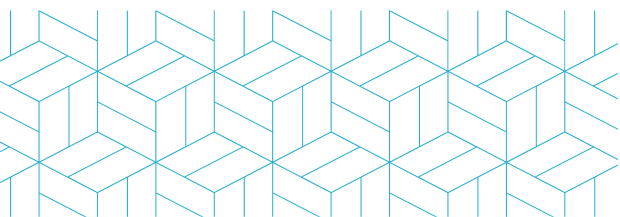


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 718.355.257

Patrimônio/Cota
R\$ 107,43

R\$0,68/
cota

Dividendo médio
12 meses

9.558

Cotistas

234.294

ABL (m²)

5

Ativos

0,44
R\$MM

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação detida
pelo RBRP11

0%

Vacância
Financeira

6%

Vacância Física

Outras Informações

Cadastre-se em nosso
Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com
o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite
nosso site


Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 7.2 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

[RBR11](#)

FII RBR Log


Vídeo institucional
RBR11

Ativos Líquidos Imobiliários

[RBR REITS US FIA](#)

Fundo de Ações

[RBRX11](#)

FII RBR Plus

[RBRF11](#)

FII RBR Alpha Multiestratégia

Crédito

[RBR11](#)

FII RBR
Rendimentos
High Grade

[RPRI11](#)

FII RBR Premium
Recebíveis
Imobiliários

[RBY11](#)

FII RBR Crédito
Imobiliário
Estruturado

Infraestrutura

Resumo	set-22	ago-22	jul-22	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\$)	\$ 96,74	\$ 86,30	\$ 84,94	\$ 86,59	\$ 99,17
Cota Final Período (R\$)	\$ 93,68	\$ 96,74	\$ 86,30	\$ 93,68	\$ 93,68
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,650	\$ 0,650	\$ 0,650	\$ 3,946	\$ 8,174
Dividend Yield (% a.a.)	8,65%	8,37%	9,42%	8,60%	8,73%
Retorno Total*	-2,47%	12,77%	2,35%	12,75%	2,71%
Retorno Total Ajustado **	-2,47%	12,18%	2,39%	13,07%	2,71%
CDI	1,07%	1,17%	1,03%	6,32%	10,93%
% do CDI ***	-230%	1041%	231%	207%	25%

* 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

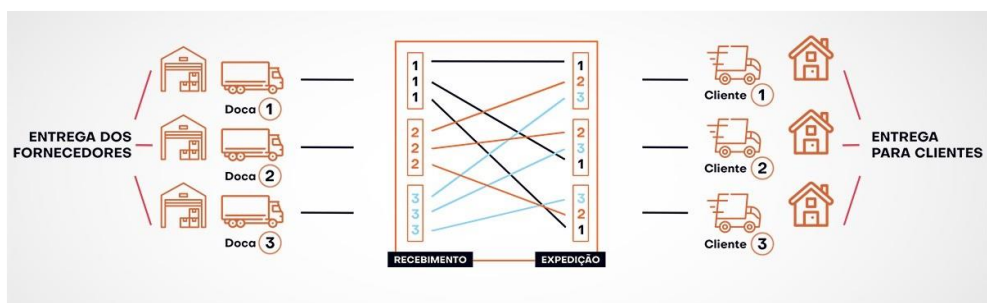
Comentários do Gestor

Em setembro, após o cumprimento de determinadas obrigações por parte do vendedor, concluímos a lavratura da Escritura de Compra e Venda do empreendimento WT RBR Log, na região de Cajamar/SP, conforme divulgado por meio de Fato Relevante ([link](#)), em 23/09/2022

O empreendimento tem aproximadamente 122.000m² de ABL e está dividido em 2 módulos: (i) o G100, primeiro a ser entregue, que conta com 96.043m² de ABL e está 100% locado para o Mercado Livre; e (ii) o G200, com 26.187m² de ABL, concluído em junho, e que ainda está vago.

Apesar de existir a previsão do recebimento pelo fundo de uma indenização por renda insuficiente até junho de 2023, de forma que essa vacância não afeta o rendimento durante esse período, buscar um ocupante o quanto antes para o módulo é um dos principais objetivos da equipe de gestão até o final desse semestre.

Além de atender todos os requisitos típicos de um galpão AAA, o G200 é o único empreendimento com implantação no formato crossdocking (ver ilustração abaixo) disponível na região de Cajamar, o que tem sido um importante diferencial competitivo nas conversas com potenciais locatários.



Fonte: <https://delage.com.br/blog/cross-docking-estrategia-logistica-pode-ser-a-opcao-certa-para-gerar-agilidade-na-entrega-e-reduzir-custos/>



 Nota do Gestor**Comentários do Gestor**

As principais consultorias ainda estão fechando os números oficiais do período, mas nossa leitura é de que deve ser mais um trimestre marcado por uma forte absorção de áreas. Temos recebido demanda para todas as regiões onde temos empreendimentos, inclusive para aquelas em que não temos qualquer vacância, como Hortolândia, que tem sido bastante sondada por empresas interessadas em instalar uma operação.

O potencial vácuo criado pela desaceleração no ritmo de expansão dos principais players de e-commerce parece ter sido preenchido pela recuperação nas demandas vindas de setores tradicionais da economia, como o automobilístico, vestuário e químico. Voltamos a dialogar bastante com esse perfil de ocupante não relacionados ao mercado de tecnologia.

A demanda aquecida, somada à inflação no custo de reposição de novos projetos, também tem ajudado a sustentar os preços pedidos de locação. Em Guarulhos e Extrema, por exemplo, o preço pedido nos principais empreendimentos já se aproxima da faixa dos R\$ 30/m². Em Hortolândia, que no começo de 2021 praticava valores entre R\$ 12 e R\$ 15/m², atualmente o patamar está em R\$ 15 – R\$ 18/m².

Em Cajamar, localização do galpão recém entregue, o valor pedido de locação dos principais empreendimentos tem aumentado.

Para efeito de comparação, a atual renda garantida recebida pelo Fundo, em função da vacância do G200, é bastante inferior a esses patamares. Isso significa que uma futura locação em linha com os atuais valores de mercado implicaria em um incremento na renda potencial do Fundo.

Resultados

Dentre os acontecimentos do Fundo, para o mês de setembro, e conforme mencionado no relatório gerencial de agosto/2022, podemos destacar o recebimento atrasado da receita imobiliária referente à Renda Mínima Garantida do WT RBR Log de competência agosto/22, no valor aproximado de R\$ 1,15MM. Sendo assim, a receita imobiliária do Fundo, em setembro, é impactada positivamente neste montante.

Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 4,35 MM, equivalente a R\$ 0,65/cota (RBRL11). Esse valor equivale um *dividend yield* de 8,65% a.a. (cota base fechamento setembro/22).

Cenário Macroeconômico

No cenário macro, as incertezas econômicas e conflitos geopolíticos continuam sendo o centro das atenções. Nos EUA, por mais que os dados de produção e consumo tenham vindo abaixo das expectativas, apontando para uma desaceleração econômica, os fortes dados do mercado de trabalho apontam para uma direção contrária, indicando um período ainda prolongado de inflação elevada. O tesouro americano de 10 anos, referência para o mercado de capitais, atingiu nível próximo de 4,0% - maior patamar desde a crise imobiliária americana de 2008.

 Nota do Gestor**Cenário Macroeconômico**

No Brasil, o primeiro turno das eleições surpreendeu com a proximidade dos votos aos candidatos Lula e Bolsonaro, que irão para o segundo turno no dia 30/out em uma disputa acirrada. Sobre os dados econômicos do mês, o impacto do corte do ICMS nos combustíveis somado à queda do preço do petróleo continuam refletindo um cenário deflacionário de curto prazo. O IPCA referente ao mês de julho foi de -0,68%, em ago/22 foi de -0,36% e a expectativa para set/22 é uma nova deflação de 0,32%. Diferentemente dos EUA e da Europa, o Brasil está posicionado mais próximo do fim do ciclo de aperto monetário com a taxa Selic atingindo um possível teto. Além disso, dados econômicos como de produção, consumo e trabalho seguem positivos.

Dentre os fundos imobiliários, os setores de Tijolo tiveram uma performance positiva, com média de 1,0% em set/22. Por outro lado, os fundos de crédito indexados ao IPCA sofreram no mercado secundário com a deflação mensal e com isso a classe de FIIs de CRIs recuou -0,17% no mês.

 Nota do Gestor**Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):**

Logo no início do mês de Setembro a RBR teve acesso ao relatório preliminar de resultados da submissão do RBR Properties ao GRESB. Conforme mencionamos anteriormente, o processo de submissão ao GRESB foi bastante trabalhoso, porém trouxe diversos aprendizados e evoluções para a gestão do fundo com base em referências importantes sobre padrões ESG globais, em especial ao segmento imobiliário. Apesar de ainda contar com poucos participantes no Brasil, o GRESB referência ativos e portfólios internacionais,



A partir do dia 17 de outubro poderemos publicar em nosso site e redes sociais os resultados da avaliação referente ao ano de 2021 (prazo de embargo oficial do GRESB 2021/2022). Iniciamos para o ano corrente de 2022 o processo de avaliação e submissão também do nosso fundo de logística, o RBRL11, além da nova submissão do RBRR11.

Além disso, em setembro liquidamos uma operação de crédito verde originada e investida na totalidade pela RBR. O CRI Leroy recebeu a avaliação externa por parte da Resultante, empresa especialista em análise, consultoria para as práticas empresariais de ESG, atuante desde 2013, com foco no mercado financeiro, e foi classificado como 'Título Verde' e passa a compor o portfólio de um dos nossos FII de crédito imobiliário, o RBR High Grade (RBRR11). A operação consiste numa dívida (CRI) que possui como garantia o ativo logístico 'CD Leroy', detido 100% pelo fundo XP Log (XPLG11). Segundo documento publicado pela Resultante "O ativo lastro da operação possui certificação AQUA no nível 'Excellent', acima dos critérios mínimos analisados que garantem adicionalidades socioambientais positivas". O galpão recebeu ótimas avaliações de sua gestão de resíduos, recursos hídricos, energia e qualidade da água. Além de estar em dia com as suas obrigações ambientais, está inserido na Área de Proteção Ambiental de Cajamar



Há poucas emissões de crédito temáticas no setor, tanto no Brasil quanto na América Latina. A RBR se orgulha de fomentar o mercado de crédito sustentável junto ao fundo XP Log (XPLG11), proprietário do ativo. Verifique o relatório de parecer da Resultante sobre a operação em [nossa página](#).

Distribuição de Resultados

Setembro 2022 | Relatório Mensal

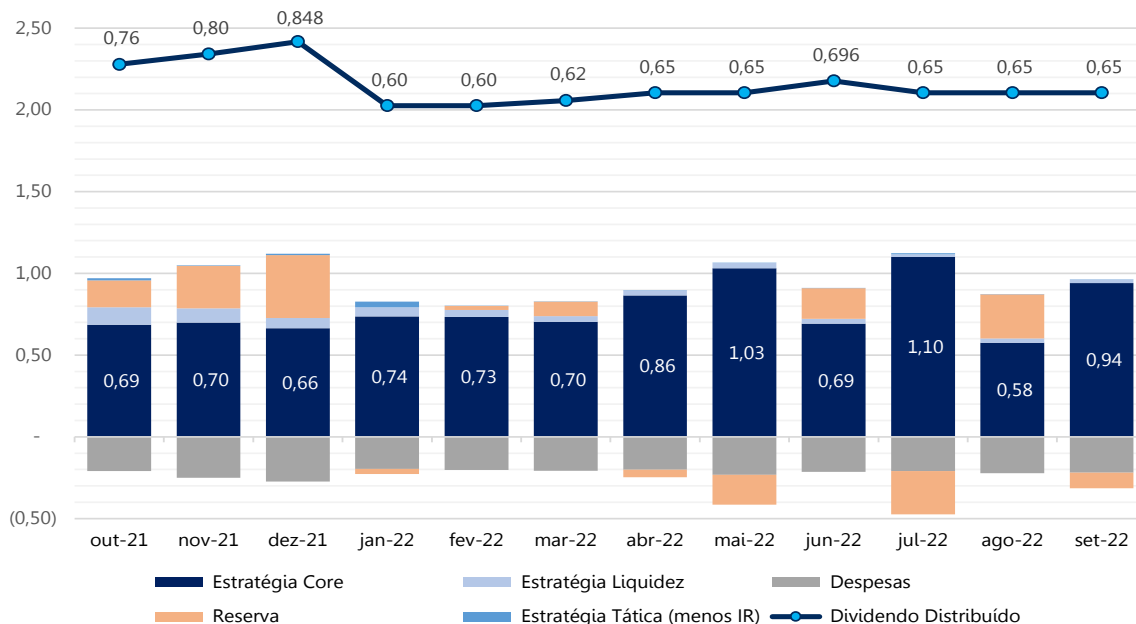
Resultado	set-22	ago-22	jul-22	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	6.270.392	3.851.876	6.056.145	45.732.572	59.424.198
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	1.305.939	3.582.377	3.582.377
Rendimento FII's	8.614	12.537	14.845	131.574	232.931
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	-	38.992	264.964	349.840
Liquidez **	77.599	115.834	48.152	1.105.933	1.911.918
CRI	66.161	61.883	61.168	844.425	1.757.190
Outras Receitas	23.447	-	-	37.310	46.850
Total Receitas	6.446.212	4.042.130	7.525.240	51.699.155	67.305.304
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(603.950)	(566.089)	(572.388)	(5.283.597)	(7.190.841)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	(160.673)
(-) Despesas Financeiras	(787.619)	(878.660)	(788.002)	(6.814.173)	(8.430.702)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	(7.798)	(52.993)	(69.968)
(-) Outras Despesas***	(77.264)	(48.450)	(38.771)	(654.386)	(1.868.953)
Resultado	4.977.380	2.548.931	6.118.280	38.894.006	49.584.167
Reservas	630.807	(1.797.642)	1.771.708	336.562	(5.075.657)
Rendimento Distribuído	4.346.573	4.346.573	4.346.573	38.557.444	64.356.025

* Ganho de Capital em venda de FIIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

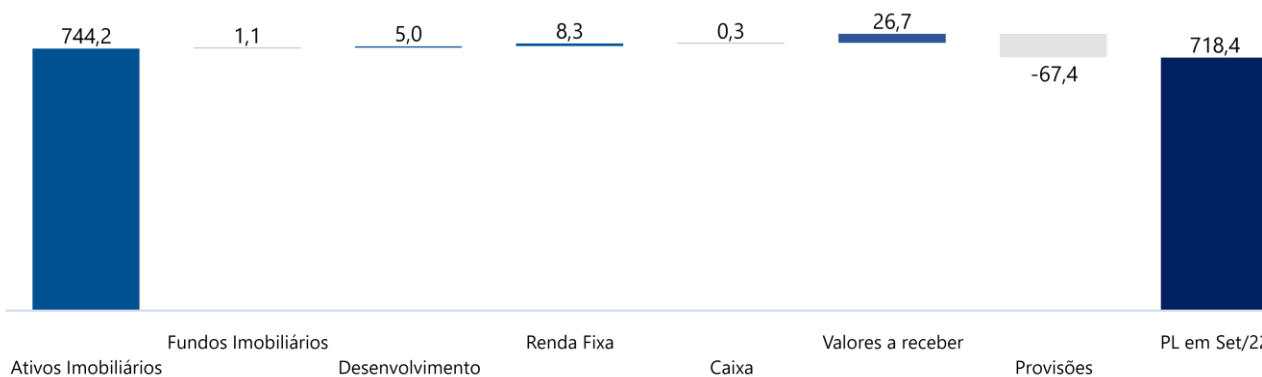
*** Outras Despesas incluem Comissões de comercialização de Locações, Laudos de Avaliação, contratação de Consultoria etc.

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de setembro/22, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



Investimentos

Setembro 2022 | 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”.

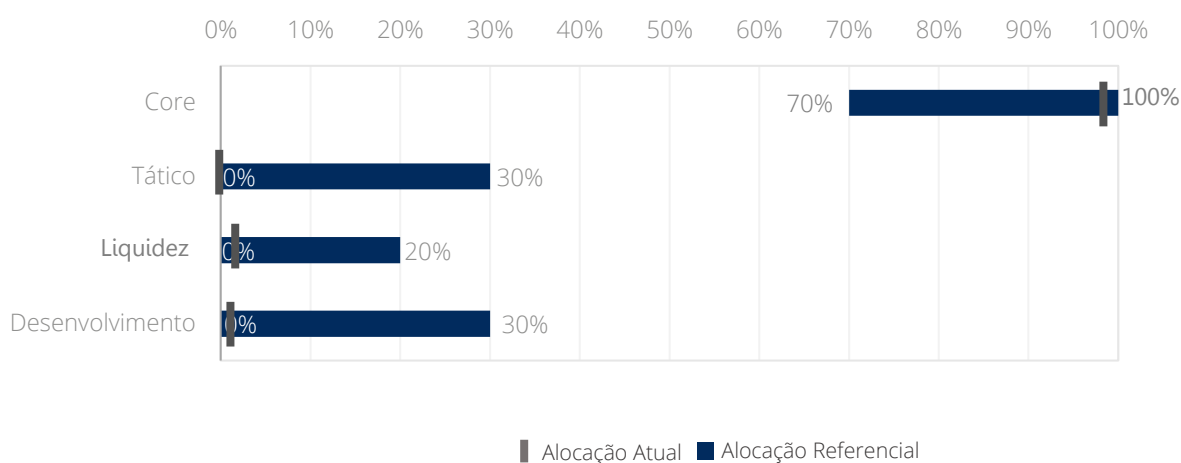
LIQUIDEZ

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.

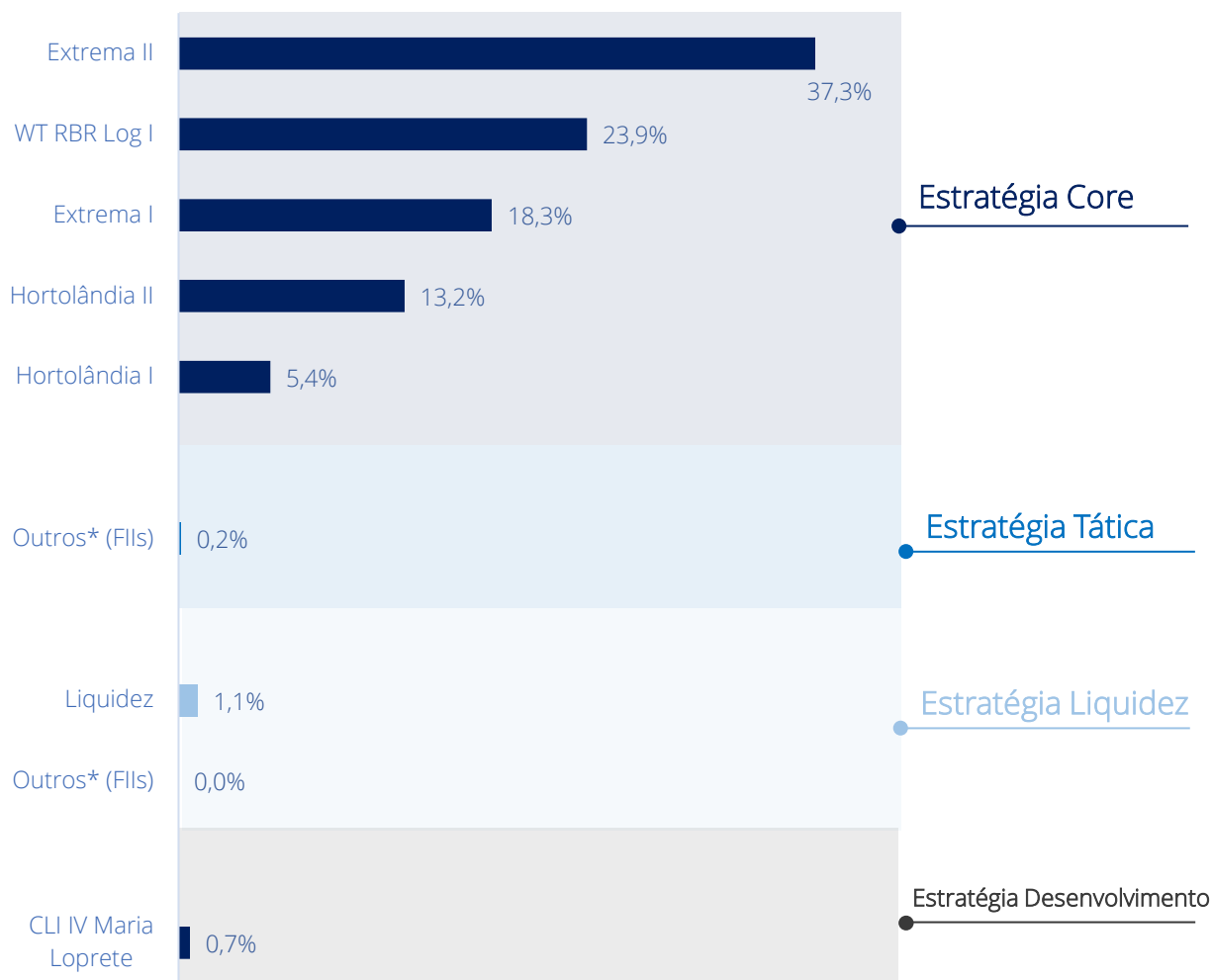
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Setembro 2022



Alocação Estratégias (% Investimento)

Setembro 2022 | Relatório Mensal

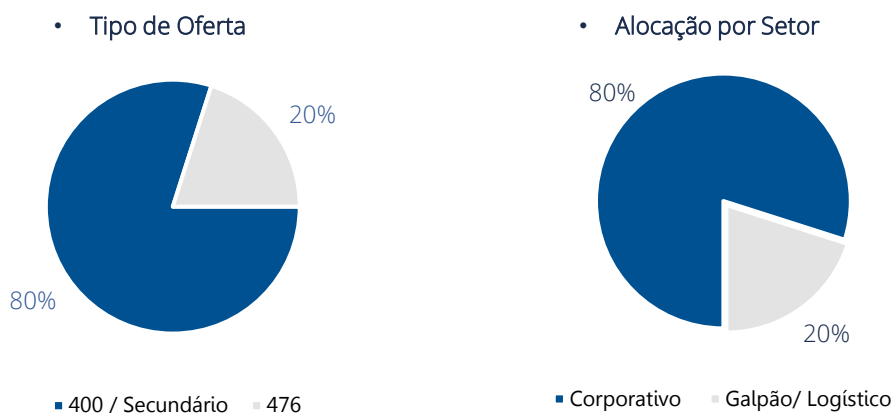
Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento Set/22



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

Investimento - FIIs

Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.



Investimentos Logísticos

Setembro 2022 | 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: 21,4%

Valor de Avaliação: R\$ 170.270.000,00



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\$ 135.185.000,00



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\$ 282.670.000,00



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\$ 40.743.000,00



Investimentos Logísticos

Setembro 2022 | 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\$ 98.322.000,00

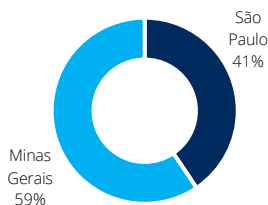


Investimento Via Tijolo

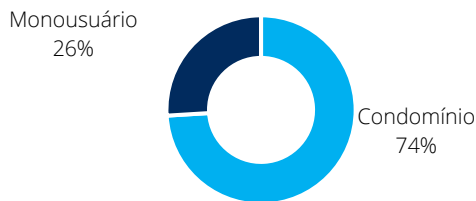
Setembro 2022 | Relatório Mensal

O investimento via tijolo é composto por 5 galpões logísticos, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

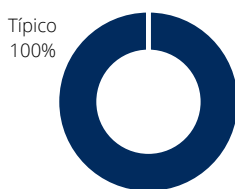
Receita por Estado



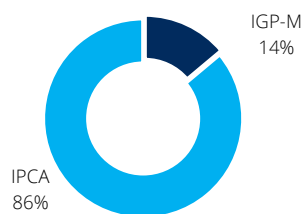
Receita por Tipologia



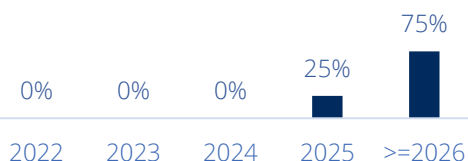
Receita por Tipo de Contrato



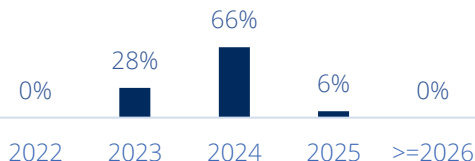
Índice de Reajuste



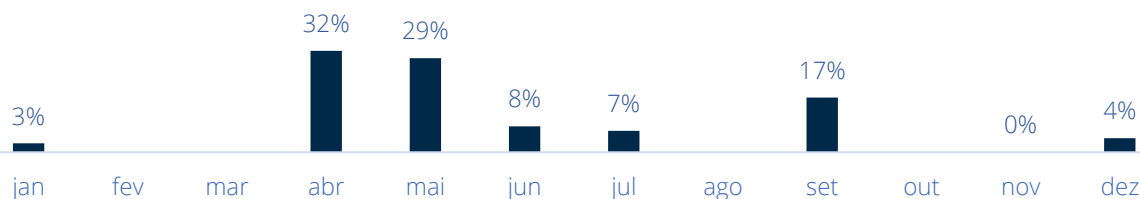
Cronograma de Vencimento dos Contratos



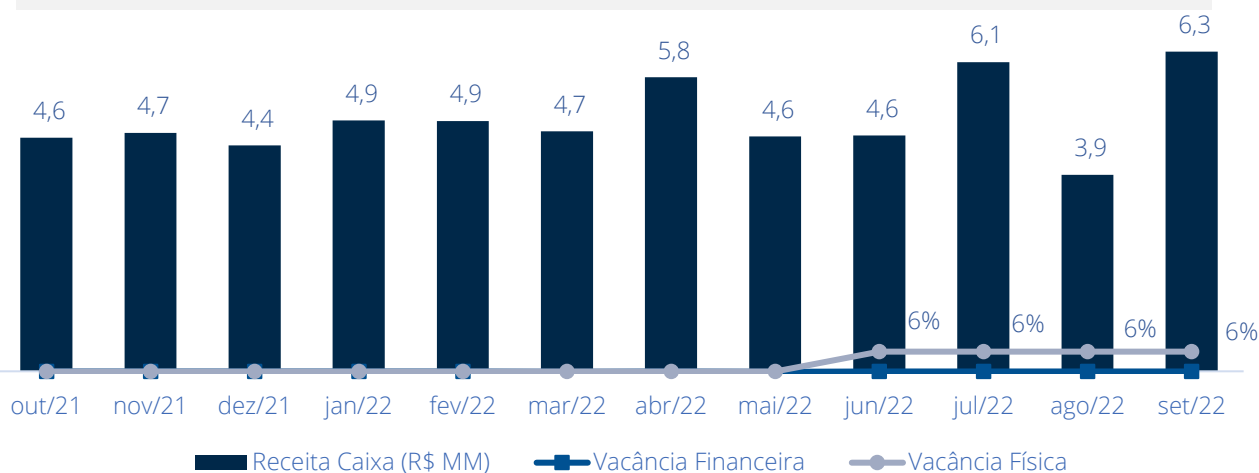
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



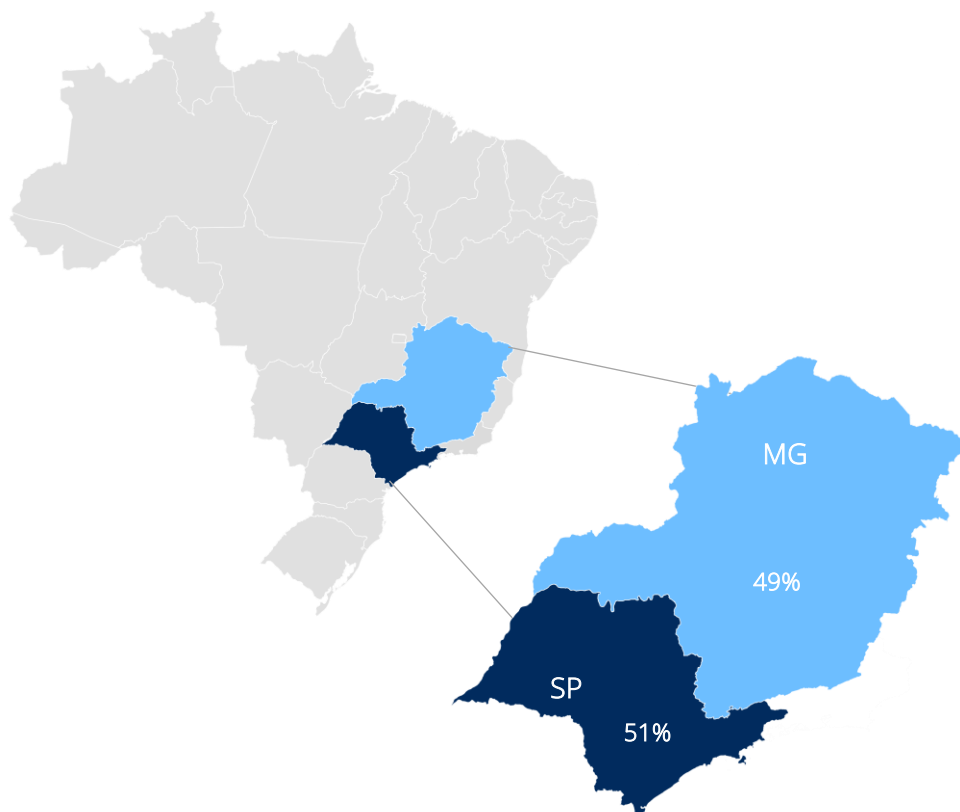
Evolução Vacância Física e Financeira



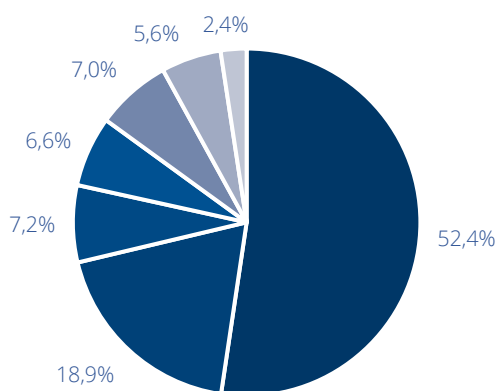
Investimentos CORE - via Tijolo

Setembro 2022 | Relatório Mensal

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

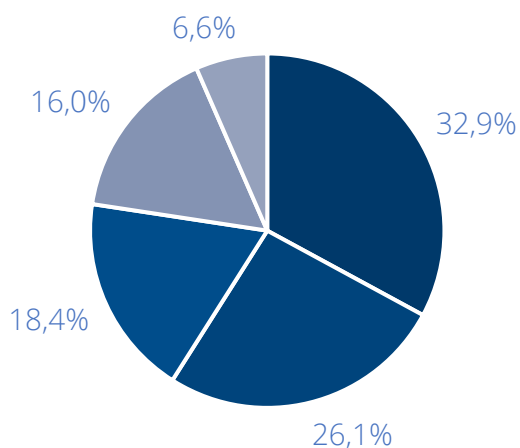


Receita de Inquilinos Setor



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

ABL por Ativo (%)



- 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)

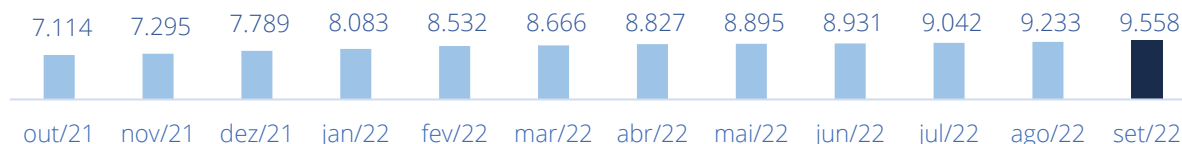
Mercado Secundário

Setembro 2022 | Relatório Mensal

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

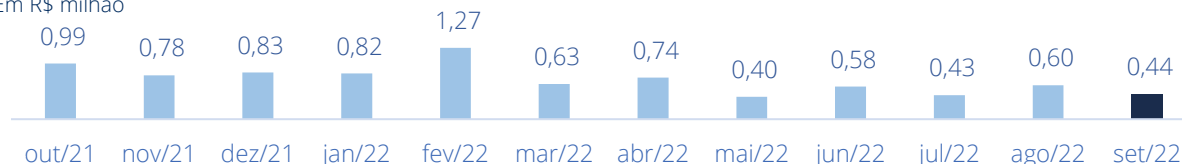
Negociação	set-22	ago-22	jul-22	Acum 2022	Acum 12m
Número de Cotistas	9.558	9.233	9.042	9.558	9.558
Cotas Negociadas	98.141	153.486	105.831	1.407.451	1.992.211
Cotação Fechamento	\$ 96,74	\$ 96,74	\$ 86,30	\$ 96,74	\$ 96,74
Volume Total (R\$'000)	\$ 9.251	\$ 13.856	\$ 8.946	\$ 122.123	\$ 175.046
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 440,5	\$ 602,4	\$ 426,0	\$ 646,2	\$ 700,2

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