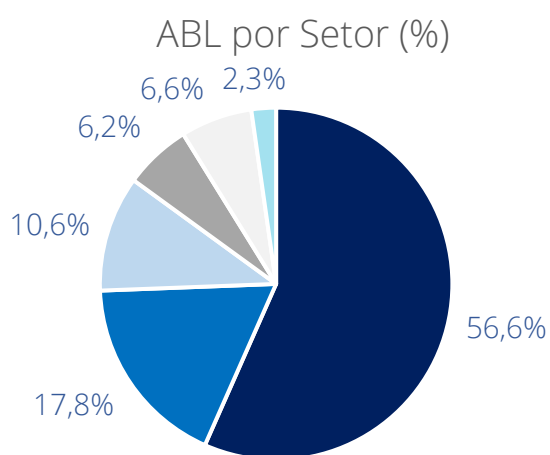
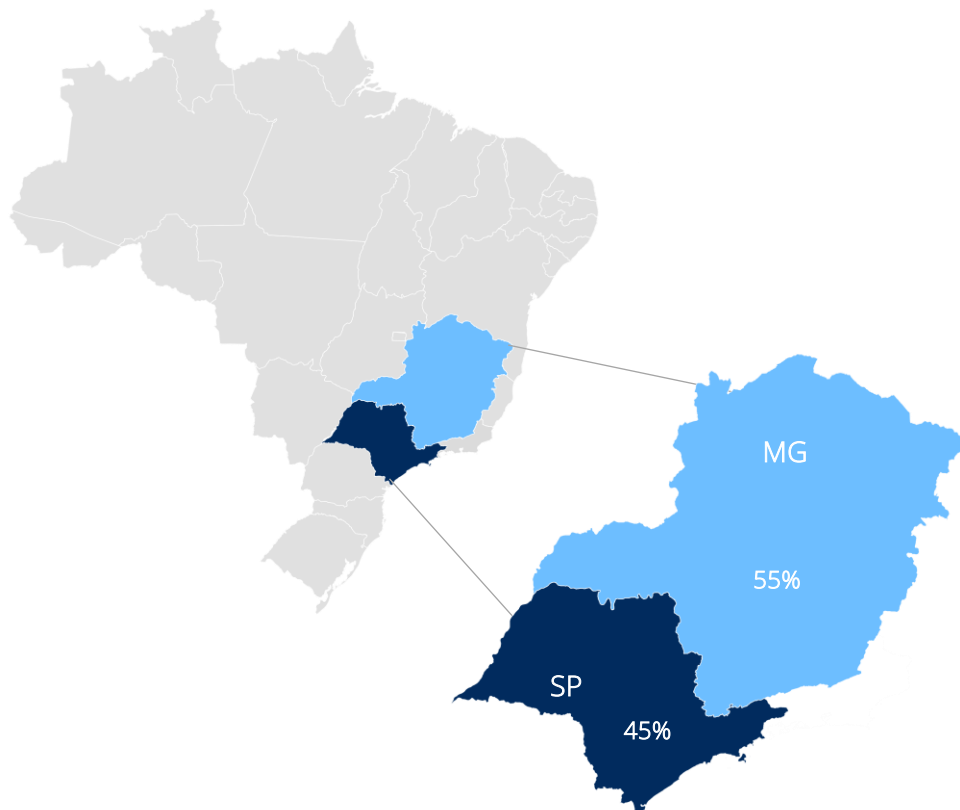
Evolução Vacância Física e Financeira



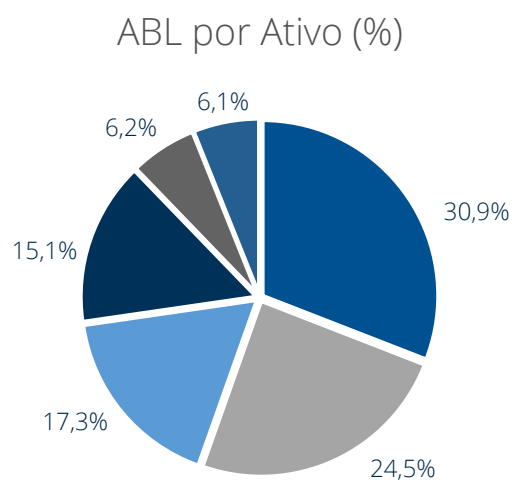
Investimentos CORE - via Tijolo

Novembro 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)

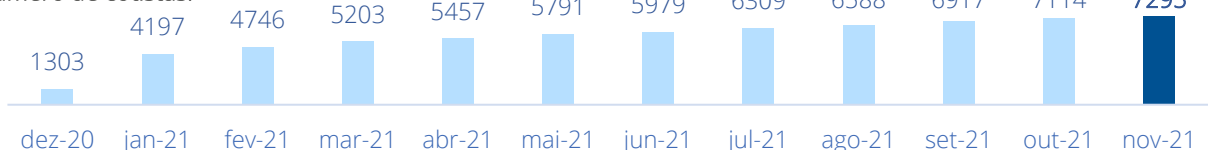
Mercado Secundário

Novembro 2021 | Relatório Mensal

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

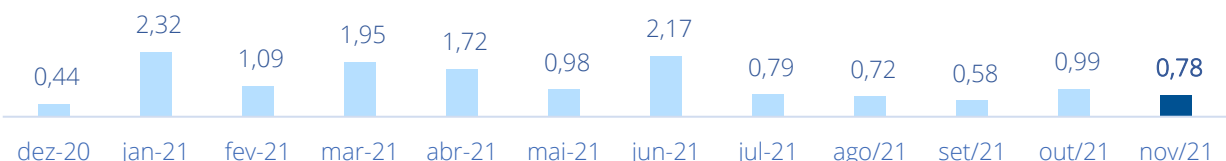
Negociação	nov-21	out-21	set-21	Acum 2021	Acum 12m
Número de Cotistas	7.295	7.114	6.917	7.295	7.295
Cotas Negociadas	177.868	207.865	121.392	2.767.441	2.848.222
Cotação Fechamento	R\$ 84,38	R\$ 91,18	R\$ 99,17	R\$ 84,38	R\$ 84,38
Volume Total (R\$'000)	R\$ 15.623	R\$ 19.825	R\$ 12.267	R\$ 289.480	R\$ 298.325
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 781,1	R\$ 991,3	R\$ 584,1	R\$ 1.280,9	R\$ 1.212,7

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