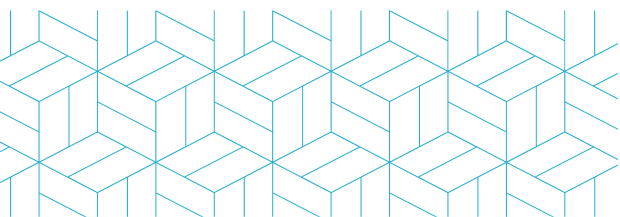


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Agosto 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 6.687.035
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 704.246.906,97	Patrimônio/Cota R\$ 105,32 +Reserva Lucros R\$ 0,32/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Visite
nosso site


Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 7.5 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

[RBR11](#)

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RBR11](#)

Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura

**R\$0,64/
cota**

Dividendo médio
12 meses

12.507

Cotistas

234.299

ABL (m²)

5

Ativos

**0,60R\$
MM**

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação detida
pelo RBRP11

1%

Vacância
Financeira

7%

Vacância Física

Resumo	ago-23	jul-23	jun-23	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\$)	\$ 96,30	\$ 93,59	\$ 83,96	\$ 75,61	\$ 96,74
Cota Final Período (R\$)	\$ 89,53	\$ 96,30	\$ 93,59	\$ 89,53	\$ 89,53
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,720	\$ 0,650	\$ 0,670	\$ 3,890	\$ 7,070
Dividend Yield (% a.a.)	10,09%	8,41%	8,94%	8,88%	7,90%
Retorno Total*	-6,23%	3,57%	12,19%	23,56%	-0,14%
Retorno Total Ajustado **	-6,23%	3,52%	11,64%	23,38%	-0,14%
CDI	2,22%	1,07%	1,07%	7,82%	14,77%
% do CDI ***	-280%	328%	1086%	299%	-1%

* 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**Fato Subsequente**

Em setembro, foi divulgado Fato Relevante informando que a Bravo Logística, locatária do módulo M1, de 26.719,50 m², do galpão Hortolândia II, decidiu rescindir o contrato de locação antecipadamente. A locatária deverá cumprir um aviso prévio de 8 meses, sendo o aluguel devido até maio/2024. No momento da devolução do ativo, a Bravo deverá pagar adicionalmente uma multa por rescisão antecipada equivalente a 2,5 aluguéis.

Gostaríamos de ressaltar que a Bravo é um operador logístico e as empresa do segmento trabalham sob a demanda de clientes finais, fornecendo serviços como transporte, armazenamento e roteirização para entrega de produtos. Caso o cliente do operador decida por encerrar o contrato com o operador e não existindo um novo cliente para utilizar tal espaço, a ocupação do imóvel deixa de fazer sentido para o operador.

Comentários do Gestor

Conforme comentamos no relatório de gestão anterior, durante os últimos trimestres, o perfil das empresas que lideram as absorções de galpões logísticos no Brasil tem retornado para os setores mais tradicionais da indústria.

Pelo fato de o Galpão Hortolândia II estar localizado numa região um pouco mais afastada de São Paulo, no raio 90km, o suporte de corretores, principalmente os locais, na divulgação e prospecção de potenciais ocupantes acaba se tornando essencial para que uma boa locação ocorra. Por isso, em busca de um maior alcance no mercado local e de resultados mais efetivos na locação do imóvel, o time de gestão seguirá com a contratação de uma empresa comercializadora para trabalhar na locação do ativo. Este parceiro, entre outros negócios feitos com a RBR, já concretizou uma locação no próprio galpão Hortolândia II. Acreditamos que o trabalho a ser executado gerará bons frutos para o Fundo.

O rendimento divulgado pelo Fundo neste mês (R\$ 0,72/cota) foi superior ao do mês passado (R\$ 0,65/cota) e, mesmo com os custos de vacância do módulo M2 do galpão Hortolândia II e desde que as receitas do fundo sejam recebidas nos termos previstos nos contratos, o time de gestão entende que conseguirá manter o patamar de distribuição em tais níveis de R\$ 0,72/cota até o final desse ano.

Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 4,81 MM, equivalente a R\$ 0,72/cota (RBRL11). Esse valor equivale um *dividend yield* de 10,09% a.a. (cota base fechamento agosto/23).

 Nota do Gestor**Cenário Macroeconômico**

No cenário macro Brasil, a expectativa de mercado para SELIC é que os cortes sigam, nas próximas reuniões do COPOM. O consenso espera algo próximo a 11,75% a.a. no início de 2024. A percepção atual dos bancos é de que será possível alcançar o estimado juro neutro de 8,0% - 9,0% a.a., no final de 2024. Mesmo com baixa inflação vista nos meses anteriores, a atividade econômica segue positiva, lembrando dos dados mais recentes, em que o PIB avançou 0,9% no segundo trimestre de 2023, na comparação com o trimestre imediatamente anterior, já livre de efeitos sazonais, resultado que sucedeu alta de 1,8% observada no período anterior. Com isso, o PIB acumula um crescimento de 3,2% em quatro trimestres.

Em um mês de forte queda do Ibovespa com -5%, os Fundos Imobiliários tiveram performance positiva de 0,49%, atrás do CDI de 1,14%. Dentre os setores do IFIX, os FOFs e os Shoppings foram destaque, com valorizações superiores a 2,0%. Por outro lado, após forte recuperação em junho e julho, os setores Logístico e Corporativo tiveram retração de -1,0% e -1,9%, respectivamente. O IFIX acumula uma performance positiva no ano 11,9%.

Sobre o mercado de lajes corporativas, o sentimento segue positivo e aumentando o número de locações. Demandas por lajes maiores de 1.000 m² subiram nos últimos meses, de acordo com os últimos relatórios trimestrais da SiiLA. A absorção líquida, principalmente em mercados como as microrregiões de JK e Faria Lima, em São Paulo, segue sendo destaque. Ainda segundo o relatório, mais de 57 mil m² de escritórios da categoria A+ e A foram absorvidos em 2023. A volta ao trabalho presencial tem sido um dos principais drivers na recuperação do setor assim como a melhora marginal do cenário macro e arrefecimento de juros. Grandes empresas tecnológicas têm sido mais enfáticas sobre o tema. Google, Apple, Amazon e até a Zoom são alguns dos players do segmento que têm sido mundialmente vocais sobre a importância do retorno, ainda que híbrido, ao escritório.

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Em agosto/23, foi divulgada a pontuação da Certificação LEED O+M: Existing Buildings (Operação e Manutenção) para o empreendimento FW5 (Galpão Extrema I), do fundo RBR Log - RBRL11. O Galpão Extrema I atingiu o nível LEED Platinum, com 80 pontos no total, sendo o primeiro galpão logístico a atingir esse nível de excelência operacional sustentável, no Brasil.



O detalhamento da pontuação pode ser acessado em:

[FW5 LEED Platinum](#)

O empreendimento é destaque em Performance Energética, Manejo Hídrico e Qualidade do Interior.



Em setembro/23, receberemos os resultados preliminares do GRESB, para os fundos RBR Log (RBRL11) e RBR Properties (RBRP11), referente ao ano de 2022. O RBRL11 foi o mais recente fundo a ser submetido ao processo de avaliação do GRESB e o RBRP11 terá a sua segunda avaliação anual. Para a RBR, ter os ativos avaliados pelo GRESB é um passo essencial para uma estrutura robusta de gestão responsável dos ativos imobiliários.

INSTITUTO **SOL**

Agora em setembro, o Instituto Sol divulgou o depoimento de duas alunas, Sarah e Vitória, de como o programa de apoio educacional está transformando as suas realidades. As histórias das duas alunas ilustram o trabalho e objetivo do Instituto em promover educação de qualidade para jovens brasileiros. A RBR Asset fica muito feliz em fazer parte dessa transformação!

Acesse os vídeos em:

[Relato da Sarah](#)

[Relato da Vitória](#)

Distribuição de Resultados

Agosto 2023 | Relatório Mensal

Resultado	ago-23	jul-23	jun-23	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	6.169.189****	4.758.644	3.648.893	40.514.569	61.955.534
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	2.068.071	3.849.312
Rendimento FIs	5.968	8.334	5.659	46.742	72.765
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	-	-	(16.643)	17.213
Liquidez **	58.876	59.937	103.573	578.149	924.592
CRI	-	-	-	-	70.868
Outras Receitas	1.305.719	10.800	429.452	1.841.053	1.905.211
Total Receitas	7.539.751	4.837.715	4.187.577	45.031.942	68.795.495
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(631.259)	(590.650)	(538.598)	(4.271.434)	(6.705.131)
(-) Despesa de Vacância	-	(2.068)	-	(2.068)	(2.068)
(-) Despesas Financeiras	(349.690)	(326.346)	(709.411)	(4.962.908)	(8.075.681)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	3.329	(3.443)
(-) Outras Despesas***	(224.357)	(87.484)	(54.209)	(942.859)	(1.498.438)
Resultado	6.334.445	3.831.167	2.885.359	34.856.002	52.510.734
Reservas	1.519.779	(515.406)	(1.594.954)	618.383	886.823
Rendimento Distribuído	4.814.665	4.346.573	4.480.313	34.237.619	51.623.910

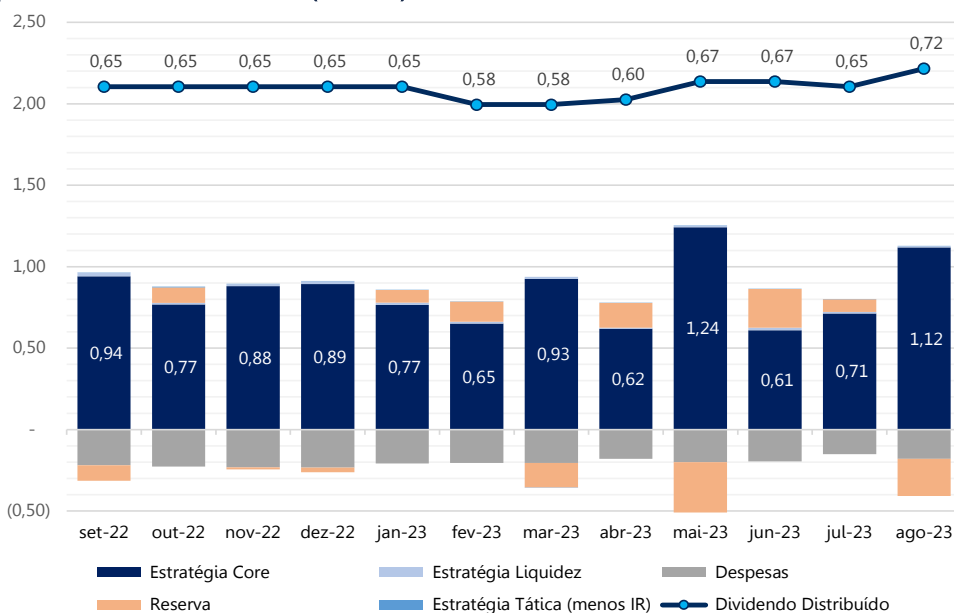
* Ganho de Capital em venda de FIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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

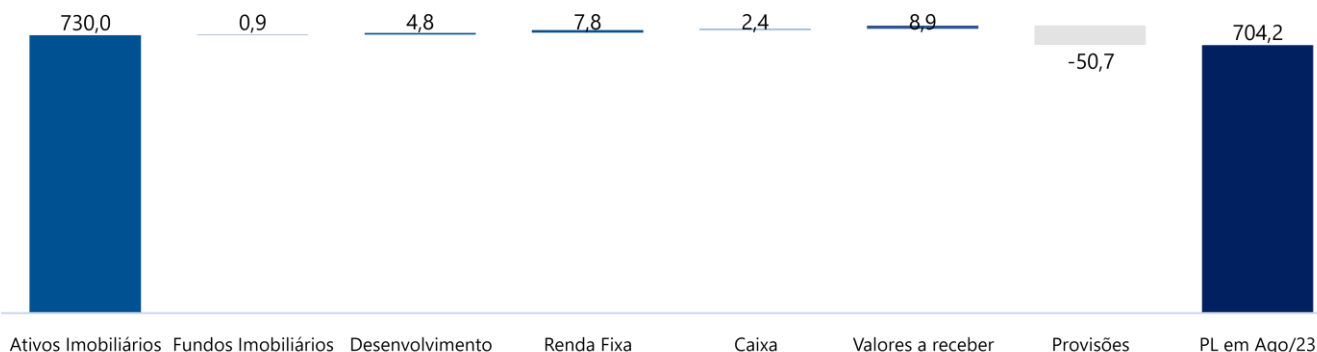
**** Aluguel de um locatário pago adiantado em ago/23

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de ago/23, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



Investimentos

Agosto 2023 | 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”.

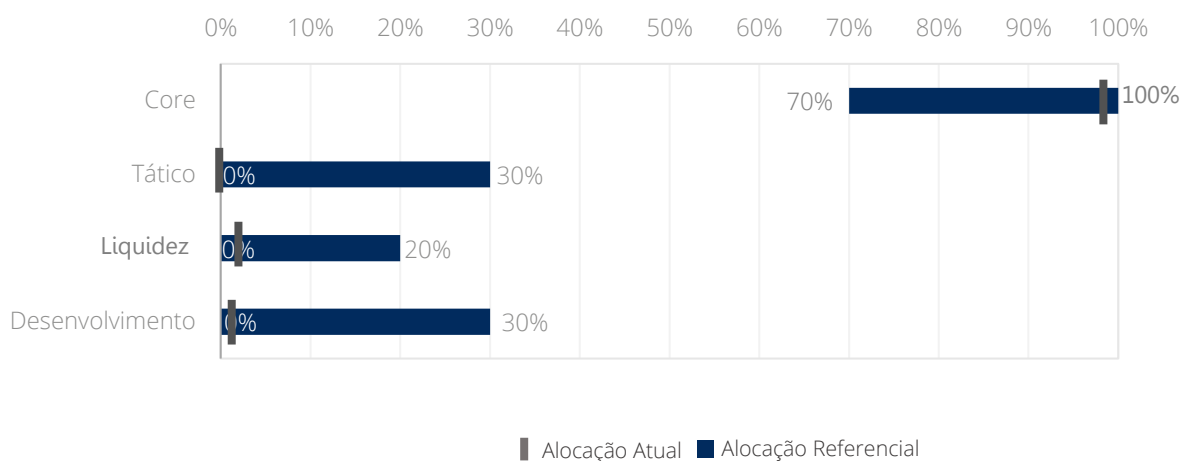
LIQUIDEZ

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.

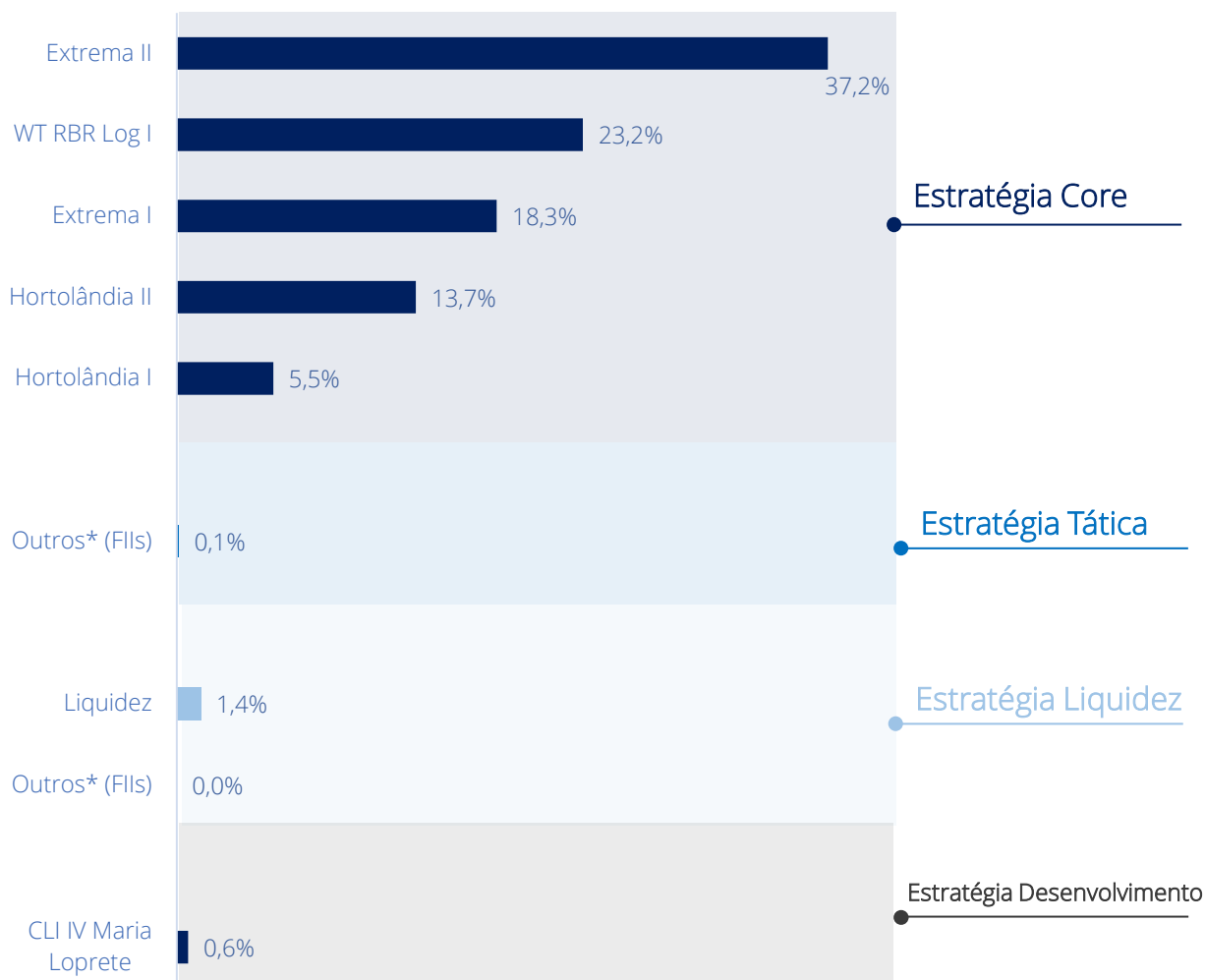
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Agosto 2023



Alocação Estratégias (% Investimento)

Agosto 2023 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento Ago/23

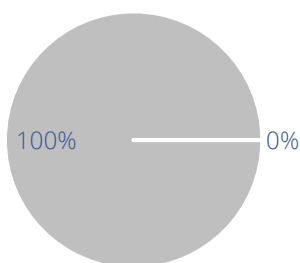


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

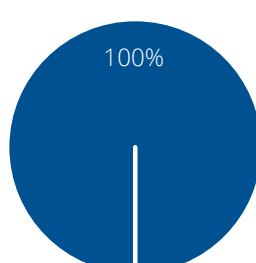
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo

Investimentos Logísticos

Agosto 2023 | Relatório Mensal

5 Galpões Logísticos em regiões estratégicas de São Paulo e Minas Gerais

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)

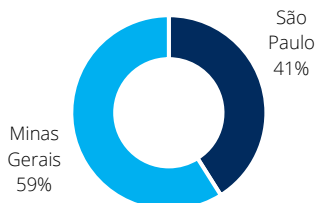


Investimento Via Tijolo

Agosto 2023 | Relatório Mensal

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

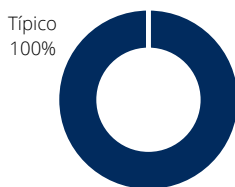
Receita por Estado



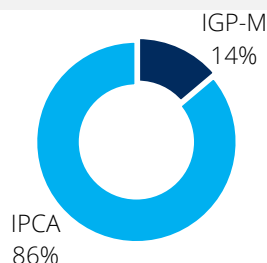
Receita por Tipologia



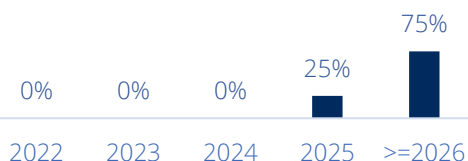
Receita por Tipo de Contrato



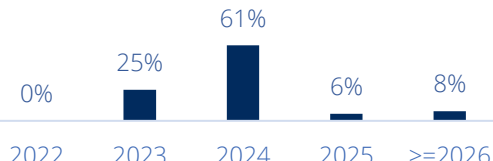
Índice de Reajuste



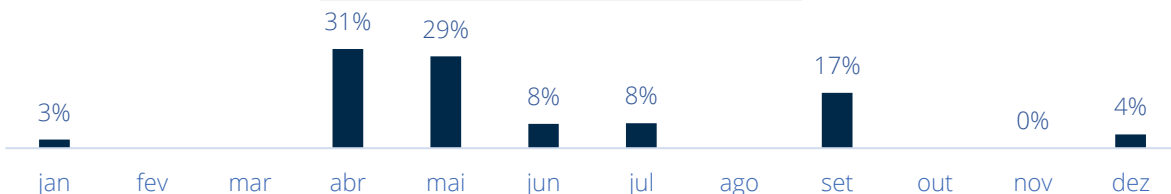
Cronograma de Vencimento dos Contratos



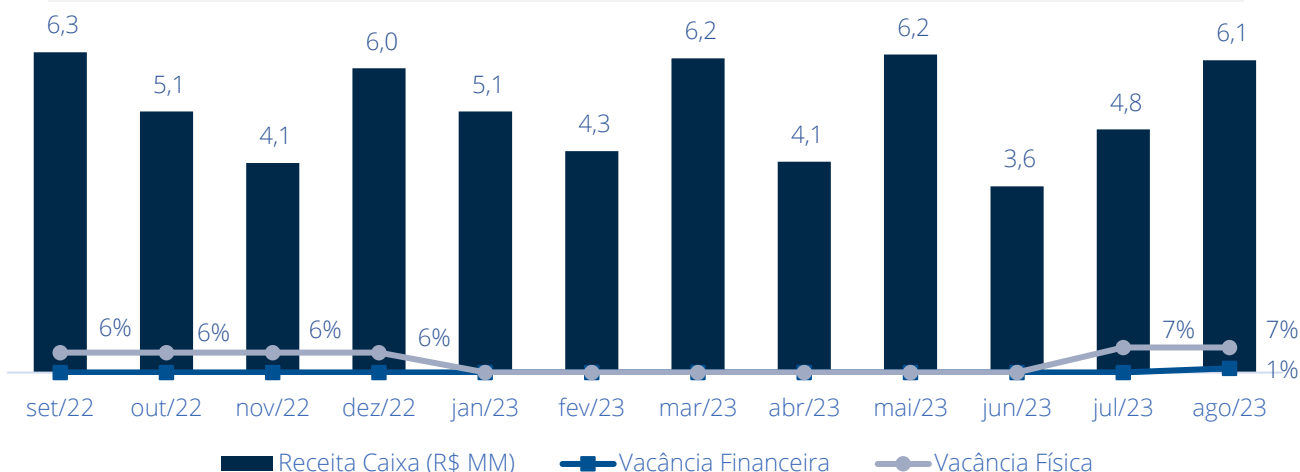
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



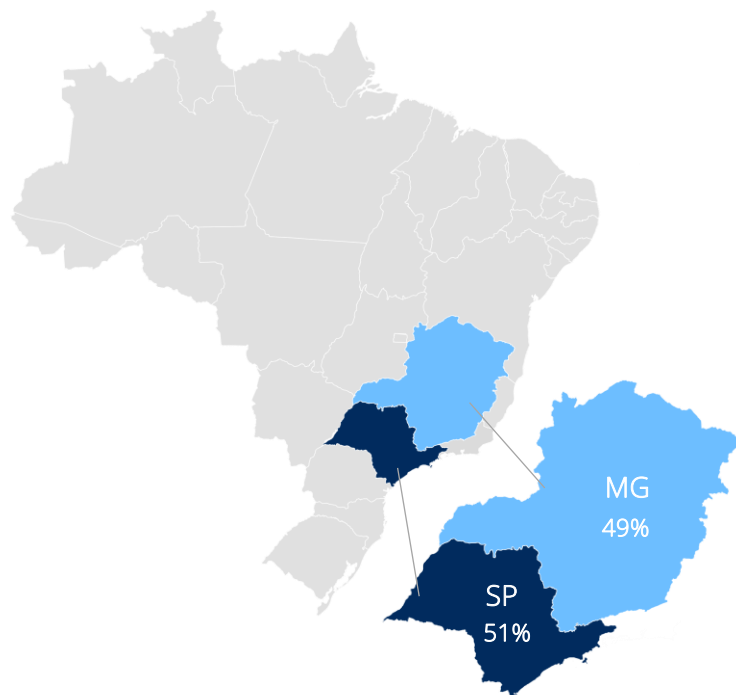
Evolução Vacância Física e Financeira



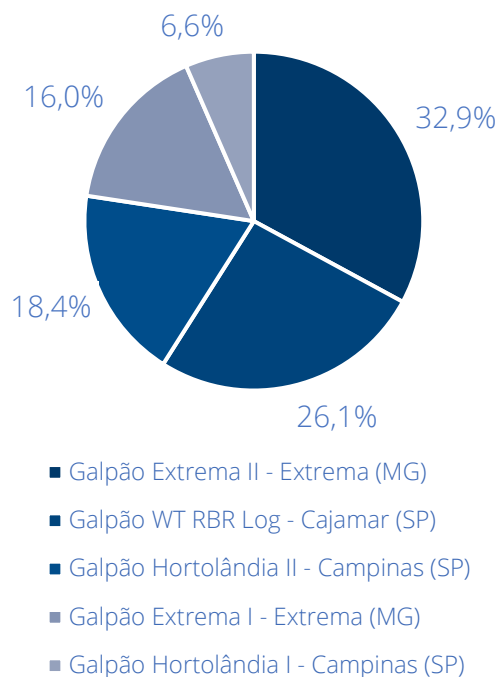
Investimentos CORE - via Tijolo

Agosto 2023 | Relatório Mensal

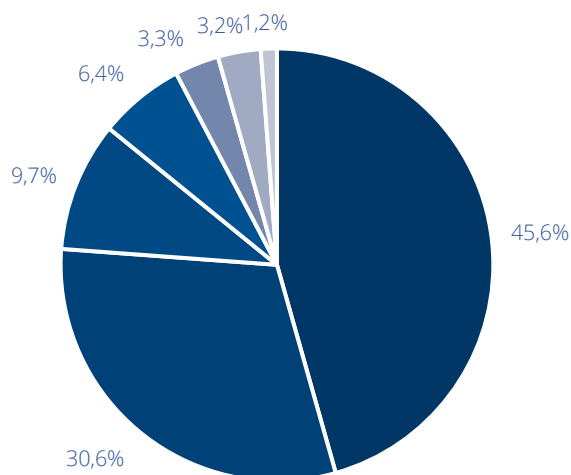
Abaixo informações sobre a ABL dos investimentos core via tijolo por estado e região.



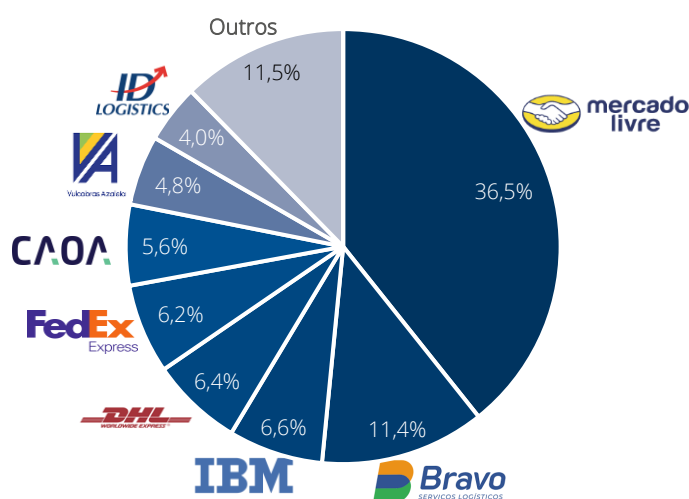
ABL por Ativo (%)



Receita de Inquilinos Setor



ABL por Locatário (%)



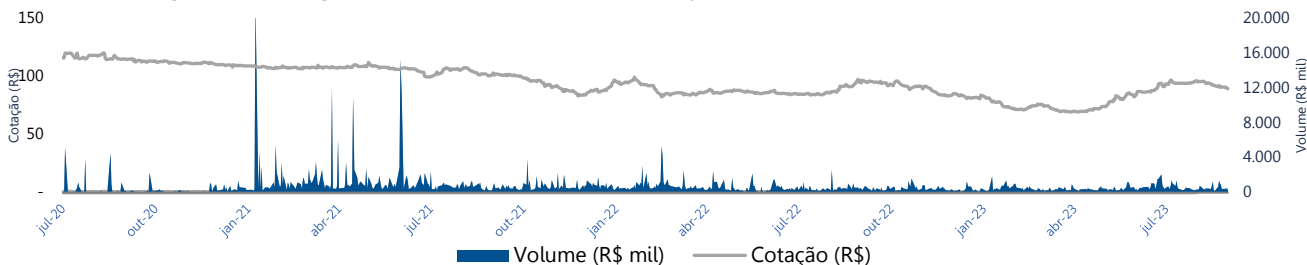
- E-commerce
- Têxtil e Vestuário
- Farmacêutica
- Automotiva
- Transportes e Logística
- Tecnologia
- Varejista/Atacadista

Mercado Secundário

Agosto 2023 | Relatório Mensal

Cotação Histórica e Volume Negociado

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



Negociação	ago-23	jul-23	jun-23	Acum 2023	Acum 12m
Número de Cotistas	12.507	12.055	11.635	12.507	12.507
Cotas Negociadas	148.667	130.366	180.203	1.116.584	1.535.528
Cotação Fechamento	\$ 89,53	\$ 96,30	\$ 93,59	\$ 89,53	\$ 89,53
Volume Total (R\$'000)	\$ 13.746	\$ 12.352	\$ 16.099	\$ 91.394	\$ 128.614
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 597,7	\$ 588,2	\$ 766,6	\$ 544,0	\$ 516,5

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