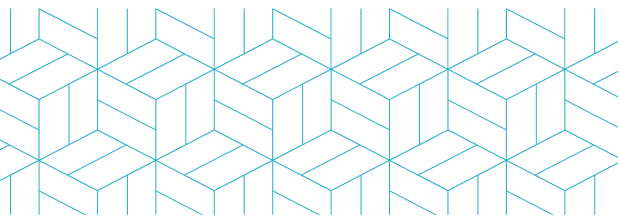


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Informações

Data de Início
Nov/19

Cotas Emitidas
6.687.035

Administrador
BRL Trust

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 717.222.701

Patrimônio/Cota
R\$ 107,26

R\$0,66/
cota

Dividendo médio
12 meses

9.859

Cotistas

234.294

ABL (m²)

5

Ativos

0,46R\$
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	nov-22	out-22	set-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\$)	\$ 91,35	\$ 93,68	\$ 96,74	\$ 86,00	\$ 84,38
Cota Final Período (R\$)	\$ 83,69	\$ 91,35	\$ 93,68	\$ 83,69	\$ 83,69
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,650	\$ 0,650	\$ 0,650	\$ 3,946	\$ 7,914
Dividend Yield (% a.a.)	9,73%	8,88%	8,65%	9,65%	9,46%
Retorno Total*	-7,61%	-1,78%	-2,47%	1,90%	8,56%
Retorno Total Ajustado **	-7,61%	-1,78%	-2,47%	1,90%	8,56%
CDI	1,02%	1,02%	1,07%	6,50%	12,00%
% do CDI ***	-745%	-174%	-230%	29%	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

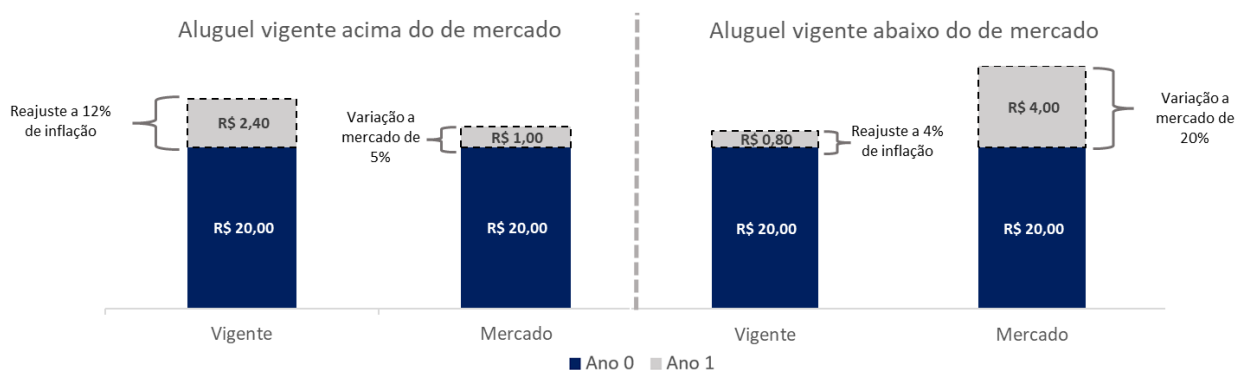
Nota do Gestor

Comentários do Gestor

Em 4 de novembro, fomos notificados pela Americanas, ocupante do módulo M1 do condomínio Hortolândia II, sobre a intenção de rescindir o contrato e devolver o imóvel de forma antecipada.

Não recebemos a notícia com muita surpresa, pois o mesmo inquilino já havia anunciado ao longo do ano a devolução de espaços em outros condomínios, inclusive alguns detidos por outros fundos imobiliários, porém esse é sempre um momento chave na gestão de ativos imobiliários voltados para a renda. No intervalo entre a saída de um locatário e a entrada de outro, além do possível período de vacância, é quando necessariamente acontece a correção de eventuais distorções entre o aluguel vigente (aquele que vem sendo pago pelo atual locatário) e o aluguel de mercado praticado na região naquele momento.

Essas distorções podem ter origem tanto em fatores intrínsecos ao contrato de locação, como, por exemplo, condições comerciais específicas assumidas pelas partes, quanto externas, isto é, quando as condições do mercado onde o ativo está inserido sofrem alterações que influenciam para baixo ou para cima nos valores de locação. E apesar do mercado de condomínios logísticos ter passado por relativa estabilidade de preços nos últimos anos, muitas vezes com dificuldade de acompanhar a variação da inflação, a recente expansão da demanda associada ao aumento do custo de reposição têm mudado essa dinâmica.



Apesar de existirem algumas exceções, como no caso dos contratos atípicos de locação (operações de sale leaseback e build to suit), normalmente a correção dessas distorções podem acontecer durante a vigência dos contratos de locação. A lei das locações (Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991) prevê que é lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, e caso não haja acordo, o artigo 19 da lei prevê que a parte que se considerar lesada por eventual discrepância nos valores poderá pedir revisão judicial do aluguel após três anos de vigência do contrato.

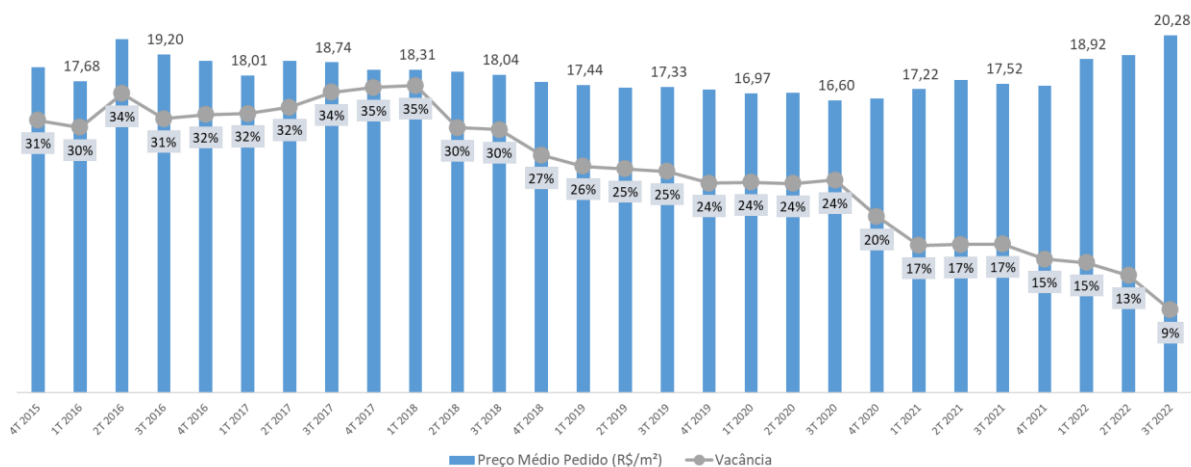
Como a definição sobre o que é “valor de mercado” não é uma ciência exata, as partes só costumam utilizar desse recurso nas hipóteses em que a divergência é bastante expressiva.

No caso do Hortolândia II, em maio de 2021, quando recebemos as chaves da FCA, o valor de mercado estava abaixo do valor do contrato então vigente e foi preciso adequar o aluguel pedido para a realidade daquele momento. Agora, com a devolução pela Americanas, as condições parecem ter se invertido. No período entre a entrada da Americanas e o anúncio de devolução das chaves, a taxa de vacância caiu significativamente na região e o preço pedido por m² andou na ponta oposta, influenciado pela própria escassez de produto na região.

Nota do Gestor

Comentários do Gestor

Evolução Preço de Aluguel Pedido x Taxa de Vacância - Região de Campinas



Fonte: SiiLA

Por fim, para proteção dos interesses do fundo e garantir melhores condições para capturar esse gap, tanto a multa rescisória quanto o aviso prévio (prazo entre a comunicação de intenção de sair e a saída efetiva de um locatário) são instrumentos que se provam essenciais para o planejamento do gestor. No caso do módulo M1 do condomínio Hortolândia II, a multa rescisória equivale a aproximadamente 4,7x o aluguel vigente e o aviso prévio é de 12 meses. Isso significa que continuamos com o senso de urgência de sempre para buscar um novo inquilino, mas temos um mercado favorável e, quase tão importante quanto, temos tempo para buscar a solução ideal, sem impacto imediato nas receitas imobiliárias do fundo.

Resultados

(i) Conforme mencionado no relatório gerencial de julho/2022 ([link](#)), o Fundo vinha recebendo o aluguel do Mercado Livre, locatária do Galpão Extrema I, de forma antecipada dentro do 2º semestre de 2022. No mês novembro/2022, a locatária regularizou sua forma de pagamento do aluguel, realizando-o de forma postecipada em dezembro/2022. Sendo assim, não foi reconhecido o valor de aproximadamente R\$ 1 milhão no caixa do Fundo até o fechamento de novembro.

(ii) O Fundo recebeu a 3ª parcela referente à venda do Galpão Itapevi I, no valor de R\$ 9,16MM, sendo que o ganho de capital pelo recebimento desta parcela foi de aproximadamente R\$ 1,78MM. Para mais informações sobre essa venda, acesse o [fato relevante](#).

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 9,73% a.a. (cota base fechamento novembro/22).

 Nota do Gestor**Cenário Macroeconômico**

No cenário macro, os dados de inflação mais brandos que o esperado, nos EUA, junto às notícias de leve desaceleração de produção refletiram o efeito da alta de juros que vem sendo empregada nos EUA ao longo dos últimos meses. Além disso, o mercado de trabalho também começou a apresentar sinais de arrefecimento. Com estes fatores, o presidente do Federal Reserve sinalizou que, uma vez que o movimento de juros começou a surtir efeitos, a frequência das possíveis próximas altas pode ser reavaliada e, com isso, impulsionou uma alta do S&P 500 de aproximadamente 5% dentro do mês.

No Brasil, as notícias sobre a PEC de Transição e sobre os nomes cogitados para integrarem o corpo de ministros do próximo governo Lula trouxeram intensa volatilidade no mercado local. A NTN-B de longo prazo de 2035, referência para análise de fundos imobiliários, saltou de 5,8% para 6,2% durante o mês. O desconforto dos investidores com as notícias levou o Ibovespa a uma queda de -3,06% e o IFIX de -4,15%.

Sobre o IPCA, a inflação voltou para o campo positivo com um avanço de 0,59% em outubro e 0,41% em novembro/22.

Dentre os fundos imobiliários, o IFIX teve a pior performance mensal do ano, com queda de -4,15%. Todos os setores foram impactados, porém, novamente, o setor de Recebíveis teve a menor oscilação, com queda de 2,47%.

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

No início do mês de Novembro, a RBR marcou presença no evento anual do Instituto Sol. O evento contou com a participação de jovens que fazem parte do programa contando sobre sua trajetória e de dezenas de apoiadores do Instituto mirando, com o objetivo de demonstrar todo o trabalho realizado e levantar recursos para continuidade e ampliação do suporte dado aos jovens ao longo de sua trajetória acadêmica, desde o ensino médio até a formação no ensino superior. Nesse ano, o Instituto Sol teve recorde de jovens aprovados nas provas de ingresso nos colégios parceiros, demonstrando a consistência e evolução do processo seletivo e de preparação e, diante do sucesso do evento e engajamento dos parceiros, ampliou o número de jovens apoiados. Conforme mencionado anteriormente, o Instituto Sol foi a primeira entidade que a RBR passou a apoiar em seu programa de investimentos sociais. Ricardo Almendra, nosso sócio fundador e CEO, é presidente do Conselho e diversos sócios e associados também se envolvem diretamente nas atividades do Sol.

Aproveitamos para reforçar aos parceiros e investidores a importância dos investimentos sociais e as possibilidades existentes para apoiarmos, com qualquer valor, o importantíssimo trabalho realizado pelas organizações que somos parceiros.

Abaixo um resumo das entidades que fazem parte do programa de investimentos sociais da RBR e os respectivos links para doação. Destacamos também os sócios da RBR que são responsáveis pelo acompanhamento do relacionamento e dos trabalhos desempenhados por cada ONG.

[Link para doações ao Instituto Sol](#)

Instituição sem fins lucrativos que identifica jovens incríveis, estudantes do nono ano da rede pública, e oferece acesso e inclusão em uma trilha educacional transformadora a partir do ensino médio, durante o ensino superior até o primeiro ano no mercado de trabalho.

(Ricardo Almendra – Sócio e CEO)

[Link para doações ao Colégio Mão Amiga](#)

O Colégio Mão Amiga é uma Organização da Sociedade Civil (OSC) que administra uma escola filantrópica (com a Certificação das Entidades Beneficentes de Assistência Social CEBAS/Educação), que garante um ensino formal de qualidade a 660 crianças e adolescentes de baixa renda, desde a educação infantil até o ensino médio. A escola está localizada no bairro Jardim Santa Júlia, periferia da cidade de Itapeperica da Serra, a 1 Km da divisa com o município de São Paulo.

(Gabriel Martins – Sócio e Head de Logística)

[Link para doações ao Instituto Rizomas](#)

O Instituto Rizomas nasceu em 2017, na Base Colaborativa, com o intuito de desenvolver habilidades socioemocionais de crianças e adolescentes da comunidade da Portelinha, na região do Capão Redondo. Atualmente, o Instituto oferece apoio no contraturno escolar para que os alunos possam continuar aprendendo português (inclusive para alfabetização), matemática e inglês e também envolvidos em atividades de caráter socioemocional. Além disso, a entidade realiza ações aos finais de semana com voluntários e a comunidade.

(Guilherme Antunes – Sócio e Head de Crédito)

[Link para doações do Instituto Ambikira](#)

O Instituto Ambikira possui quase 20 anos de história e se dedica a identificar, apoiar e potencializar diferentes iniciativas que possuam capacidade e propósito de transformar partes dos desequilíbrios estruturais do nosso país. São três principais pilares de atuação que possuem sinergia com os objetivos da RBR no que tange ao investimento social: Educação, Assistência Social e Capacitação e Gestão. Desde sua fundação, em 2003, o Instituto já apoiou mais de 200 organizações, beneficiando mais de 700 mil pessoas.

(Ricardo Mahlmann - Sócio e COO)

[Link para doação ao Adote um Aluno](#)

O Programa, da Faculdade de Direito da USP, oferece bolsas auxílio mensais aos estudantes do Largo São Francisco, visando suportar ingressantes com potencial grau de vulnerabilidade. O programa foi criado diante das mudanças do perfil socioeconômico dos alunos e alunas e atualmente apoia 130 beneficiários. Quando o programa foi iniciado, há cinco anos, eram 10 alunos apoiados apenas. (Ricardo Mahlmann – Sócio e COO)

(Ricardo Mahlmann - Sócio e COO)

Distribuição de Resultados

Novembro 2022 | Relatório Mensal

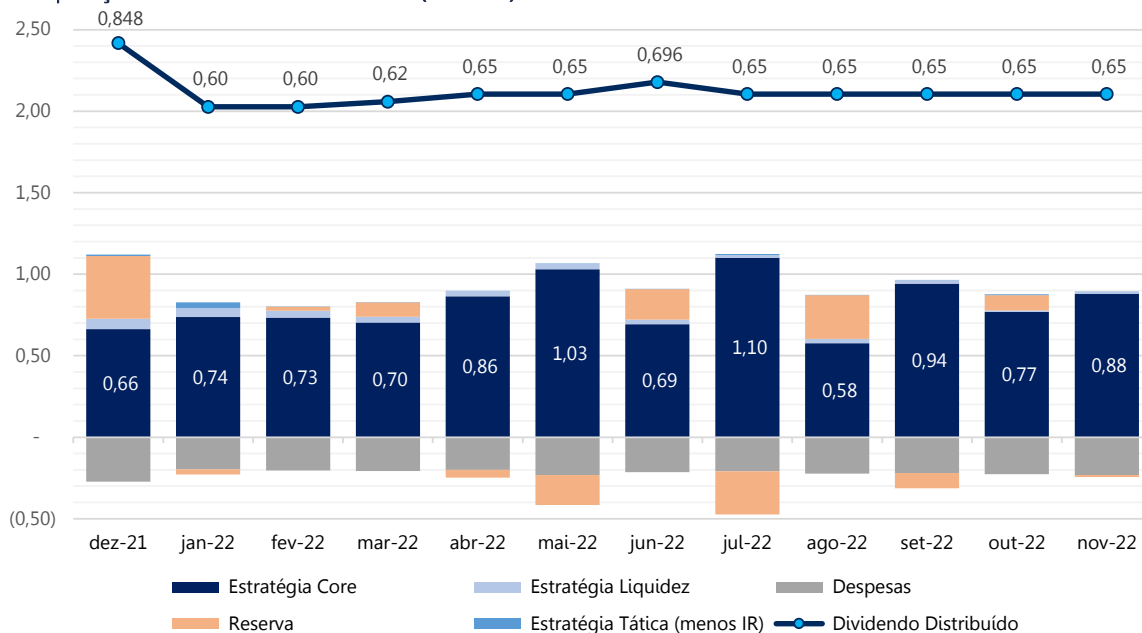
Resultado	nov-22	out-22	set-22	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	4.102.609	5.112.851	6.270.392	54.948.033	59.381.861
Ganho de Capital Venda de Imóveis	1.781.241	-	-	5.363.618	5.363.618
Rendimento FILS	5.395	6.620	8.614	143.588	203.279
Ganho de capital Bruto (Outros)*	1.639	32.216	-	298.819	305.222
Liquidez **	86.721	56.470	77.599	1.249.124	1.475.349
CRI	-	4.708	66.161	849.133	1.044.555
Outras Receitas	-	26.803	23.447	64.114	68.328
Total Receitas	5.977.605	5.239.668	6.446.212	62.916.428	67.842.212
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(616.618)	(633.450)	(603.950)	(6.533.665)	(7.118.931)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	(160.673)
(-) Despesas Financeiras	(749.893)	(749.895)	(787.619)	(8.313.960)	(8.967.125)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(328)	(6.443)	-	(59.764)	(61.044)
(-) Outras Despesas***	(183.560)	(133.436)	(77.264)	(971.383)	(1.397.290)
Resultado	4.427.205	3.716.444	4.977.380	47.037.655	50.137.148
Reservas	80.633	(630.129)	630.807	(212.934)	(2.784.047)
Rendimento Distribuído	4.346.573	4.346.573	4.346.573	47.250.589	52.921.195

* Ganho de Capital em venda de FILS e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

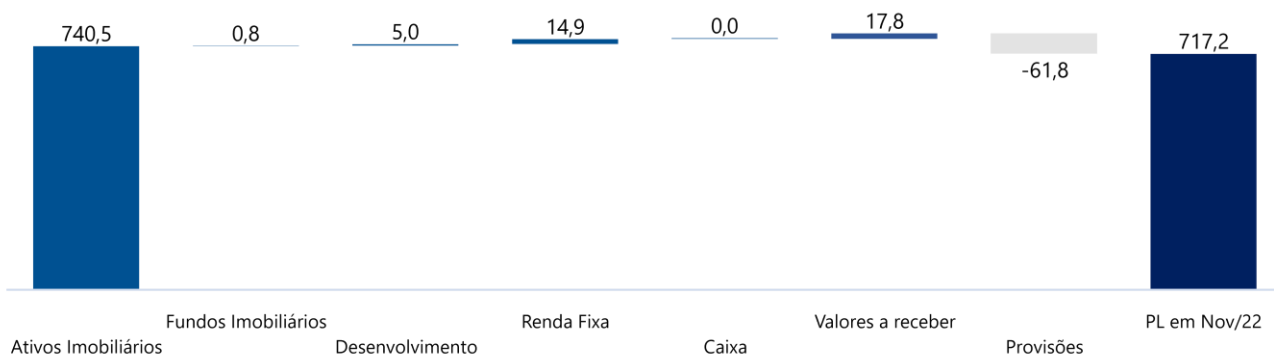
*** Outras Despesas incluem Comissões de comercialização de Locações, Laudos de Avaliação, contratação de Consultoria etc.

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Novembro 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”.

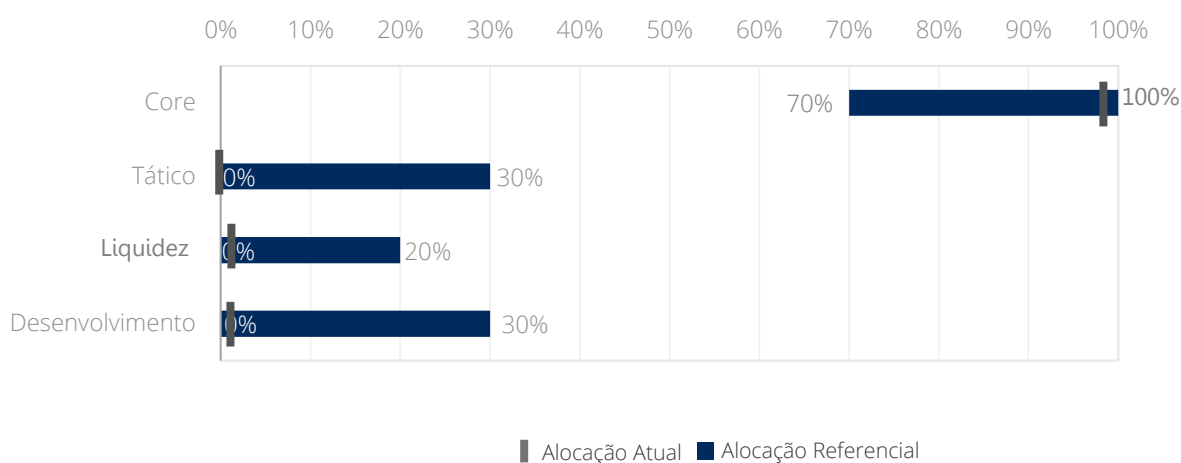
LIQUIDEZ

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.

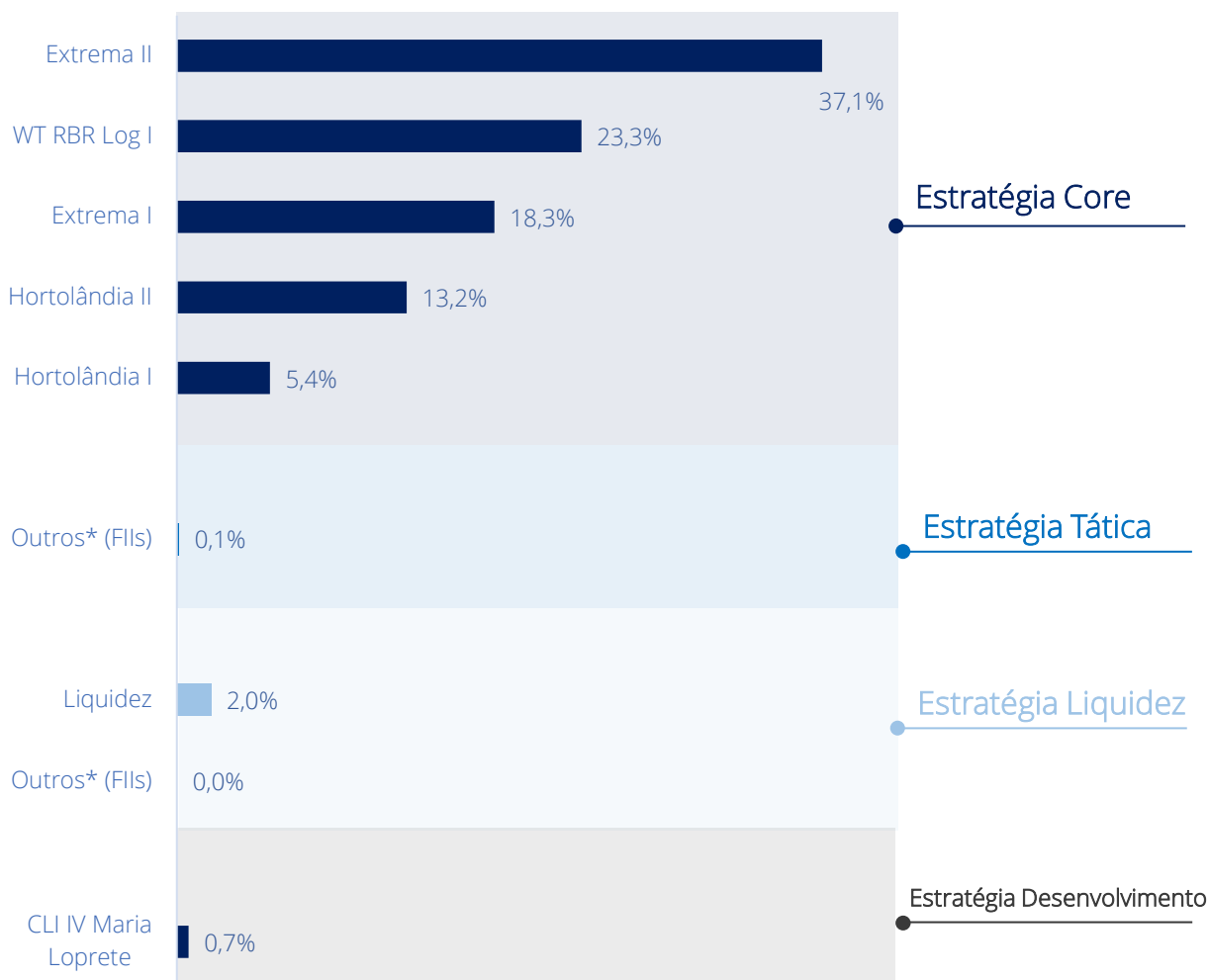
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Novembro 2022



Alocação Estratégias (% Investimento)

Novembro 2022 | Relatório Mensal

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

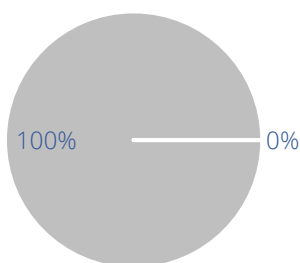


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

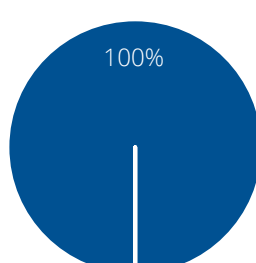
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



400 / Secundário 476

Alocação por Setor



Corporativo

Investimentos Logísticos

Novembro 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

Novembro 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

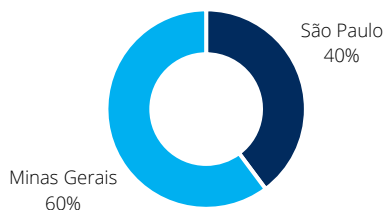


Investimento Via Tijolo

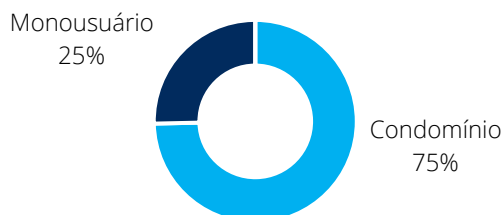
Novembro 2022 | Relatório Mensal

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

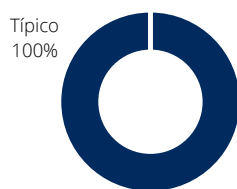
Receita por Estado



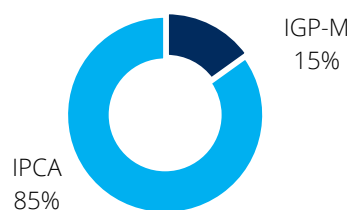
Receita por Tipologia



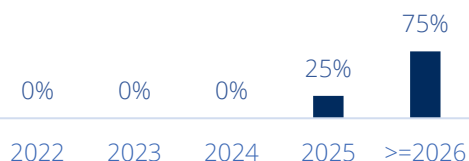
Receita por Tipo de Contrato



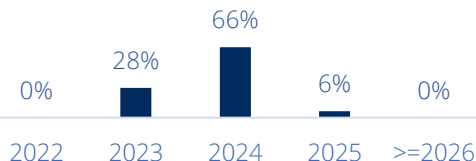
Índice de Reajuste



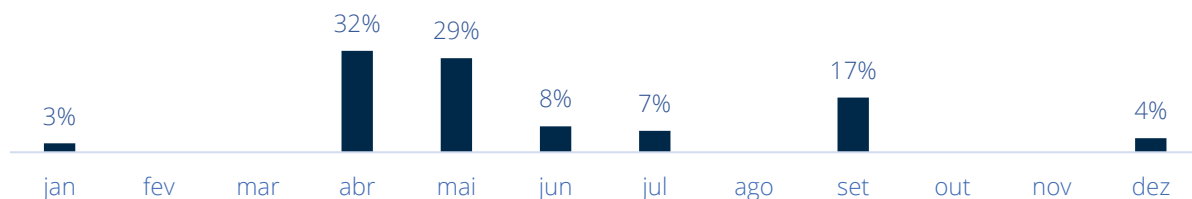
Cronograma de Vencimento dos Contratos



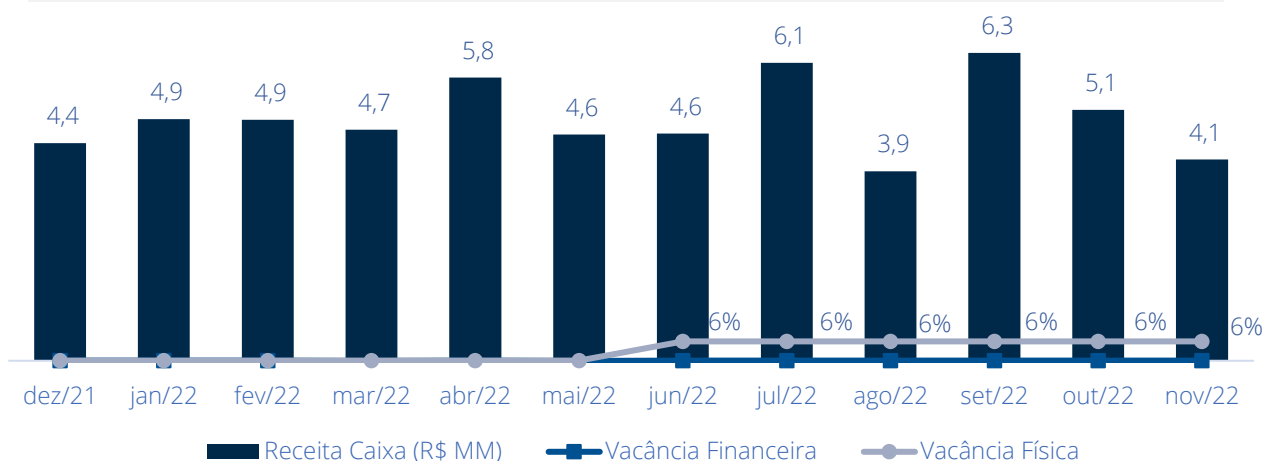
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



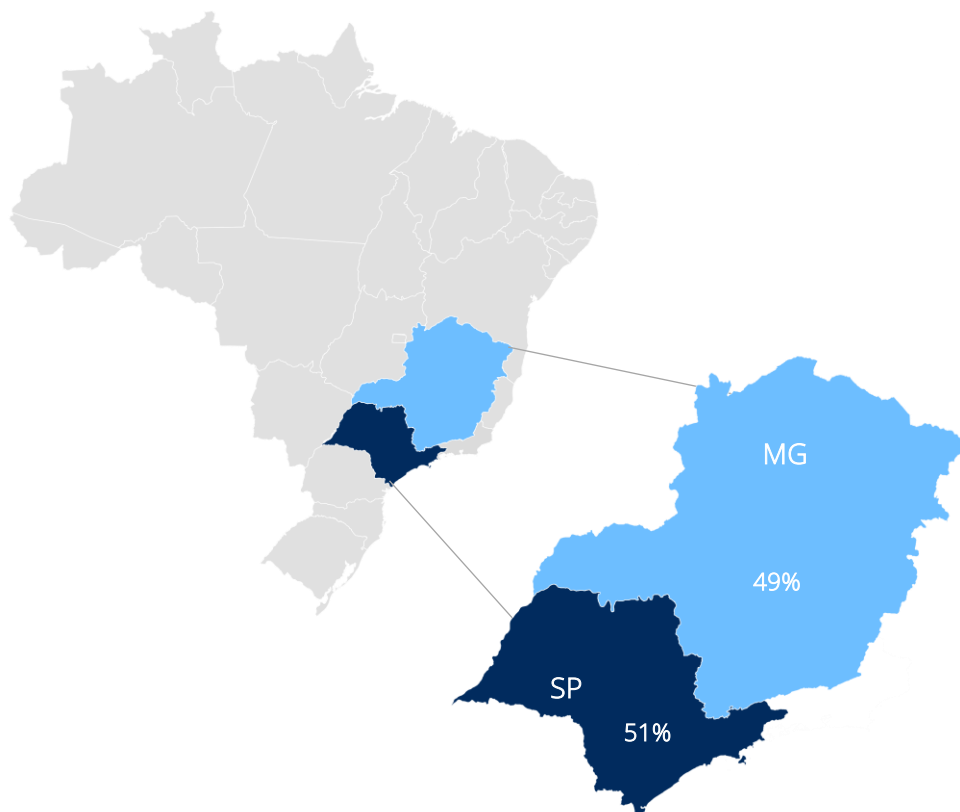
Evolução Vacância Física e Financeira



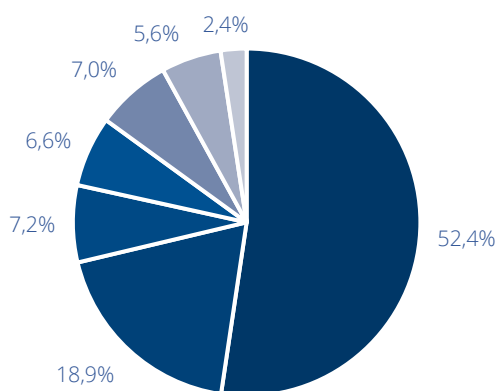
Investimentos CORE - via Tijolo

Novembro 2022 | Relatório Mensal

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

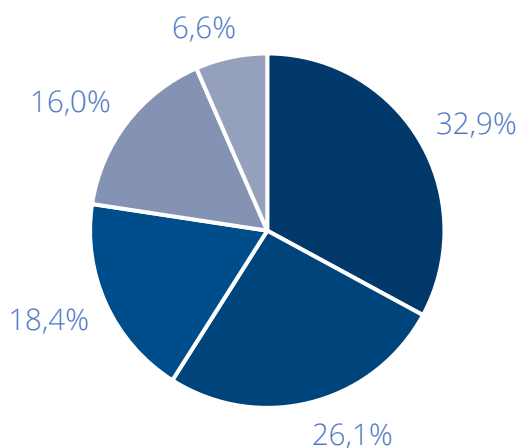


Receita de Inquilinos Setor



- 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)

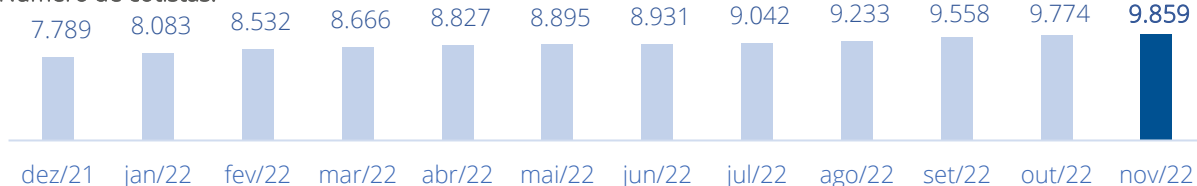
Mercado Secundário

Novembro 2022 | Relatório Mensal

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

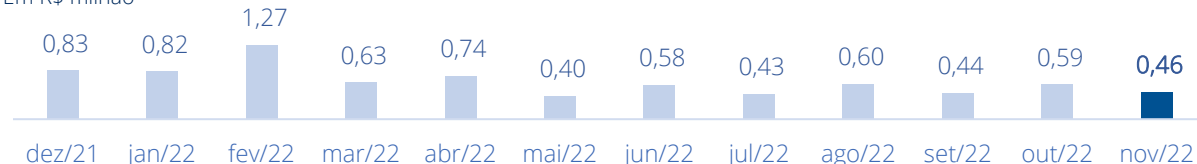
Negociação	nov-22	out-22	set-22	ago-22	Acum 2022	Acum 12m
Número de Cotistas	9.859	9.774	9.558	9.233	9.859	9.859
Cotas Negociadas	107.091	122.627	98.141	153.486	1.637.169	2.014.064
Cotação Fechamento	\$ 83,69	\$ 91,35	\$ 96,74	\$ 96,74	\$ 83,69	\$ 83,69
Volume Total (R\$'000)	\$ 9.285	\$ 11.202	\$ 9.251	\$ 13.856	\$ 142.609	\$ 175.707
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 464,2	\$ 589,6	\$ 440,5	\$ 602,4	\$ 625,5	\$ 705,7

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