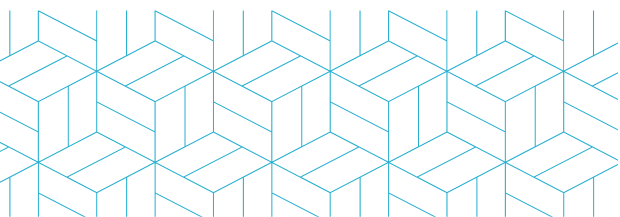


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Outubro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 717.273.400

Patrimônio/Cota
R\$ 107,26

R\$0,67/
cota

Dividendo médio
12 meses

9.774

Cotistas

234.294

ABL (m²)

5

Ativos

0,59
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

[RPR11](#)

FII RBR Premium
Recebíveis
Imobiliários

[RBY11](#)

FII RBR Crédito
Imobiliário
Estruturado

Infraestrutura

Resumo	out-22	set-22	ago-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\$)	\$ 93,68	\$ 96,74	\$ 86,30	\$ 87,68	\$ 91,18
Cota Final Período (R\$)	\$ 91,35	\$ 93,68	\$ 96,74	\$ 91,35	\$ 91,35
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,650	\$ 0,650	\$ 0,650	\$ 3,946	\$ 8,064
Dividend Yield (% a.a.)	8,88%	8,65%	8,37%	8,83%	8,83%
Retorno Total*	-1,78%	-2,47%	12,77%	8,69%	9,03%
Retorno Total Ajustado **	-1,78%	-2,47%	12,18%	9,23%	10,58%
CDI	1,02%	1,07%	1,17%	6,52%	11,52%
% do CDI ***	-174%	-230%	1041%	142%	92%

* 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

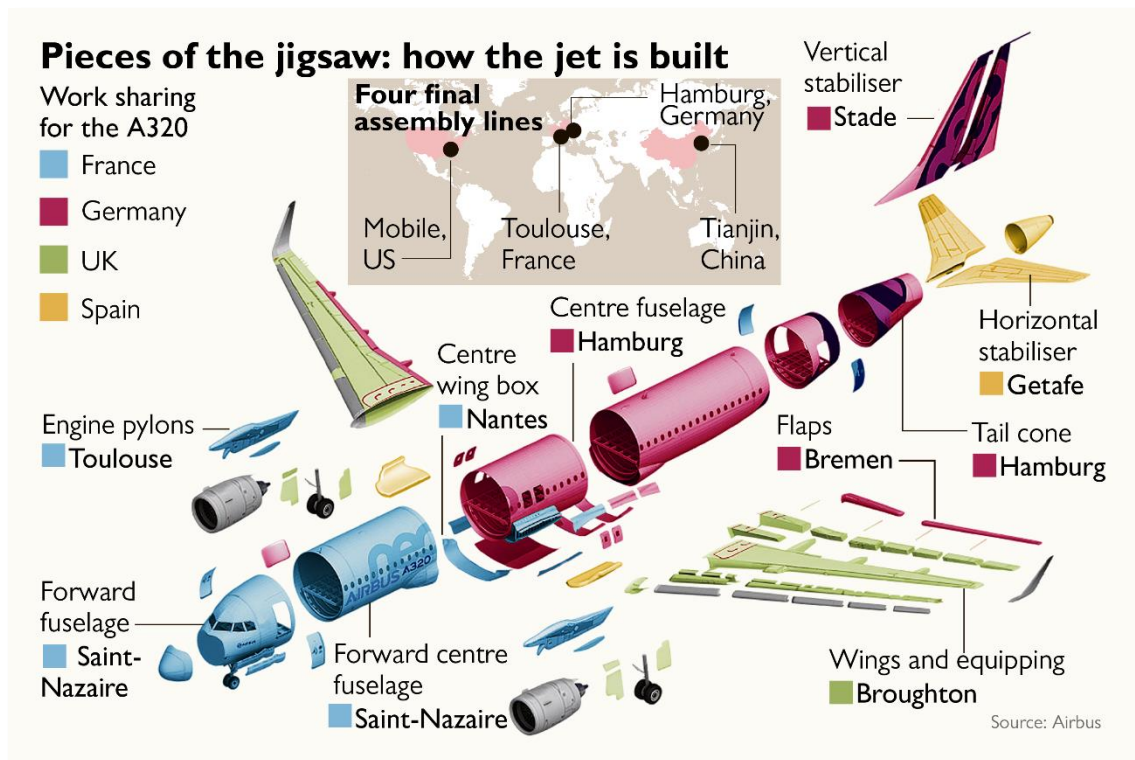
O que a Covid-19, o bloqueio do canal de Suez e a guerra na Ucrânia tem em comum?

À primeira vista, parecem fenômenos completamente distintos entre si: uma síndrome respiratória, um acidente marítimo e um conflito entre nações. Porém, em comum, os três tiveram como consequências colaterais grandes impactos na cadeia de suprimentos global, com alguns efeitos que reverberam até os dias de hoje.

A indústria automotiva, por exemplo, ainda não conseguiu recuperar os patamares de produção pré-covid, mesmo com uma demanda bastante aquecida nos principais mercados globais. Em função de problemas com suprimento críticos para a linha de montagem, como o da escassez de semicondutores, a consultoria Auto Forecast Solutions estima que 3,8 milhões de veículos deixarão de ser produzidos nos EUA apenas neste ano.

Nas últimas décadas, impulsionado pela facilidade da conectividade, expansão de acordos multilaterais e ausência de grandes conflitos entre nações, o comércio mundial cresceu quase duas vezes mais rápido do que o ritmo de expansão da produção mundial no mesmo período. Como consequência, o modelo tradicional de produção, que há menos de um século era predominante local, evoluiu para arranjos cada vez maiores e mais sofisticados. Em 1990, 37% da produção mundial de chips era feita nos EUA. Hoje, esse número é de apenas 12%. E, assim, um problema de logística pode passar a ser também um problema de Estado.

Outro exemplo é o caso da Airbus, cujo carro chefe de vendas, o modelo A320, depende de um gigantesco esforço para organizar uma linha de montagem com mais de 1.500 fornecedores localizados em dezenas de países, modelo de produção que recebeu a alcunha de *made in the world*, cada vez mais comum em diferentes segmentos.



Fonte: Airbus

Nota do Gestor

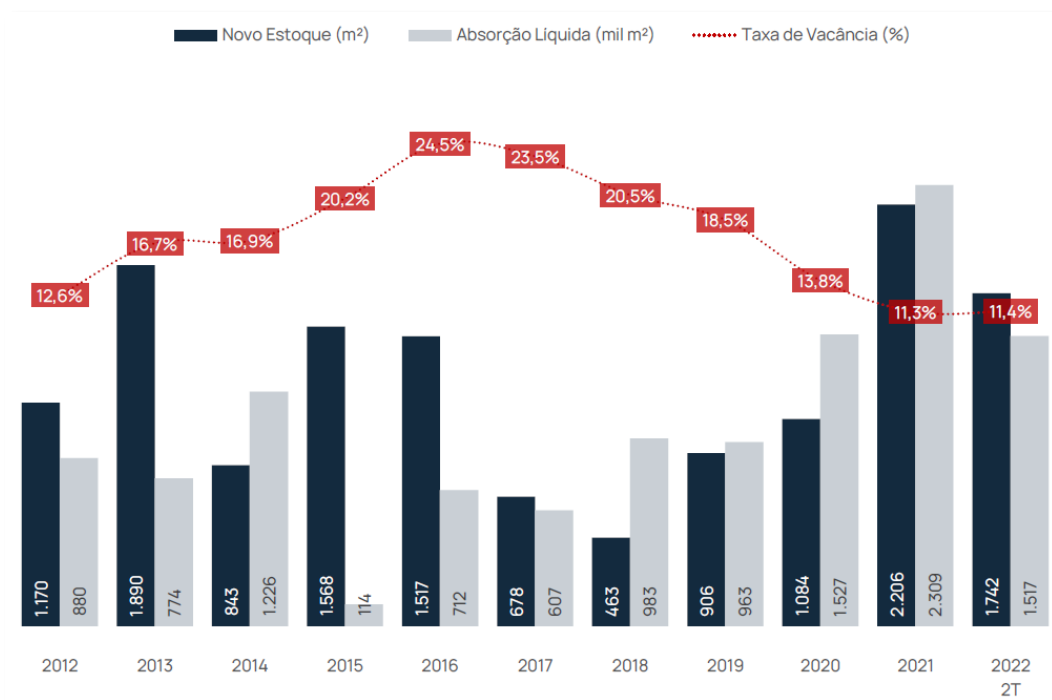
Comentários do Gestor

Mas e o que isso tem a ver com um fundo de galpões logísticos, ou, mais especificamente, com o RBR Log? Nos últimos meses, muito. Isso porque os recentes eventos de ruptura das cadeias globais de suprimentos têm provocado uma série de questionamentos sobre os riscos associados ao modelo extremamente globalizado e interdependente. E uma das principais alternativas discutidas para a mitigação desses riscos está em aumentar os níveis de estoques, que em grande parte são armazenados, você já deve imaginar a resposta, em galpões.

Onde até há pouco reinava soberano o modelo just in time, com estoques mínimos, que maximizavam os recursos financeiros, hoje se fala cada vez mais no modelo just in case, que prioriza o equilíbrio dos estoques em função dos riscos associados a disponibilidade de suprimentos. O que antes era visto exclusivamente como uma ineficiência financeira (carregar mais estoque tem um preço), hoje tem se mostrado um “seguro” para eventos estatisticamente improváveis, mas que podem gerar impactos catastróficos nas linhas de produção.

Esse fenômeno explica, em parte, os bons resultados do mercado de locação de galpões no 3ºT/2022, mesmo em um contexto com um grande volume de entrega de novos projetos e uma desaceleração no ritmo de expansão do e-commerce.

Mercado de galpões logísticos 2012 - 2022



Fonte: Binswanger

Eventos Subsequentes

No início de novembro, o Fundo informou ao mercado, por meio de Fato Relevante, o recebimento da notificação de intenção de rescisão antecipada do contrato de locação por parte da Direct Express Logística Integrada S.A. (também denominada como Americanas S.A.). A locatária ainda deverá cumprir o período de aviso prévio de 12 meses, assim como pagar uma multa de aproximadamente R\$ 1,7MM pela rescisão do contrato. Este assunto será abordado com maior profundidade no relatório gerencial referente ao mês de novembro/22.

 Nota do Gestor**Resultados**

No mês de outubro não houve nenhum evento atípico com impacto relevante no resultado do fundo. De qualquer forma, reforçamos que desde julho de 2022, o Fundo carrega o resultado de aproximadamente R\$ 1 milhão referente ao recebimento antecipado do aluguel de um dos locatários. Caso a equipe de gestão opte pela distribuição, ou mesmo seja obrigada a distribuir em função das regras de retenções semestrais, todo ou parte desse valor, no mês em que o locatário regularizar o fluxo de pagamentos o resultado do Fundo será impactado na mesma proporção.

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 8,88% a.a. (cota base fechamento outubro/22).

Cenário Macroeconômico

No cenário macro, as incertezas econômicas e conflitos geopolíticos continuam sendo o centro das atenções. Nos EUA, a alta dos juros segue impactando o mercado. Na última reunião do FOMC, a decisão de aumento da taxa básica dos EUA em mais 75bps e o tom no discurso de continuidade das elevações surpreendeu negativamente, assim prolongando o período esperado de juros acima de 4,00% a.a.. O próprio Federal Reserve destaca que os dados fortes de emprego e o contínuo avanço da renda média americana são importantes variáveis que devem mostrar sinais de arrefecimento para que o aumento dos juros seja revisto. Na sequência, os dados de inflação americana mais brandos aliviaram o mercado, esperado de 0,6% no mês de out/22 vs realizado de 0,4%.

No Brasil, o resultado das eleições com a vitória do ex-presidente Lula foi o assunto mais relevante do mês. Mesmo que o término das eleições e a aceitação do resultado por ambos os lados tenha tranquilizado parte dos investidores em um primeiro momento, existe grande incerteza política e econômica com relação à composição de ministros do próximo governo, além de questionamentos sobre o direcionamento fiscal do país com a nova PEC da transição. Com isso, o mês de novembro está sendo marcado pela intensa volatilidade.

Sobre o IPCA, a deflação vista nos últimos três meses deve chegar ao fim. Para o mês de out/22, a inflação voltou com +0,59% e com expectativa para o mês seguinte de +0,45%.

Dentre os fundos imobiliários, os fundos de CRI tiveram uma performance positiva, com +1,0% em out/22. Por outro lado, a maior parte dos fundos de Tijolo tiveram performance negativa, com destaque para o setor corporativo com queda de -2,0%.

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

Estamos felizes em compartilhar com o mercado alguns destaques sobre os resultados a respeito da submissão do RBR Properties (RBRP) 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, além de referências importantes sobre padrões ESG globais, em especial ao segmento imobiliário. O GRESB é referência para ativos e portfólios internacionais e classifica os participantes em métricas que evoluem a cada ano, tendo, todavia, poucos participantes no Brasil atualmente.



A pontuação do GRESB é segmentada entre gestão e performance.



Considerando a pontuação referente aos dados da RBR como gestora do RBRP11, os resultados atingidos foram bastante em linha com os pares internacionais tanto globais quanto do nosso grupo comparativo (peer group). Vale destacar que a análise dos fatores relacionados à gestão se desdobra em parâmetros como: Liderança, Políticas Internas, Reporting aos clientes, Gestão de risco e Engajamento dos Stakeholders. Em políticas internas, liderança e engajamento dos funcionários a RBR teve pontuações mais altas que nossos peers. Um ponto interessante a se ressaltar é pontuação da RBR em relação às metas ESG para seus funcionários, que atingimos uma pontuação maior que 61% dos demais players do assessment. Isso demonstra o alto engajamento da instituição com a temática e evidencia que seguimos orientados na melhoria contínua de nossos processos e práticas, com objetivos de curto, médio e longo prazo (algumas dessas metas são divulgadas em nosso site).

Em relação aos ativos que compõem o RBRP11, foram considerados apenas os 7 ativos nos quais detemos mais de 25% de participação. A análise passa a ser mais efetiva a partir do segundo ano, com a criação de base comparativa para apurar a melhoria de eficiência e performance dos ativos.

O processo do GRESB se tornará ainda mais valioso com a participação de mais players com características mais similares a do nosso fundo, para formação de um grupo comparativo com maior comparabilidade. Os pares da análise são definidos com base em características relacionadas ao instrumento (fundo, listado), localização (Américas) e perfil dos ativos (corporativos com mais de 10 andares).

Queremos, portanto, incentivar para que outros gestores e fundos brasileiros passem por este processo de submissão. Acreditamos na riqueza e aprendizado do processo, padronização e elevação dos parâmetros comparáveis da indústria, além de ajudar a definirmos e mapearmos aspectos objetivos de governança, sustentabilidade e sociais num segmento que consegue contribuir de maneira tangível e relevante, buscando não apenas retornos financeiros, mas para que consigamos sempre investir de um jeito melhor.

Distribuição de Resultados

Outubro 2022 | Relatório Mensal

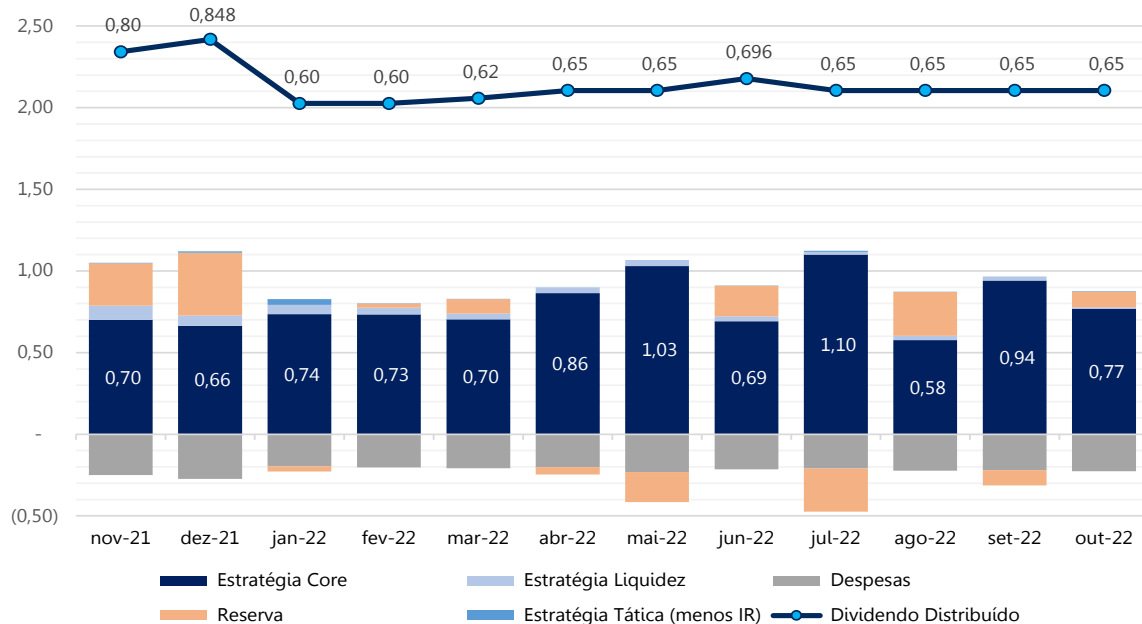
Resultado	out-22	set-22	ago-22	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	5.112.851	6.270.392	3.851.876	50.845.423	59.955.418
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	3.582.377	3.582.377
Rendimento FIs	6.620	8.614	12.537	138.194	216.453
Ganho de capital Bruto (Outros)*	32.216	-	-	297.180	308.685
Liquidez **	56.470	77.599	115.834	1.162.403	1.654.819
CRI	4.708	66.161	61.883	849.133	1.361.336
Outras Receitas	26.803	23.447	-	64.114	70.363
Total Receitas	5.239.668	6.446.212	4.042.130	56.938.823	67.149.452
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(633.450)	(603.950)	(566.089)	(5.917.047)	(7.140.634)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	(160.673)
(-) Despesas Financeiras	(749.895)	(787.619)	(878.660)	(7.564.068)	(8.730.355)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(6.443)	-	-	(59.436)	(61.737)
(-) Outras Despesas***	(133.436)	(77.264)	(48.450)	(787.823)	(1.733.196)
Resultado	3.716.444	4.977.380	2.548.931	42.610.450	49.322.856
Reservas	(630.129)	630.807	(1.797.642)	(293.567)	(4.601.394)
Rendimento Distribuído	4.346.573	4.346.573	4.346.573	42.904.017	53.924.250

* Ganho de Capital em venda de FIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

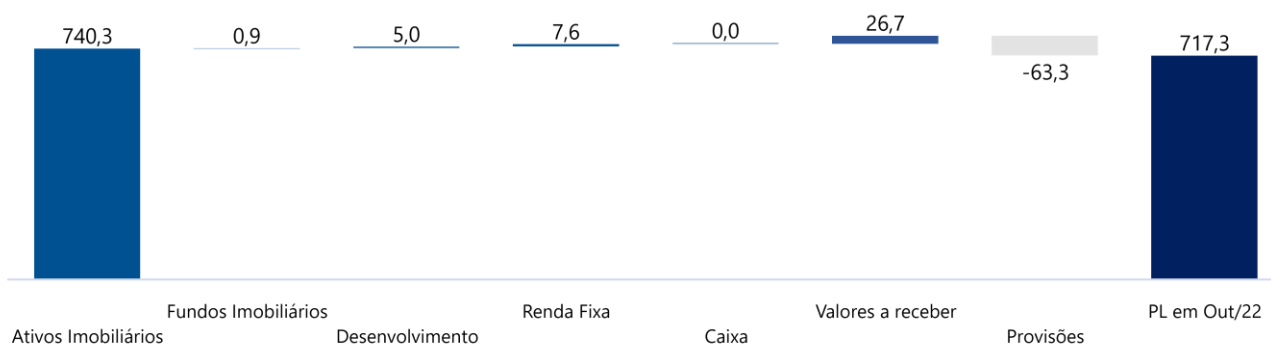
*** Outras Despesas incluem Comissões de comercialização de Locações, Laudos de Avaliação, contratação de Consultoria etc.

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Outubro 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”.

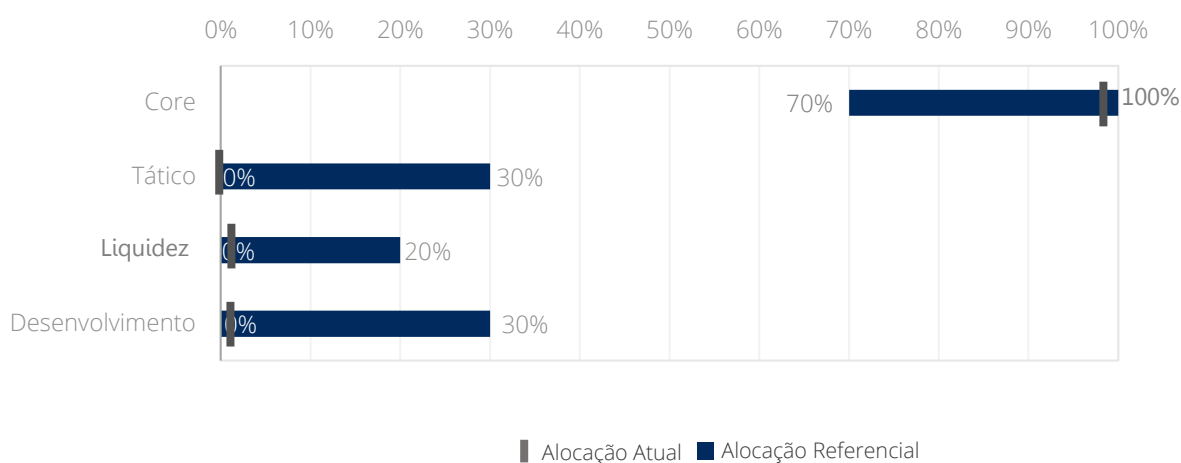
LIQUIDEZ

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.

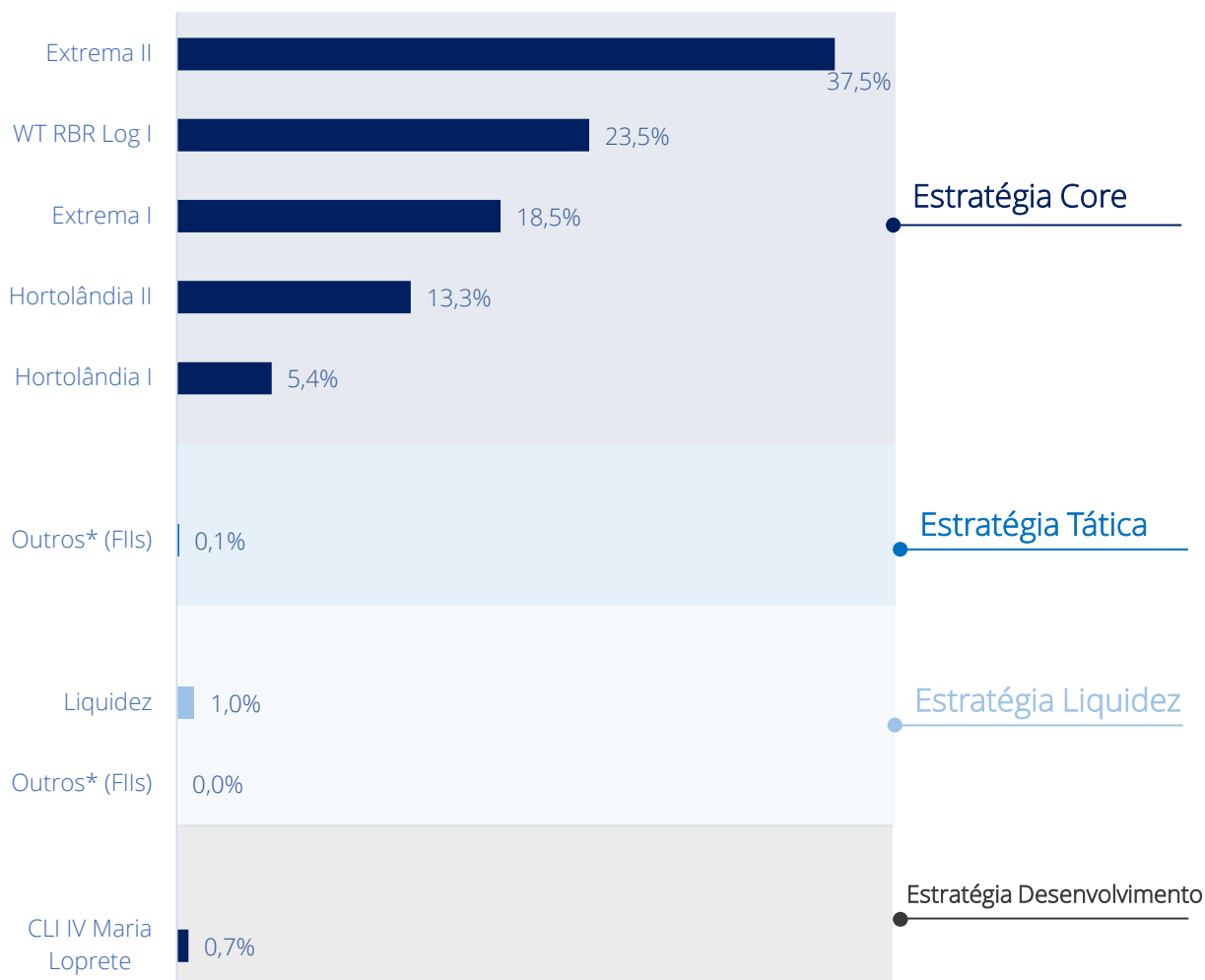
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Outubro 2022



Alocação Estratégias (% Investimento)

Outubro 2022 | Relatório Mensal

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

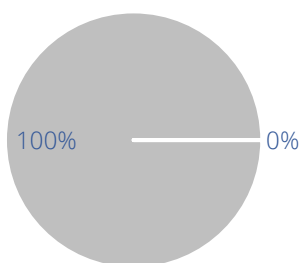


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

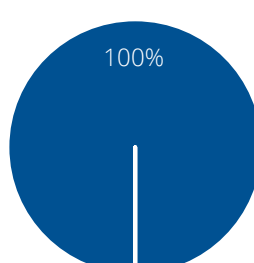
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo

Investimentos Logísticos

Outubro 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

Outubro 2022 | Relatório Mensal

Galpão Hortolândia II (SP)

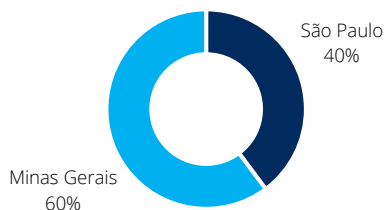
**Localização:** Est. C. R. Pratavieira, nº 650**Aquisição:** Fevereiro/20**ABL Total:** 43.123 m²**Participação:** 100%**Vacância:** 0%**Valor de Avaliação:** R\$ 98.322.000,00

Investimento Via Tijolo

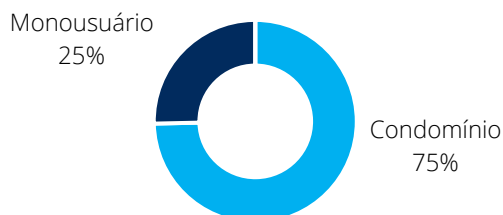
Outubro 2022 | Relatório Mensal

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

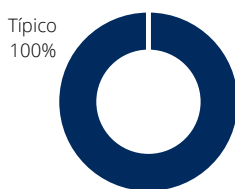
Receita por Estado



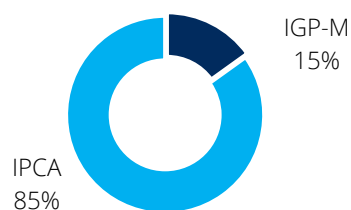
Receita por Tipologia



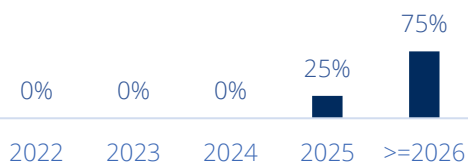
Receita por Tipo de Contrato



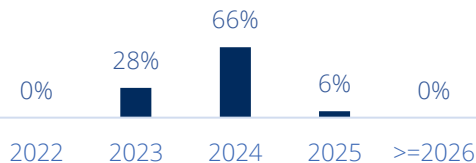
Índice de Reajuste



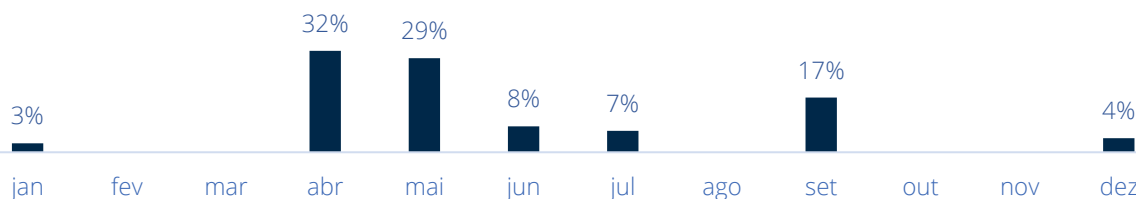
Cronograma de Vencimento dos Contratos



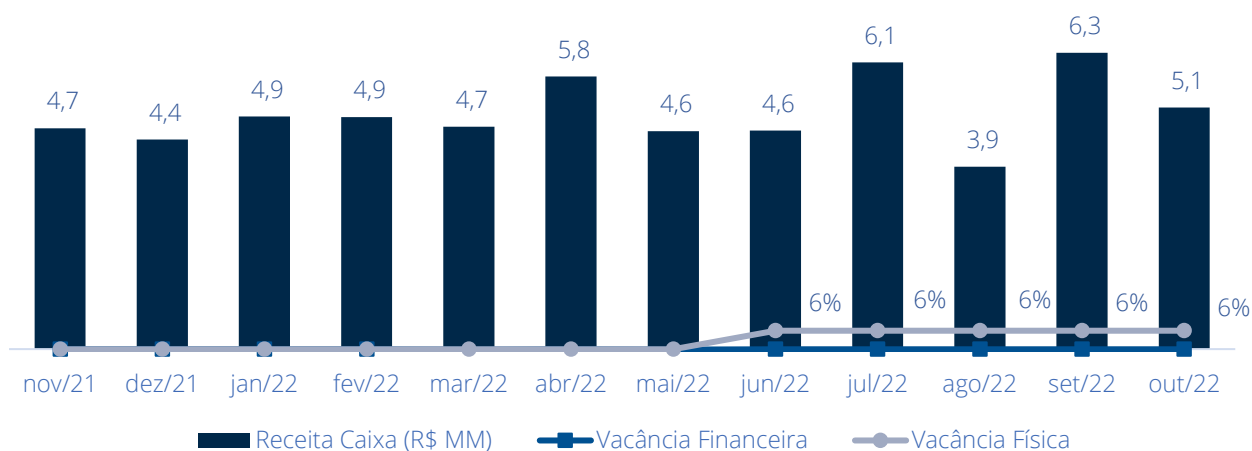
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



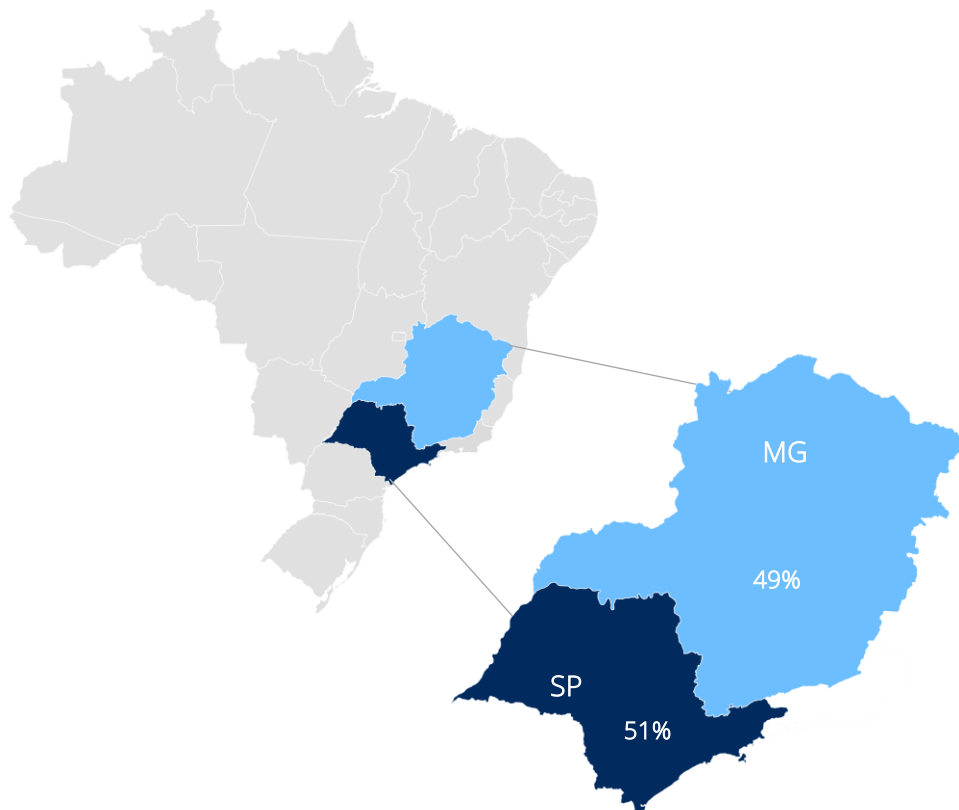
Evolução Vacância Física e Financeira



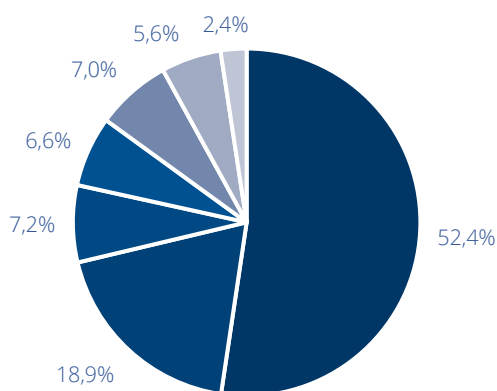
Investimentos CORE - via Tijolo

Outubro 2022 | Relatório Mensal

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

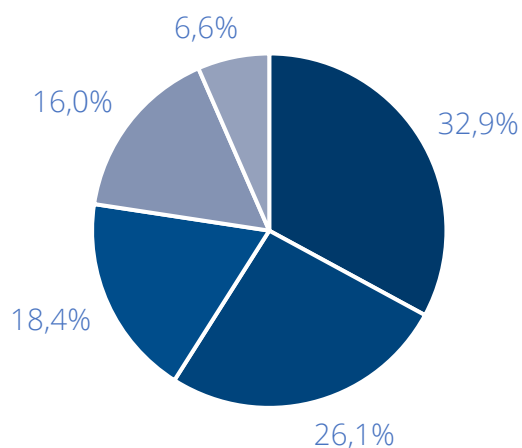


Receita de Inquilinos Setor



- 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)

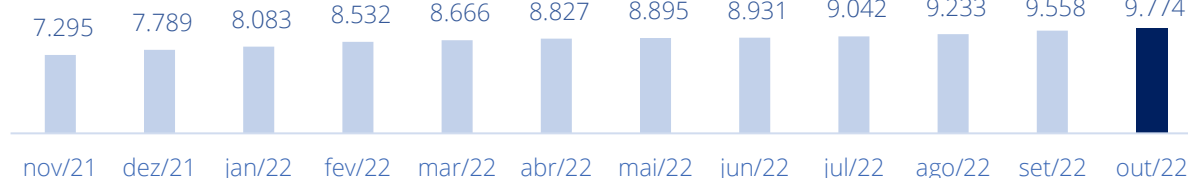
Mercado Secundário

Outubro 2022 | Relatório Mensal

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

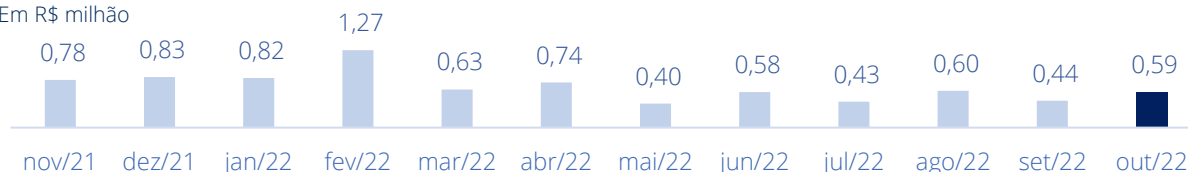
Negociação	out-22	set-22	ago-22	Acum 2022	Acum 12m
Número de Cotistas	9.774	9.558	9.233	9.774	9.774
Cotas Negociadas	122.627	98.141	153.486	1.530.078	1.906.973
Cotação Fechamento	\$ 91,35	\$ 96,74	\$ 96,74	\$ 91,35	\$ 91,35
Volume Total (R\$'000)	\$ 11.202	\$ 9.251	\$ 13.856	\$ 133.325	\$ 166.422
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 589,6	\$ 440,5	\$ 602,4	\$ 641,0	\$ 668,4

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