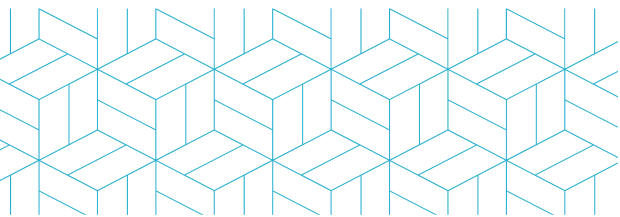


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Setembro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 6.687.035
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 704.374.348,80	Patrimônio/Cota R\$ 105,33 +Reserva Lucros R\$ 0,13/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Visite
nosso site

R\$0,65/
cota

Dividendo médio
12 meses

12.953

Cotistas

234.299

ABL (m²)

5

Ativos

2,41R\$
MM

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação detida
pelo RBRP11

6%

Vacância
Financeira

7%

Vacância Física

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

[RBRL11](#)

FII RBR Log


Vídeo institucional
RBRL11

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

Resumo	set-23	ago-23	jul-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\$)	\$ 89,53	\$ 96,30	\$ 93,59	\$ 70,13	\$ 93,68
Cota Final Período (R\$)	\$ 91,90	\$ 89,53	\$ 96,30	\$ 91,90	\$ 91,90
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,720	\$ 0,720	\$ 0,650	\$ 4,030	\$ 7,790
Dividend Yield (% a.a.)	9,82%	10,09%	8,41%	8,96%	8,48%
Retorno Total*	3,43%	-6,23%	3,57%	36,79%	6,42%
Retorno Total Ajustado **	3,41%	-6,23%	3,52%	35,98%	6,42%
CDI	0,97%	2,22%	1,07%	7,60%	14,66%
% do CDI ***	351%	-280%	328%	473%	44%

* 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

Ao longo de 2023, visando a implementação de melhorias no portfólio do RBR Log, a equipe de gestão realizou diversos investimentos nos ativos visando uma operação mais eficiente e sustentável. Neste relatório, serão apresentadas algumas dessas melhorias e quais os seus impactos.

Começando pelo consumo de energia, finalizamos a migração do galpão Extrema II para o Ambiente de Contratação Livre (ACL), também conhecido como mercado livre de energia. Esse movimento busca gerar diversos benefícios para os locatários dos ativos, em especial o acesso a um custo de energia reduzido. Em tal ativo, desde a migração, foi obtida uma economia de aproximadamente 40% no custo da energia em relação ao que seria devido no mercado cativo.

Além da potencial economia, o mercado livre cria uma maior previsibilidade do custo de energia a longo prazo, além de conseguir garantir que a energia seja oriunda de fontes renováveis.

A aquisição de energia verde ocorre pela aquisição dos iRec, que são certificados de energia renovável.

Atualmente, os galpões Extrema I, Extrema II e Hortolândia I já fazem parte do mercado livre de energia, e o galpão Hortolândia II possui a previsão de finalizar a migração para o ACL em novembro/2023.

Em relação aos resíduos gerados nos condomínios logísticos, em especial a aqueles que possuem refeitórios e cozinhas industriais, também foram adotadas soluções que visam diminuir a quantidade de lixo orgânico descartada.

Nos galpões Extrema I e Extrema II, foram instaladas máquinas biodigestoras, que permitem o descarte dos resíduos alimentícios como efluentes, que são direcionados às Estações de Tratamento de Esgoto (ETE) dos condomínios. Dessa maneira, enormes quantidades de alimentos que seriam destinadas a aterros sanitários, são transformados em "águas cinzas" e que podem ser reutilizadas para usos não potáveis de água. Além disso, o condomínio também possui abastecimento de água potável por poço artesiano.



 Nota do Gestor

Adicionalmente, essas medidas, em conjunto com outras tomadas pela gestão ao longo dos últimos anos, vão ao encontro do objetivo da RBR de ter um portfólio majoritariamente certificado.

Atualmente, com as certificações recentes dos galpões Extrema I (Certificação LEED O + M Platinum (nível mais alto da certificação, e 1º do Brasil nesta categoria) e do Extrema II, em termos de ABL, 75% dos ativos do portfólio do RBR Log possuem a Certificação LEED de sustentabilidade de construção e/ou de operação!

A certificação LEED é referência para ativos reais.

A gestão entende que a qualificação operacional e de sustentabilidade dos ativos em tais aspectos traz benefícios tangíveis e intangíveis para os locatários, para o fundo e, por consequência, para os cotistas, com valorização dos ativos e aumento da atratividade para futuros ocupantes.

Resultados

Neste mês, a receita do Fundo foi impactada positivamente pelo recebimento de parcelas de multas por rescisão antecipada do Grupo Zaragoza (Spani) e da Americanas. A Spani realizou o pagamento integral de suas obrigações com o Fundo. Em relação a Americanas, a gestão espera em outubro/2023 receber a última parcela devida e, assim, finalizar qualquer pendência do antigo locatário com o Fundo.

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 9,82% a.a. (cota base fechamento setembro/23: R\$ 91,90).

Cenário Macroeconômico

No cenário macro Brasil, a NTN-B 2035 subiu de 5,14% no ponto mínimo de ago/23 para 5,89% no início de out/23, influenciada majoritariamente por fatores exógenos. O principal motivo para este movimento é o aumento da taxa do Tesouro Americano, que alcançou o maior patamar desde a crise de 2007, que consequentemente impacta a taxa local. O título americano de 10 anos ultrapassou 4,8% em out/23, com alta de 100 bps desde o meio do ano, após mudança de expectativas de que os juros poderão se manter restritivos por mais tempo do que o previsto. Com isso, da metade de Set/23 para o início de outubro o Ibovespa teve queda de -4,6% e IFIX com 1,6%.

Para além do curto prazo mais restritivo, no ano o IFIX tem performance no ano acima do CDI, totalizando 12,3% até o final de 3T23 vs IBOV com 6,2%. Lembrando que, historicamente, o Ibovespa conta com uma volatilidade três vezes maior que o IFIX, por mais que entregue uma performance aproximadamente três vezes menor.

Dentro do mercado imobiliário, após as alterações do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) de julho/23, em que as Faixas de renda 1,2 e 3 foram ajustadas, assim como os limites para os financiamentos, novas alterações foram apresentadas. A alteração recém proposta apresenta isenção do pagamento das prestações dos imóveis sociais pelas pessoas contempladas pelo programa Bolsa Família e BPC (Benefício de Prestação Continuada). O Ministério do Desenvolvimento Social fará análises sobre os potenciais beneficiados e assim devem apresentar qual possível impacto financeiro para o governo.

 Nota do Gestor

Na dinâmica do mercado residencial, ao olharmos para São Paulo (capital), segundo a SECOVI SP, o número de unidades comercializadas nos últimos 12 meses avançou mais de 11% vs 2021. Além disso, a oferta atual de unidades residenciais em construção ou estoque pronto ultrapassa 60 mil unidades, somando mais de R\$ 42 bilhões de VGO (Valor Global de Oferta). Assim evidenciando a relevância e a potência do mercado de São Paulo.

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Em setembro/23, o condomínio RBR Extrema II, do fundo RBR Log (RBRL11), recebeu certificação **Certificação LEED Gold O+M: Existing Buildings** (Operação e Manutenção). Como divulgamos anteriormente, o nosso outro ativo em Extrema/MG, o galpão RBR Extrema I, recebeu certificação LEED Platinum O+M em agosto de 2023. Esse é um passo importante para posicionar o fundo como um dos pioneiros em gestão sustentável dos ativos logísticos no país.



No mês de setembro/23, recebemos também 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.

Nos próximos meses, traremos mais informações sobre a avaliação e os resultados dos fundos.



Distribuição de Resultados

Setembro 2023 | Relatório Mensal

Resultado	set-23	ago-23	jul-23	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	4.019.586	6.169.189 ****	4.758.644	44.534.155	59.704.728
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	2.068.071	3.849.312
Rendimento FIs	5.968	5.968	8.334	52.709	70.118
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	-	-	(16.643)	17.213
Liquidez **	57.994	58.876	59.937	636.143	904.987
CRI	-	-	-	-	4.708
Outras Receitas	879.452	1.305.719	10.800	2.720.505	2.761.216
Total Receitas	4.962.999	7.539.751	4.837.715	49.994.941	67.312.282
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(622.563)	(631.259)	(590.650)	(4.893.997)	(6.723.744)
(-) Despesa de Vacância	(159.302)	-	(2.068)	(161.370)	(161.370)
(-) Despesas Financeiras	(299.087)	(349.690)	(326.346)	(5.261.995)	(7.587.150)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	3.329	(3.443)
(-) Outras Despesas***	(286.411)	(224.357)	(87.484)	(1.229.270)	(1.707.585)
Resultado	3.595.636	6.334.445	3.831.167	38.451.638	51.128.989
Reservas	(1.219.029)	1.519.779	(515.406)	(600.647)	(963.013)
Rendimento Distribuído	4.814.665	4.814.665	4.346.573	39.052.284	52.092.003

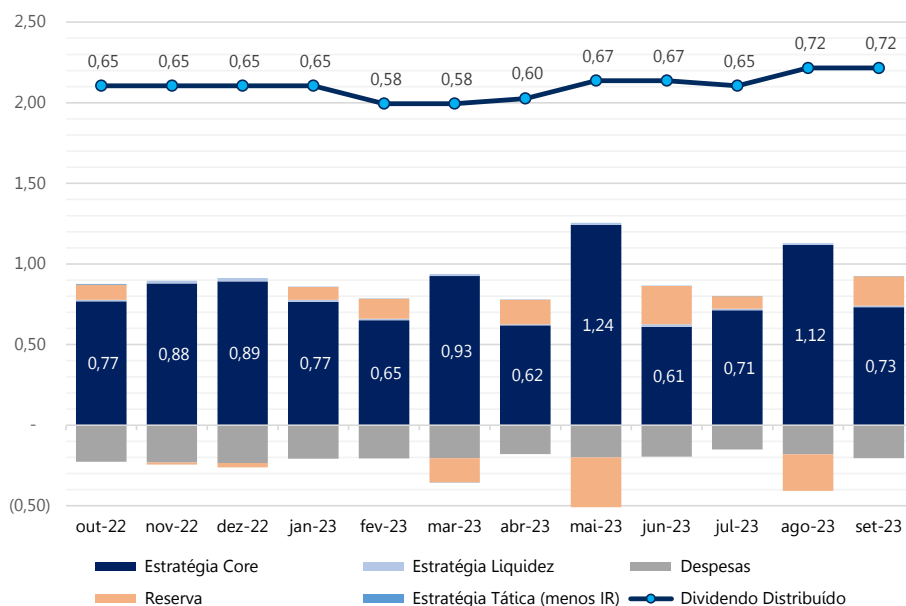
* Ganho de Capital em venda de FIs e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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

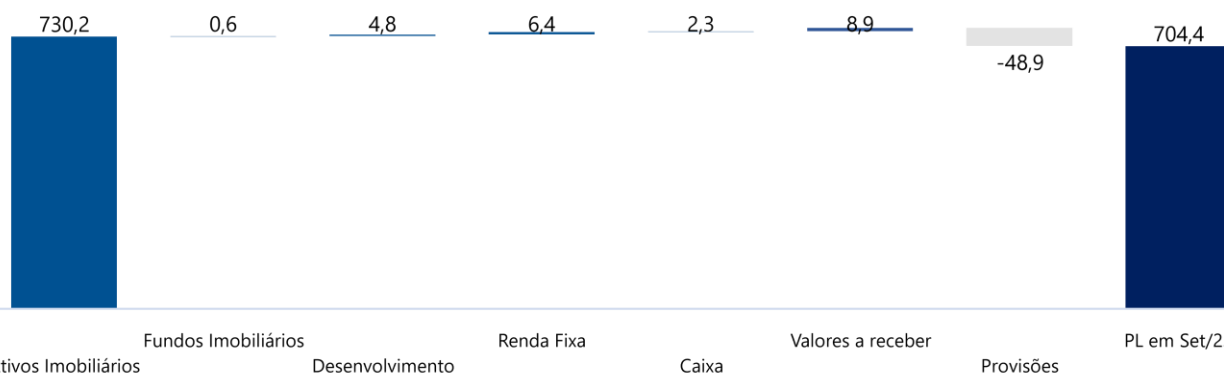
*** Aluguel de um locatário pago adiantado em ago/23

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Setembro 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”.

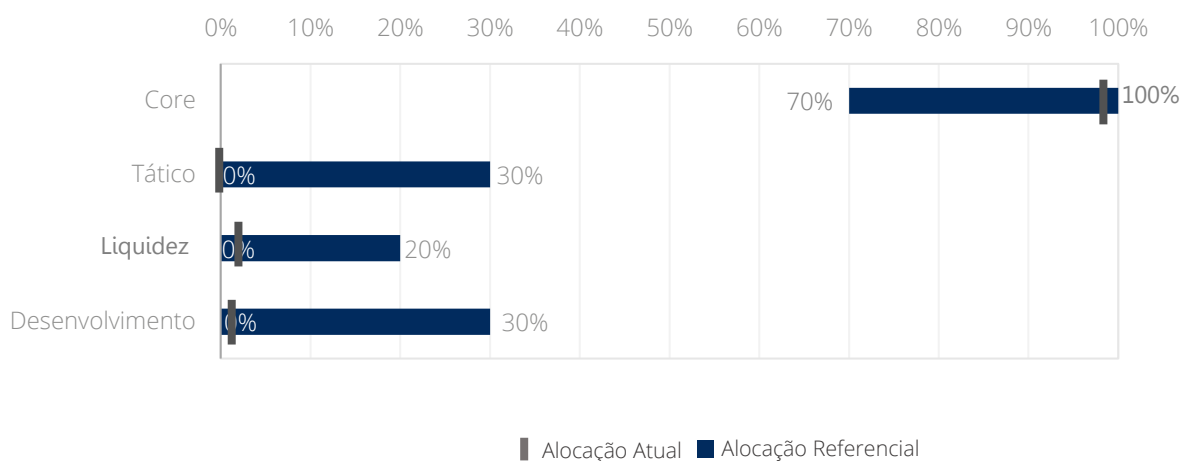
LIQUIDEZ

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.

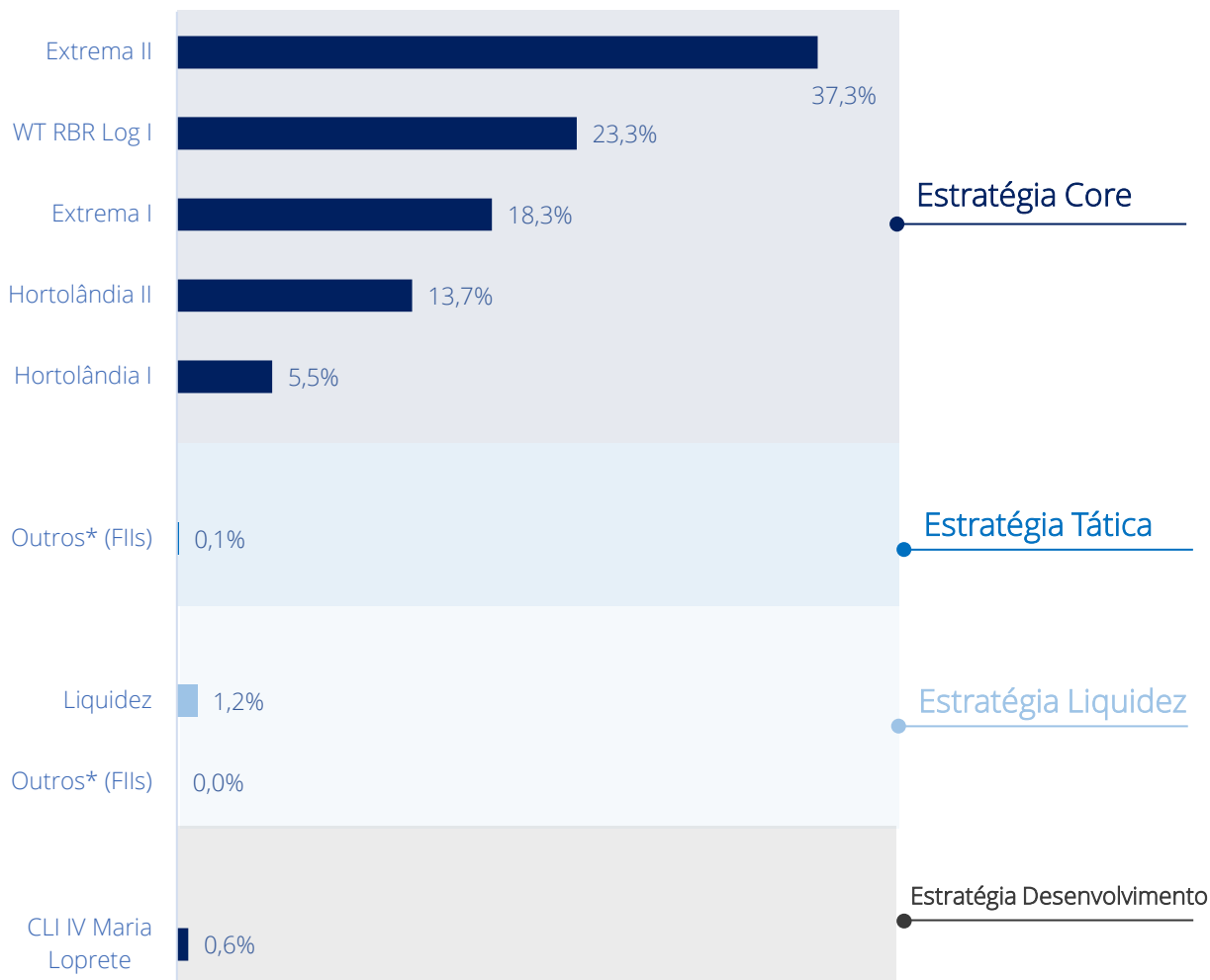
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Setembro 2023



Alocação Estratégias (% Investimento)

Setembro 2023 | Relatório Mensal

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

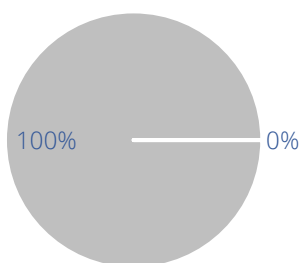


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

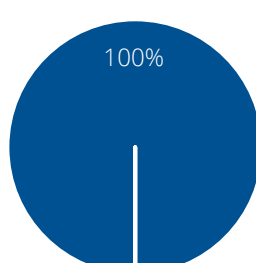
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo

Investimentos Logísticos

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



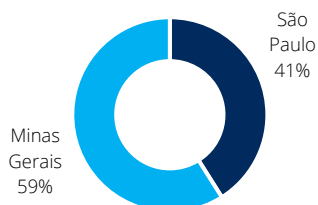
Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância
Galpão Hortolândia I	SP	Hortolândia	17.055	90,00%	0,00%
Galpão Hortolândia II	SP	Hortolândia	43.123	100,00%	38,04%
Galpão Extrema I	MG	Extrema	75.200	50,00%	0,00%
Galpão Extrema II	MG	Extrema	77.106	100,00%	0,00%
WT RBR LOG	SP	Franco da Rocha	122.356	50,00%	0,00%

Investimento Via Tijolo

Setembro 2023 | Relatório Mensal

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

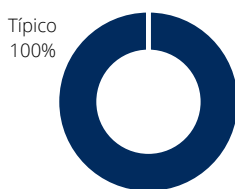
Receita por Estado



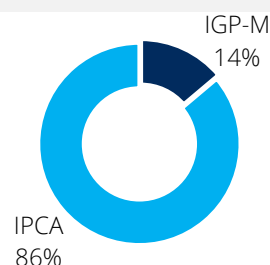
Receita por Tipologia



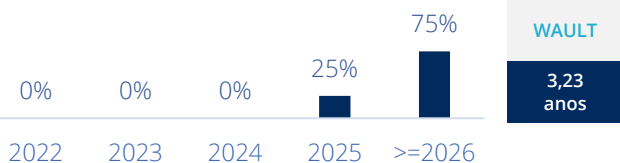
Receita por Tipo de Contrato



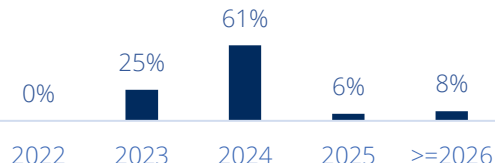
Índice de Reajuste



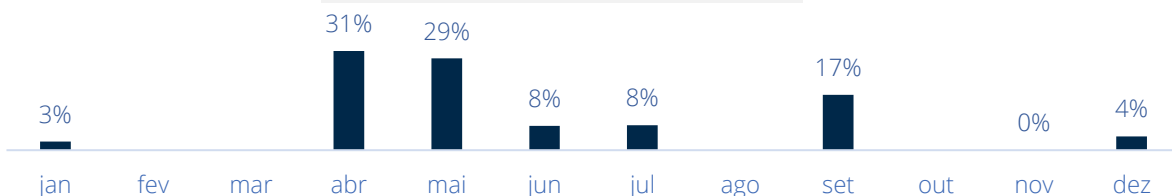
Cronograma de Vencimento dos Contratos



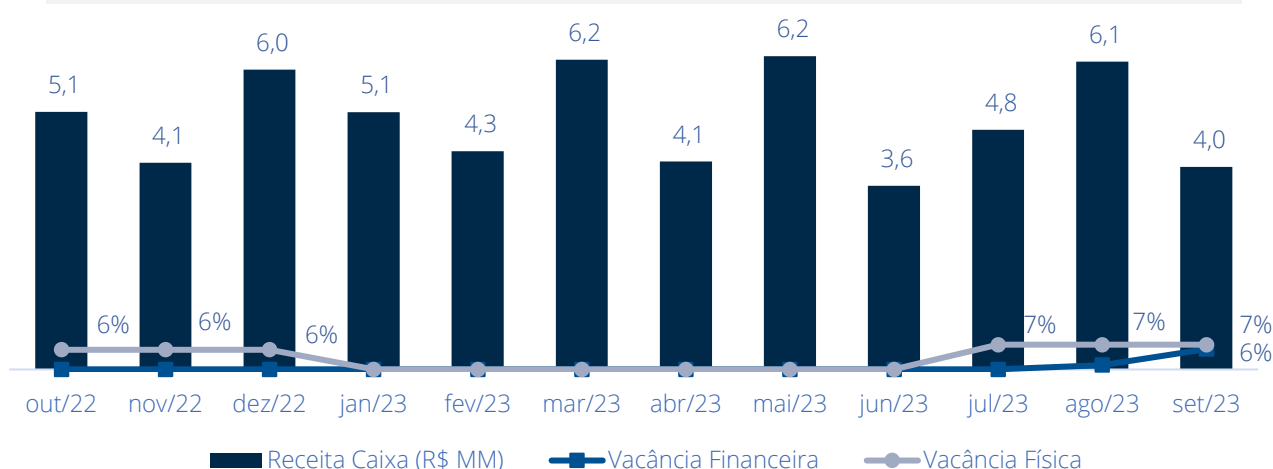
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



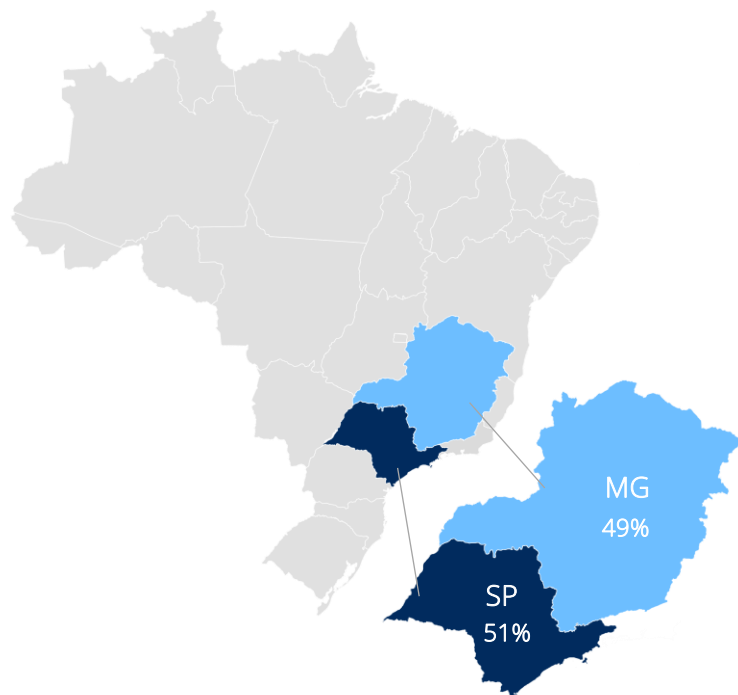
Evolução Vacância Física e Financeira



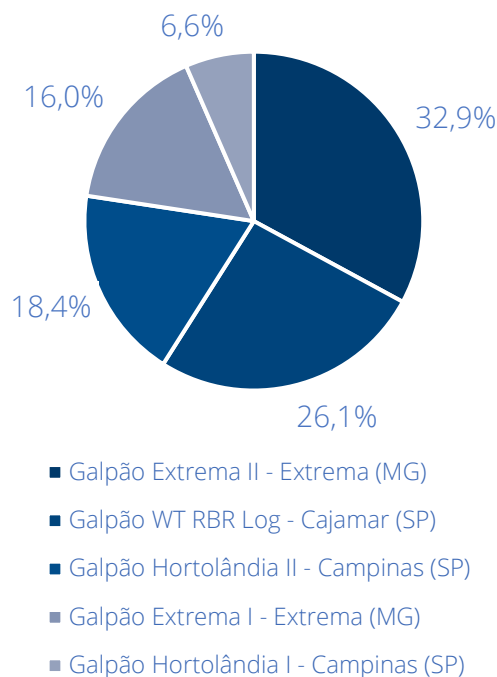
Investimentos CORE - via Tijolo

Setembro 2023 | Relatório Mensal

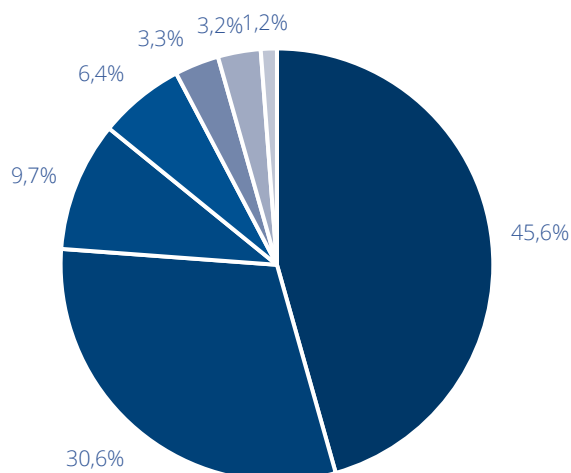
Abaixo informações sobre a ABL dos investimentos core via tijolo por estado e região.



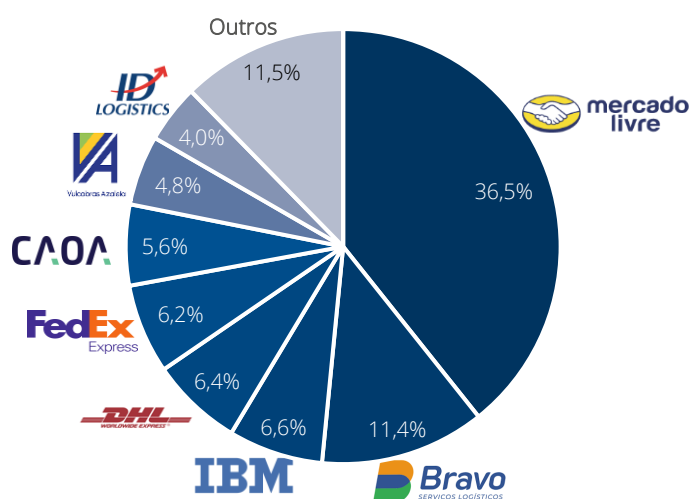
ABL por Ativo (%)



Receita de Inquilinos Setor



ABL por Locatário (%)



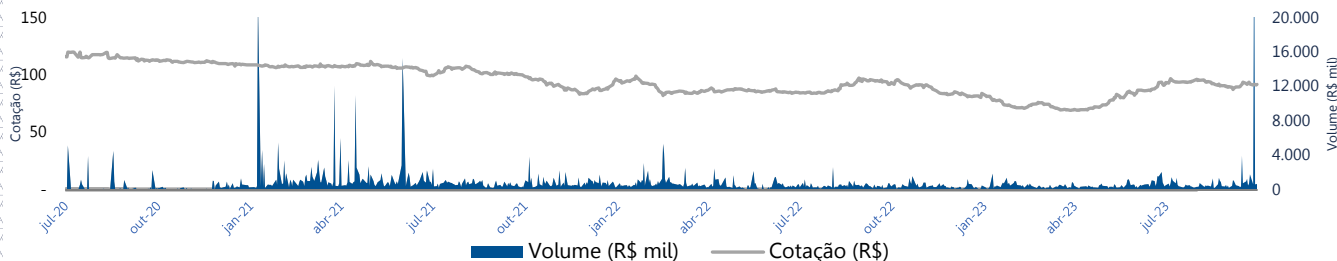
- E-commerce
- Têxtil e Vestuário
- Farmacêutica
- Automotiva
- Transportes e Logística
- Tecnologia
- Varejista/Atacadista

Mercado Secundário

Setembro 2023 | Relatório Mensal

Cotação Histórica e Volume Negociado

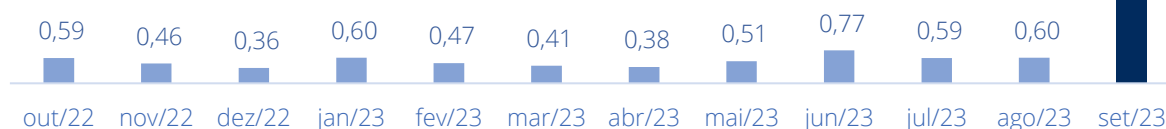
As cotas do RBR Log (RBRL11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde jul/2020.



Negociação	set-23	ago-23	jul-23	Acum 2023	Acum 12m
Número de Cotistas	12.953	12.507	12.055	12.953	12.953
Cotas Negociadas	525.169	148.667	130.366	1.641.753	1.962.556
Cotação Fechamento	\$ 91,90	\$ 89,53	\$ 96,30	\$ 91,90	\$ 91,90
Volume Total (R\$'000)	\$ 48.232	\$ 13.746	\$ 12.352	\$ 139.625	\$ 167.595
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 2.411,6	\$ 597,7	\$ 588,2	\$ 742,7	\$ 675,8

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.
- WAULT:** *Weighted Average of Unexpired Lease Term* – Prazo médio ponderado de vencimento de contrato

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