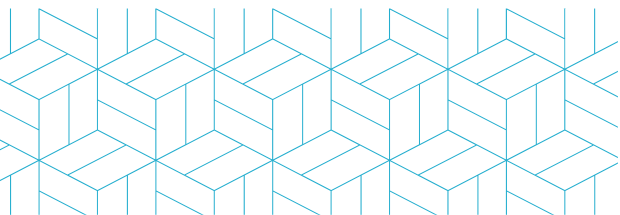


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Dezembro 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 710.226.895

Patrimônio/Cota
R\$ 106,21

R\$0,71/
cota

Dividendo médio
12 meses

7.789

Cotistas

249.509

ABL (m²)

6

Ativos

0,83 mm

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação detida
pelo RBRP11

0%

Vacância
Financeira

0%

Vacância Física


Ouça o resumo
mensal do fundo

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	dez-21	nov-21	out-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\$)	\$ 84,38	\$ 91,18	\$ 99,17	\$ 100,00	\$ 109,00
Cota Final Período (R\$)	\$ 96,77	\$ 84,38	\$ 91,18	\$ 96,77	\$ 96,77
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,848	\$ 0,800	\$ 0,760	\$ 4,528	\$ 8,478
Dividend Yield (% a.a.)	11,04%	11,99%	10,47%	9,58%	8,76%
Retorno Total*	15,56%	-6,51%	-7,22%	1,30%	-3,44%
Retorno Total Ajustado **	14,85%	-6,51%	-7,22%	1,30%	-3,44%
CDI	0,73%	0,59%	0,49%	3,26%	4,86%
% do CDI ***	2023%	-1109%	-1486%	40%	-71%

* 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

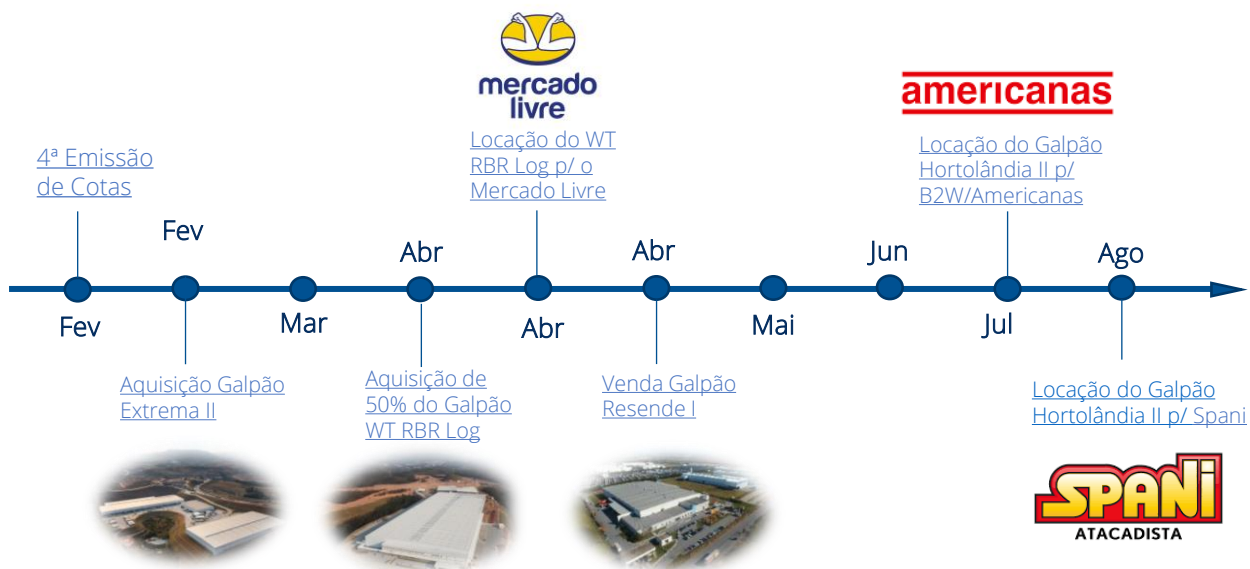
Apesar da agenda política e fiscal que vêm impondo desafios às expectativas de recuperação econômica do país, o segmento de galpões logísticos não teve do que reclamar em 2021. Após um 2020 bastante positivo, o setor encerra mais um ano com ótimos resultados: recorde absoluto de absorção, vacância nas mínimas históricas e uma nítida recuperação dos preços de locação nas principais praças do Brasil.

No RBR Log, conseguimos aproveitar bem esse vento a favor. Encerramos o ano com uma distribuição de R\$ 0,848/cota em dezembro e uma distribuição acumulada nos 12 meses anteriores de R\$ 8,48/cota.

Esse resultado veio num ano de bastante movimentação no portfólio do Fundo, tanto em relação as aquisições quanto a desinvestimento. Ainda no primeiro semestre, a equipe de gestão concluiu a aquisição de dois excelentes empreendimentos, o Extrema II (antigo KSM Log) e o WT RBR Log Cajamar, que juntos adicionaram aproximadamente 138.000m² de galpão padrão AAA ao portfólio do Fundo. Com a conclusão desses investimentos, o Fundo aumentou a exposição em duas das praças mais importantes do país, Extrema e Cajamar, e também a representatividade das empresas de e-commerce na base de locatários, que atualmente representam 56% da ABL total.

Na ponta vendedora, concluímos o desinvestimento do empreendimento Resende I, locado para a MAN. Havíamos adquirido o galpão em fevereiro de 2020 e concluímos a venda esse ano distribuindo cerca de R\$ 13 milhões de reais para os cotistas em ganho de capital com uma taxa interna de retorno (TIR) de 20% a.a. para o Fundo. Como sempre falamos nas nossas cartas mensais, todos ativos têm preço de compra e de venda. E vamos continuar buscando oportunidades para destravar valor do portfólio por meio dessa estratégia.

Por outro lado, também precisamos lidar com a devolução do imóvel pela FCA, locatário que ocupava os quase 43.000m² de ABL do galpão Hortolândia II, no formato monousuário. Nesse caso, mesmo sendo um galpão mais antigo, as elevadas especificações técnicas do empreendimento foram fundamentais para ajudar a reposicionar o projeto e zerar a vacância em menos de 2 meses. Mais adiante, no próprio relatório, trazemos atualizações sobre as obras de atualização e modernização do ativo.



 Nota do Gestor**Resumo Mensal**

Na gestão dos contratos de locação, temos apenas um contrato com vencimento em 2022, mas que já estamos em negociação para renovação com o respectivo inquilino. Também estamos trabalhando na locação do bloco 200 (aproximadamente 25.000m² de ABL) do empreendimento WT RBR Log, em Cajamar, cuja conclusão está prevista para janeiro de 2022 e que conta com renda mínima garantida (RMG no jargão no mercado) por até 12 meses após a entrega da obra. Salvo alguma rescisão antecipada fora do radar, a nossa expectativa é encerrar 2022 como mais um ano com 100% de ocupação.

Nosso cotistas devem esperar alguma alteração na estratégia de investimento em 2022? Não! Continuamos acreditando que a gestão ativa é a melhor forma de surfar ciclos imobiliários e gerar alfa para nossos cotistas ao longo do tempo e não renunciaremos a alguns dos nossos principais fundamentos:

- Aquisição de ativos próximos ao custo de reposição
- Desinvestimento de ativos que atingiram seu ponto de maturação
- Olhar atento para investimentos em desenvolvimento
- Foco em São Paulo, mas com visão oportunística para outras grandes capitais do país
- Melhoria contínua associada a eficiência operacional e melhores práticas ESG na gestão do portfólio

CENÁRIO MACROECONÔMICO

A performance do IFIX, até o final de Novembro, destacava-se negativamente pela queda superior à 10% no ano. No entanto, com um mês de Dezembro sem relevantes ruídos no campo político e com os níveis de juros cedendo para níveis mais próximos de 5% (NTN-B), além da menor preocupação com a nova variante Ômicron de COVID-19 pelo fato de aparentemente ser menos nociva que as anteriores, o IFIX teve a maior alta do ano (+8,78% no mês), encerrando o ano de 2021 com uma performance de -2,3% e evitando que 2021 se encerrasse com o pior desempenho da história do índice. Os setores de destaque do mês foram os de tijolo, que contribuíram positivamente com retornos acima de 12%, em especial shoppings, lajes corporativas e galpões logísticos. Vale destacar que iniciamos o ano passado com o juro real próximo de 3,2% e o encerramos cerca de 200bps mais alto, fator que contribui de forma relevante para o desempenho do IFIX, com forte correlação negativa.

Olhando para 2021, tivemos um ano bastante desafiador para a classe de ativos. O primeiro semestre seguiu a recuperação do final de 2020, com retornos atrativos e juros ainda em mínimas históricas. Em meados de junho, as notícias a respeito da reforma tributária e o possível impacto sobre a isenção sobre os dividendos dos FIIs foram as primeiras ondas de impacto para com os FIIs que continuaram a sofrer até o respiro de Dezembro com os movimentos políticos somados ao início de aumento de taxas de juros. O fluxo de capital dos investidores para renda fixa trouxe maior volatilidade para todos os ativos de mais risco e com os FIIs não foi diferente, em especial considerando a liquidez gradativamente crescente destes. No ano, o segmento de CRI foi o maior (e único) destaque positivo com +9.9% de rentabilidade.

 Nota do Gestor

Apesar de operacionalmente os Fundos Imobiliários estarem apresentando indicadores saudáveis e oportunidades de entrada, o cenário da classe em 2022 deve seguir volátil, pressionado pelas incertezas trazidas pelo contexto fiscal, inflação galopante, pandemia e Eleições. Contudo, a RBR acredita que tal cenário traz oportunidades para investidores profissionais focados no longo prazo.

Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 5,67 MM, equivalente a R\$ 0,848/cota (RBRL11). Esse valor equivale um *dividend yield* de 11,04% a.a. (cota base fechamento dezembro/21).

Obras WT RBR Log I – Cajamar/SP

A conclusão das obras do WT RBR Log está prevista para final de janeiro/22. O time de gestão da RBR está trabalhando para a locação do G200, que vem apresentando uma maior procura por parte de possíveis locatários. Segue abaixo algumas fotos do empreendimento:



 Nota do Gestor

(Fotos da obra em janeiro/2022)

Obras Retrofit Galpão Hortolândia II - Hortolândia/SP

As obras do Retrofit do Galpão Hortolândia agora seguem com o foco para a entrada do Condomínio. Nestas obras, focaremos em atualizar toda a fachada da portaria, assim como o pátio de caminhões e estacionamentos de veículos leves. A finalização está prevista para o final de fevereiro/22. Segue abaixo algumas fotos:

 Nota do Gestor



(Fotos obra da portaria em janeiro/2022)

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Encerramos o ano de 2021 muito contentes com diversos aprendizados, evoluções e conquistas relacionados ao tema ESG na RBR. Ressaltamos especialmente a nossa evolução com a sistematização e integração dos nossos processos de investimento e também a definição de metas corporativas e para cada uma das áreas para o período compreendido entre 2022 e 2025, além de termos iniciado o processo de coleta de dados e avaliação de vários ativos dos nossos portfólios com objetivo de quantificar e qualificar nossa visão sobre as operações e a eficiência.

Nas próximas semanas, será possível ter acesso de maneira detalhada em nosso site ([RBR – Investindo de um Jeito Melhor](#)) aos relatórios e materiais, que trarão maiores informações sobre tais conquistas e evoluções e sobre nossos planos para 2022.

Em novembro, concluímos o investimento em um CRI 100% estruturado e investido pela RBR (especificamente, pelo Fundo RBR Rendimento High Grade), com garantia em lajes no edifício JK Financial Center, ativo que possui certificado LEED Gold. Estamos em discussões com prestadores de serviços especializados para certificação da operação, que será nosso primeiro CRI oficialmente “verde”. Durante 2022, temos a intenção de ampliar a certificação independente de operações de crédito do nosso portfólio.

Para conhecer mais sobre a certificação LEED, [acesse o site da Green Building](#). Como tal investimento foi divulgado a mercado apenas no mês de Dezembro, trazemos nesta carta tal conquista.

A RBR divulga, em todos os seus relatórios e em suas mídias sociais, a atuação do Instituto Sol e seu apoio. Tivemos notícias felizes nos últimos meses relacionadas a investidores de nossos fundos tornando-se apoiadores dessa uma organização séria e com atuação fundamental e impactante. Reforçamos o convite para que investidores e parceiros conheçam o trabalho do [Instituto Sol](#) e, dentro de suas possibilidades, apoiem este relevante trabalho, que tem impacto em um número crescente de jovens e suas famílias ([ouça aqui o podcast](#) a respeito da parceria RBR & Instituto Sol).

Distribuição de Resultados

Dezembro 2021 | Relatório Mensal

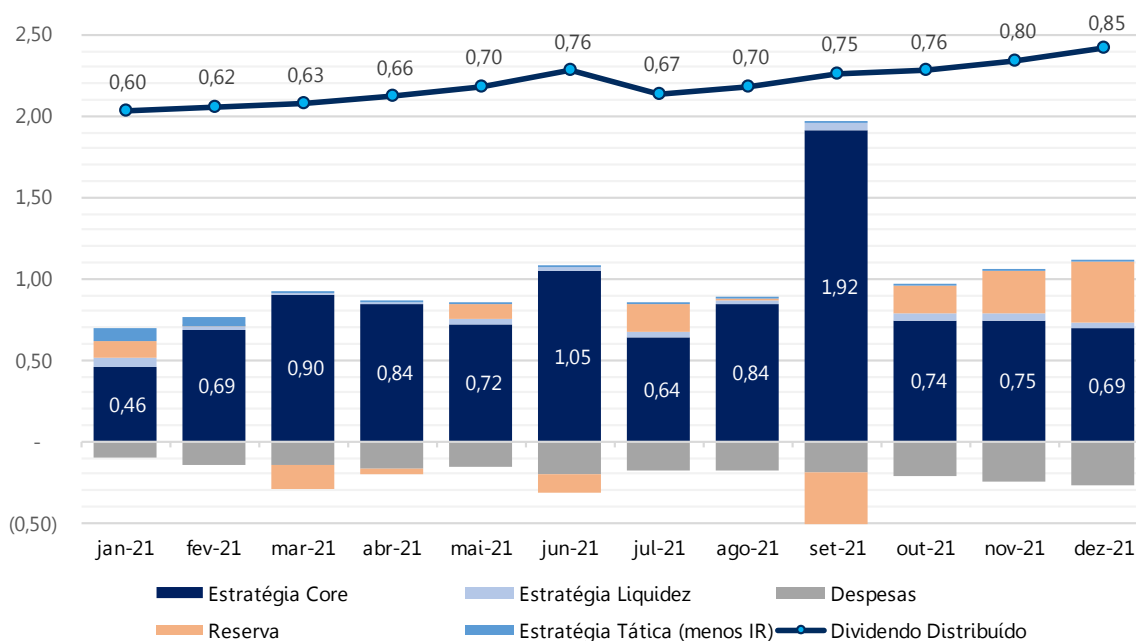
Resultado	dez-21	nov-21	out-21	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	4.433.829	4.676.166	4.581.631	51.317.132	51.317.132
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	13.299.226	13.299.226
Rendimento FIs	59.691	18.569	23.097	463.494	463.494
Ganho de capital (Outros)*	6.403	5.102	73.371	812.734	812.734
Liquidez **	226.225	266.191	313.569	2.430.887	2.430.887
Outras Receitas	198.356	317.796	389.178	906.632	906.632
Total Receitas	4.925.784	5.284.844	5.395.521	69.230.104	69.230.104
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(585.266)	(638.321)	(683.657)	(7.431.013)	(7.431.013)
(-) Despesa de Vacância	(160.673)	-	-	(366.346)	(366.346)
(-) Despesas Financeiras	(653.164)	(513.123)	(450.242)	(4.385.675)	(4.385.675)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(1.281)	(1.020)	(14.674)	(162.547)	(162.547)
(-) Outras Despesas	(425.907)	(519.466)	(269.193)	(1.736.500)	(1.736.500)
Resultado	3.099.493	3.612.914	3.977.755	55.148.025	55.148.025
Reservas	(2.571.113)	(1.736.714)	(1.104.392)	922.213	922.213
Rendimento Distribuído	5.670.606	5.349.628	5.082.147	54.248.864	54.248.864

* Ganho de Capital em venda de FIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

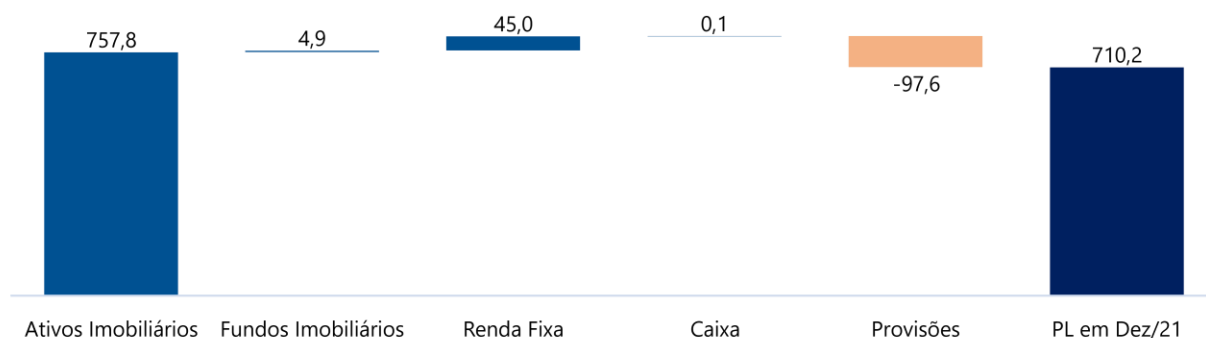
*** Ajuste no valor reconhecido por venda de CRIs

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Dezembro 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”.

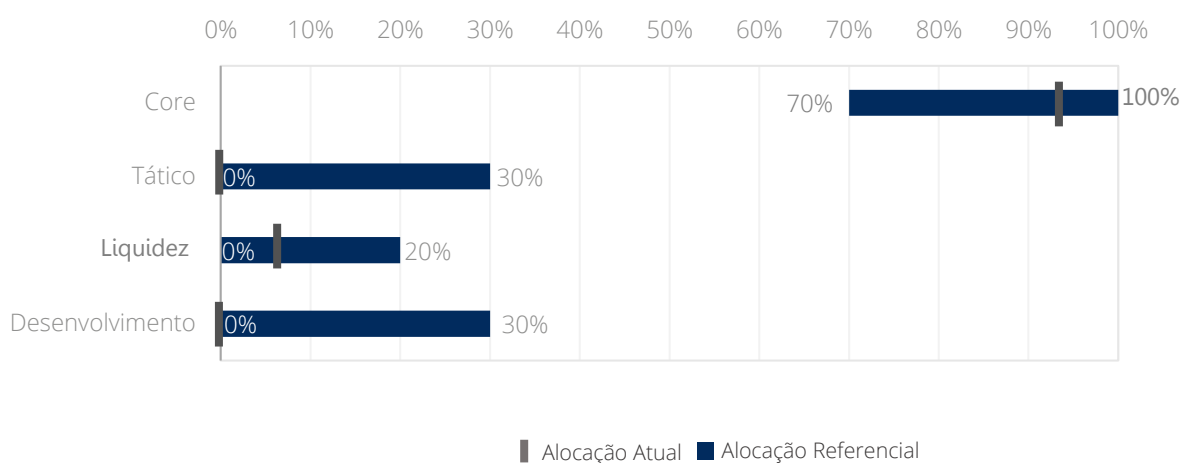
LIQUIDEZ

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.

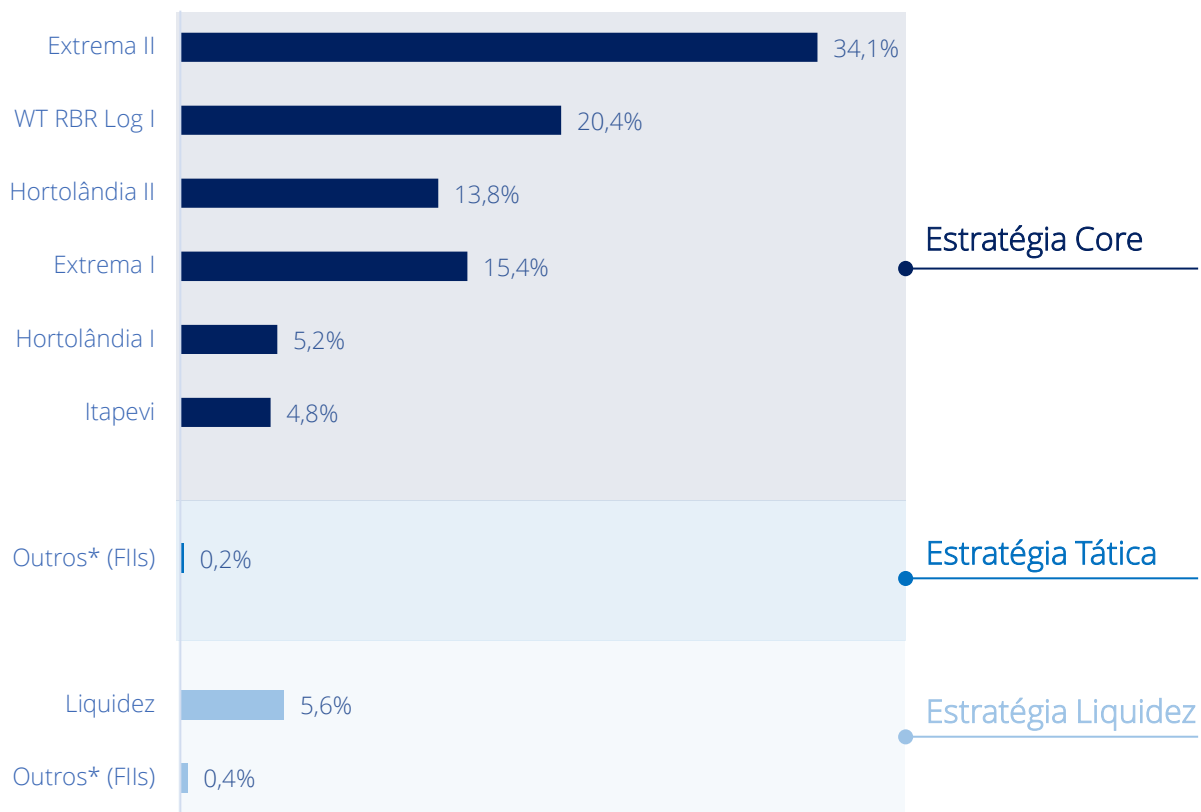
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Dezembro 2021



Alocação Estratégias (% Investimento)

Dezembro 2021 | Relatório Mensal

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

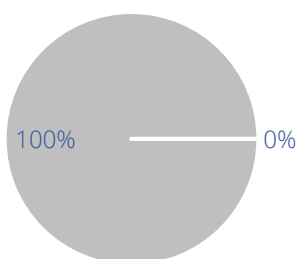


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

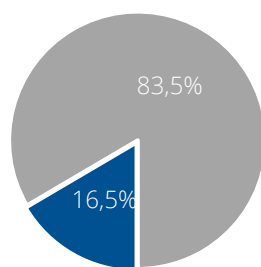
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo ■ Recebíveis

Investimentos Logísticos

Dezembro 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\$ 164.838.425,23



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\$ 124.264.477,02



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\$ 275.766.618,44



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

Dezembro 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\$ 111.679.260,63



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

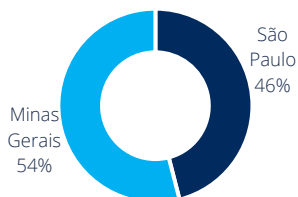


Investimento Via Tijolo

Dezembro 2021 | Relatório Mensal

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

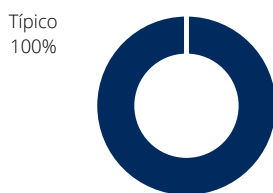
Receita por Estado



Receita por Tipologia



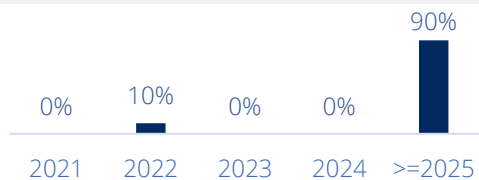
Receita por Tipo de Contrato



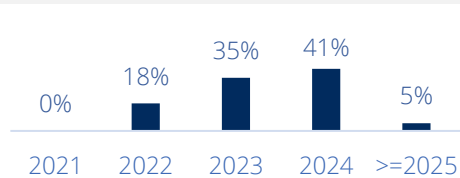
Índice de Reajuste



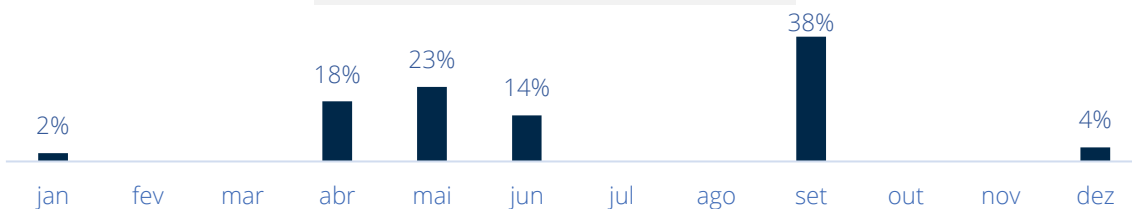
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



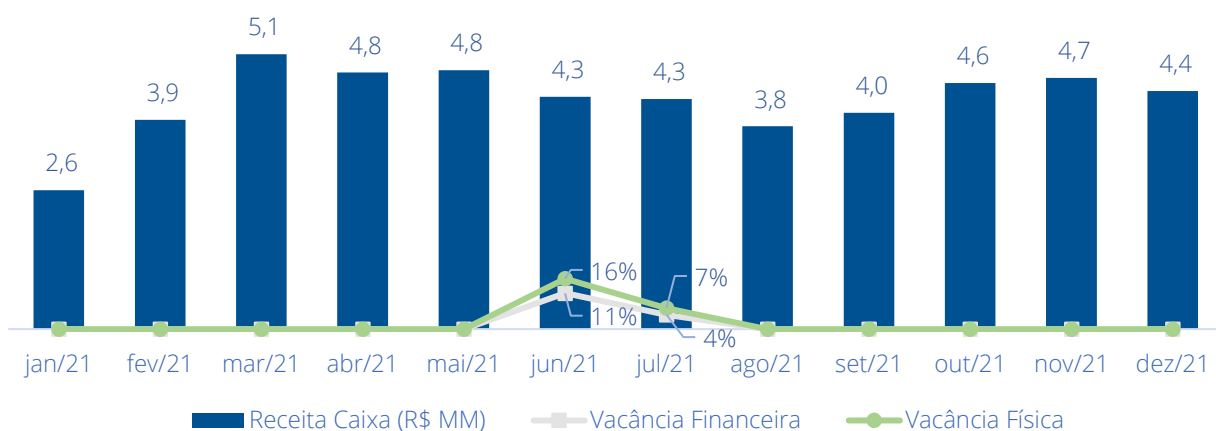
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



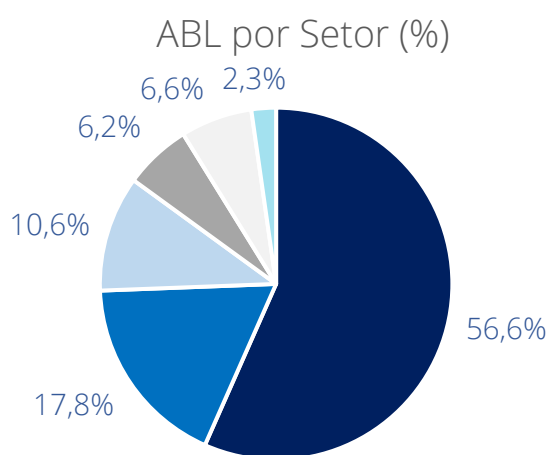
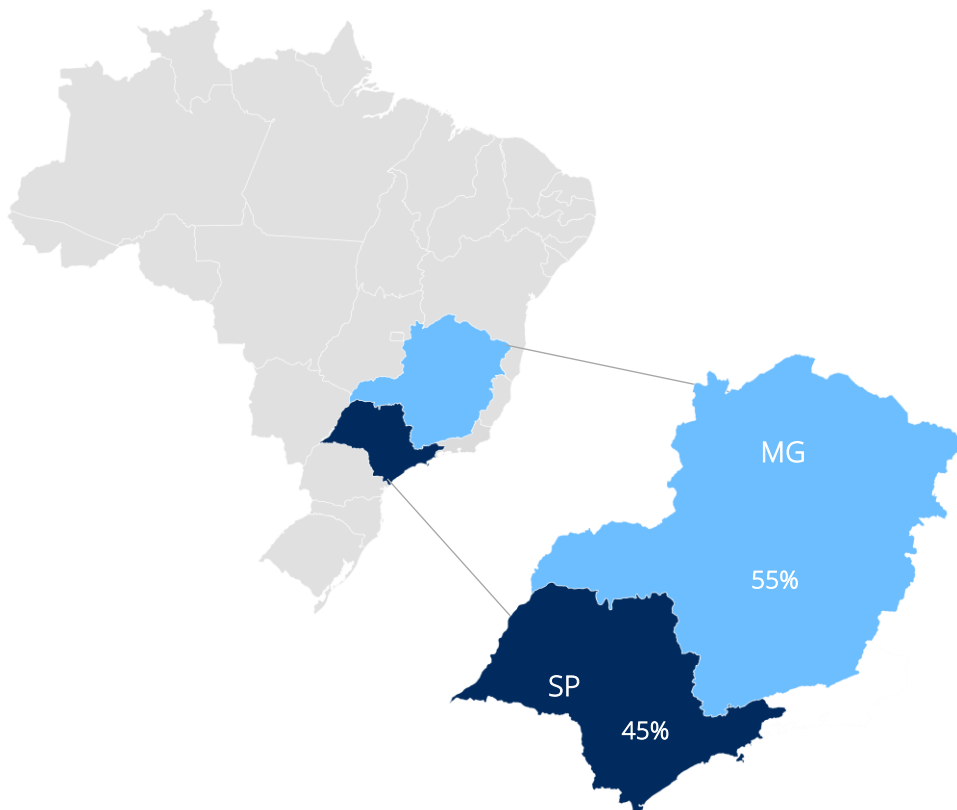
Evolução Vacância Física e Financeira



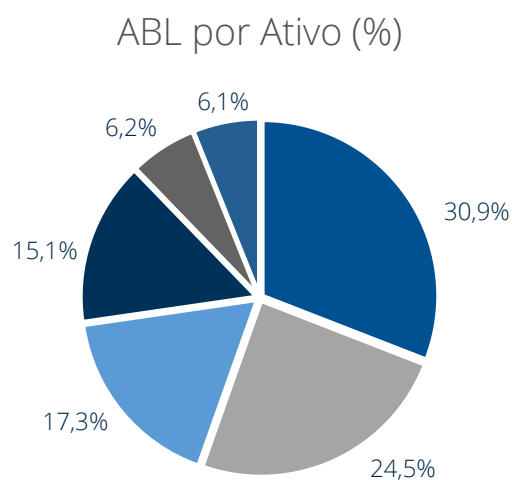
Investimentos CORE - via Tijolo

Dezembro 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)

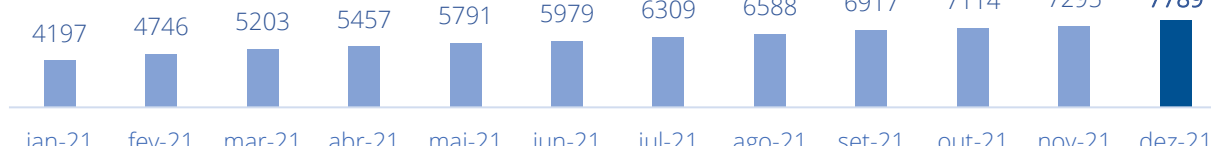
Mercado Secundário

Dezembro 2021 | Relatório Mensal

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

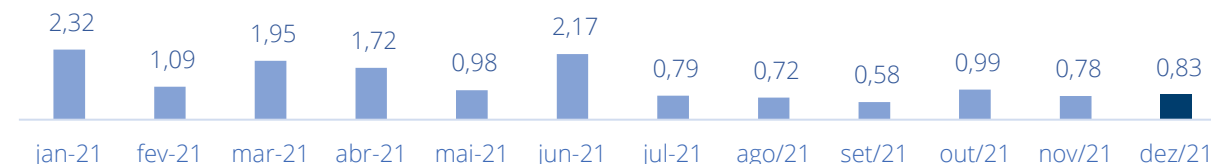
Negociação	dez-21	nov-21	out-21	Acum 2021	Acum 12m
Número de Cotistas	7,789	7,295	7,114	7,789	7,789
Cotas Negociadas	199,027	177,868	207,865	2,966,468	2,966,468
Cotação Fechamento	\$ 96.77	\$ 84.38	\$ 91.18	\$ 96.77	\$ 96.77
Volume Total (R\$'000)	\$ 17,475	\$ 15,623	\$ 19,825	\$ 306,956	\$ 306,956
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 832.1	\$ 781.1	\$ 991.3	\$ 1,242.7	\$ 1,242.7

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