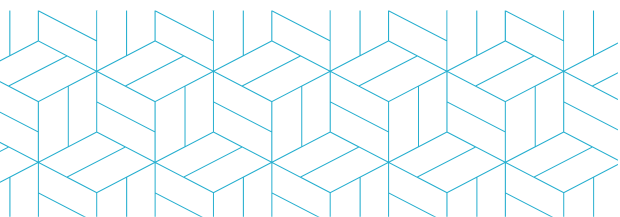


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Outubro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 6.687.035
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 703.954.210,71	Patrimônio/Cota R\$ 105,27 +Reserva Lucros R\$ 0,19/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Visite nosso site



Dividendo médio
12 meses



Cotistas



ABL (m²)



Ativos



Liquidez diária
média (30 dias)



Participação detida
pelo RBRP11



Vacância
Financeira



Vacância Física

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 8.3 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 Receíveis Imobiliários

[RBY11](#)

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RBRJ11](#)

Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura

Resumo	out-23	set-23	ago-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\$)	\$ 91,90	\$ 89,53	\$ 96,30	\$ 74,08	\$ 91,35
Cota Final Período (R\$)	\$ 85,71	\$ 91,90	\$ 89,53	\$ 85,71	\$ 85,71
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,720	\$ 0,720	\$ 0,720	\$ 4,150	\$ 7,860
Dividend Yield (% a.a.)	10,56%	9,82%	10,09%	9,92%	9,17%
Retorno Total*	-5,90%	3,43%	-6,23%	21,30%	2,43%
Retorno Total Ajustado **	-5,90%	3,41%	-6,23%	21,37%	2,43%
CDI	1,00%	0,97%	2,22%	7,69%	14,63%
% do CDI ***	-591%	351%	-280%	278%	17%

* 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 trabalho de comercialização do Galpão Hortolândia II tem mostrado que a demanda por galpões logísticos continua forte no mercado de Campinas. Devido às obras de retrofit realizadas em 2021 no imóvel, em especial a divisão do galpão em dois módulos (M1 de 26.000 m² e M2 de 16.000 m²), se obteve uma boa flexibilidade para atender a maior parte das demandas que surgiram para o ativo até então. Diversos potenciais inquilinos, principalmente dos ramos logístico e industrial leve, com demandas que variam entre 10.000m² e 30.000m², estão analisando o ativo.

De acordo com os dados da consultoria SiiLA, ao longo dos últimos trimestres, o preço pedido de locação para galpões A e B da região de Campinas (R\$ 21,16/m²), tem se aproximando da média nacional (R\$ 23,03/m²). Além disso, Campinas também se destaca por sua baixa taxa vacância, 6,7%, enquanto a média Brasil é de 9,2%, para essas categorias de ativos. O time de gestão segue confiante de que uma nova locação será concretizada em breve e em patamares superiores aos anteriormente praticados, visto que o Galpão Hortolândia II possui excelentes características técnicas e é um dos poucos condomínios logísticos disponíveis para locação no mercado de Campinas, atualmente.

Os dados de fechamento de mercado da SiiLA também reforçam que a demanda por galpões, a nível nacional, continua aquecida. Até o 3T23, para condomínio logísticos A+, A e B, a absorção líquida está em 1,16MM de m², a taxa de vacância em 9,8%, e o preço médio pedido de R\$ 23,89/m². Como comparativo, pode-se dizer que o portfólio do RBR Log está performando acima da média nacional, já que a taxa de vacância do Fundo está em 7%, e os preços de locação em torno de R\$ 23,70/m² (lembrando que, na maioria dos casos, o preço pedido de locação é superior ao efetivamente praticado).

Resultados

Em outubro, recebemos a última parcela da multa por rescisão antecipada da Americanas S.A., no valor de R\$ 418.652. Portanto, o antigo locatário do Galpão Hortolândia II não possui mais pendências 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 10,56% a.a. (cota base fechamento outubro/23: R\$ 85,71).

 Nota do Gestor

Cenário Macroeconômico

Ao longo do mês de outubro, o cenário macro Brasil continuou a refletir o sentimento global mais cauteloso, principalmente devido ao aumento de juros da Treasury americana longa já iniciada em Set/23, que atingiu próximo de 5,00% a.a., maior patamar desde a crise de 2008. Além disso, os dados locais de déficit fiscal dificultam a percepção de que o governo conseguirá cumprir com a meta de ter superávit primário nos próximos anos. Somados aos principais fatores externos e internos, o Ibovespa teve queda de -2,94% e o IFIX de -1,97%. A NTN-B 2035 se manteve ao longo do mês próxima de 5,8% -5,9% a.a..

Dentro dos fundos imobiliários, o setor corporativo teve a queda mais expressiva do mês com -6,5%, seguido pelos FoFs com -3,7% - este sendo o setor que historicamente reflete os movimentos do índice de forma acentuada, com beta elevado. Em contrapartida às quedas de curto prazo, ao analisar o ano de 2023, o segmento de Shoppings continua sendo destaque com retorno acima de +24%. Da mesma maneira, este é o setor que apresentou as ofertas primárias mais relevantes dos últimos meses, com XPML11, HGBS11, VISC11 e outros, adquirindo ativos com caps médios entre 8% - 9%.

Como comentário breve sobre o mercado imobiliário residencial, além dos fortes números de vendas e lançamentos de unidades residenciais em SP mencionados no mês anterior, a SECOVI-SP também destaca que o avanço do preço de locação na cidade de São Paulo atingiu alta de 12,1% nos últimos 12 meses até Set/23, de maneira comparativa, o IGP-M registou queda de 5,97% no mesmo período.

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Entre setembro e outubro de 2023, os relatórios finais do processo de avaliação pelo GRESB dos nossos fundos RBR Log (RBRL11) e RBR Properties (RBRP11) foram divulgados. Os relatórios podem ser acessados em nossa página ESG, disponível abaixo.

RBR ESG – Investindo de Um Jeito Melhor



O processo de submissão ao GRESB foi bastante trabalhoso, porém trouxe diversos aprendizados e evoluções para a gestão dos fundos, 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.

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 similaridade. Os pares deste grupo são definidos com base em características relacionadas ao instrumento (fundo, listado), localização (Américas) e perfil dos ativos (corporativos high-rise, low-rise, logísticos, etc.).

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.

No final de outubro, realizamos na RBR, uma palestra sobre Saúde Mental com a doutora Lena Nabuco de Abreu do projeto Colaboramente. A promoção de discussões e o aprendizado sobre como identificar e lidar com transtornos psicológicos são ações muito importantes para todas as pessoas. Educar sobre Saúde Mental gera conscientização sobre temas muitas vezes difíceis de serem abordados e fornece caminhos para agir em situações que possam estar ocorrendo com pessoas bem próximas, inclusive no ambiente de trabalho. Acreditamos que a boa saúde mental é condição essencial para o bem-estar, produtividade e felicidade do indivíduo.



Distribuição de Resultados

Outubro 2023 | Relatório Mensal

Resultado	out-23	set-23	ago-23	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	5.948.535	4.019.586	6.169.189	50.482.691	60.540.412
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	2.068.071	3.849.312
Rendimento Fils	3.994	5.968	5.968	56.703	67.492
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	-	-	(16.643)	(15.004)
Liquidez **	52.081	57.994	58.876	688.224	900.599
CRI	-	-	-	-	-
Outras Receitas	429.452	879.452	1.305.719	3.149.956	3.163.864
Total Receitas	6.434.062	4.962.999	7.539.751	56.429.004	68.506.675
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(609.186)	(622.563)	(631.259)	(5.503.182)	(6.699.480)
(-) Despesa de Vacância	(97.844)	(159.302)	-	(259.215)	(259.215)
(-) Despesas Financeiras	(302.945)	(299.087)	(349.690)	(5.564.940)	(7.140.200)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	3.329	3.001
(-) Outras Despesas***	(253.396)	(286.411)	(224.357)	(1.482.665)	(1.827.545)
Resultado	5.170.692	3.595.636	6.334.445	43.622.330	52.583.237
Reservas	356.027	(1.219.029)	1.519.779	(244.620)	23.142
Rendimento Distribuído	4.814.665	4.814.665	4.814.665	43.866.950	52.560.095

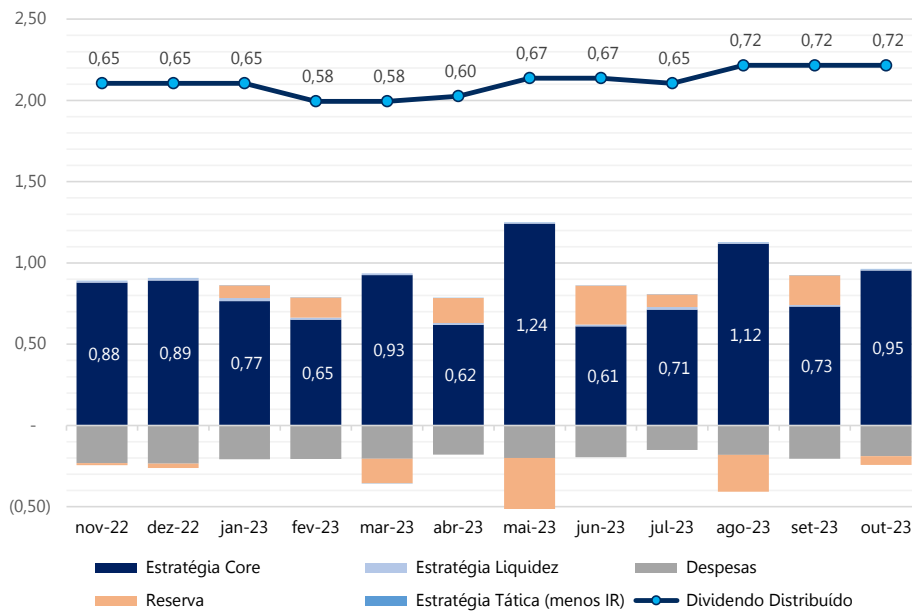
* Ganho de Capital em venda de Fils e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

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

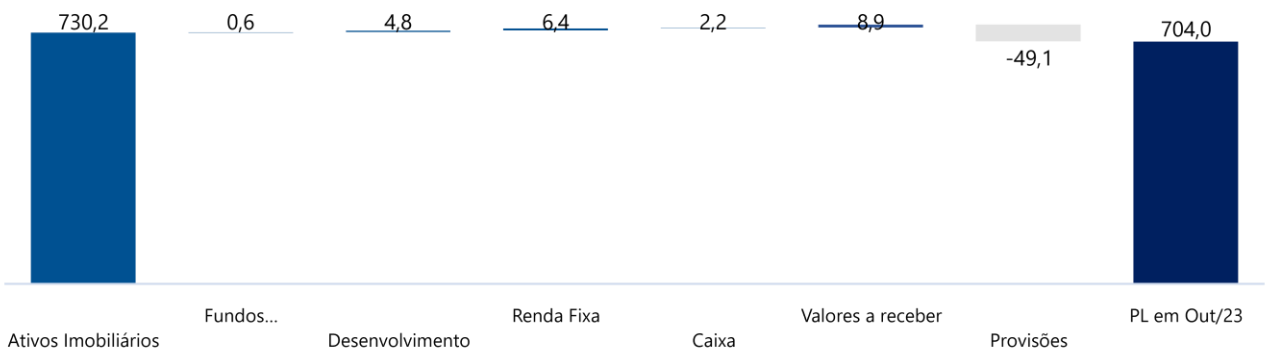
*** Aluguel de um locatário pago adiantado em out/23

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

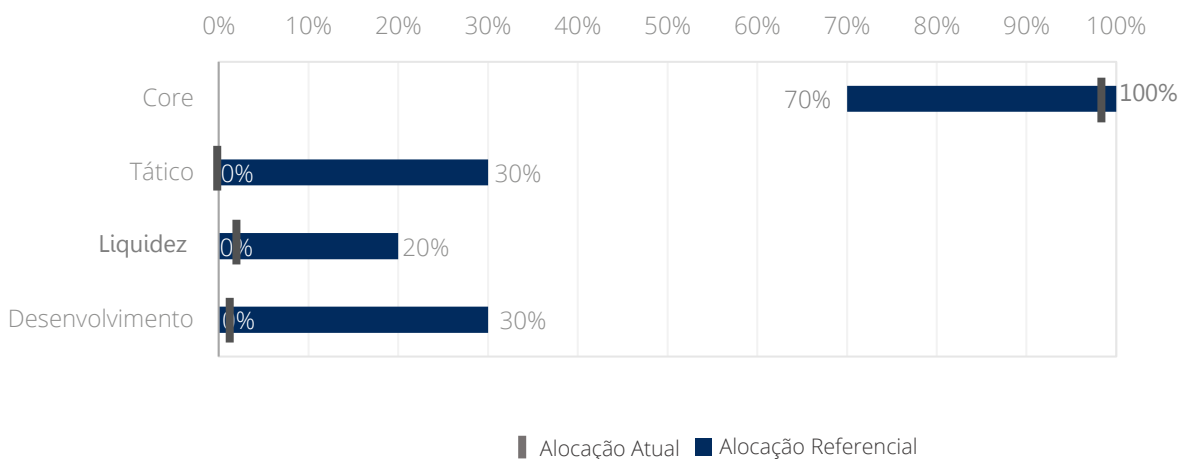
Outubro 2023 | Relatório Mensal

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.

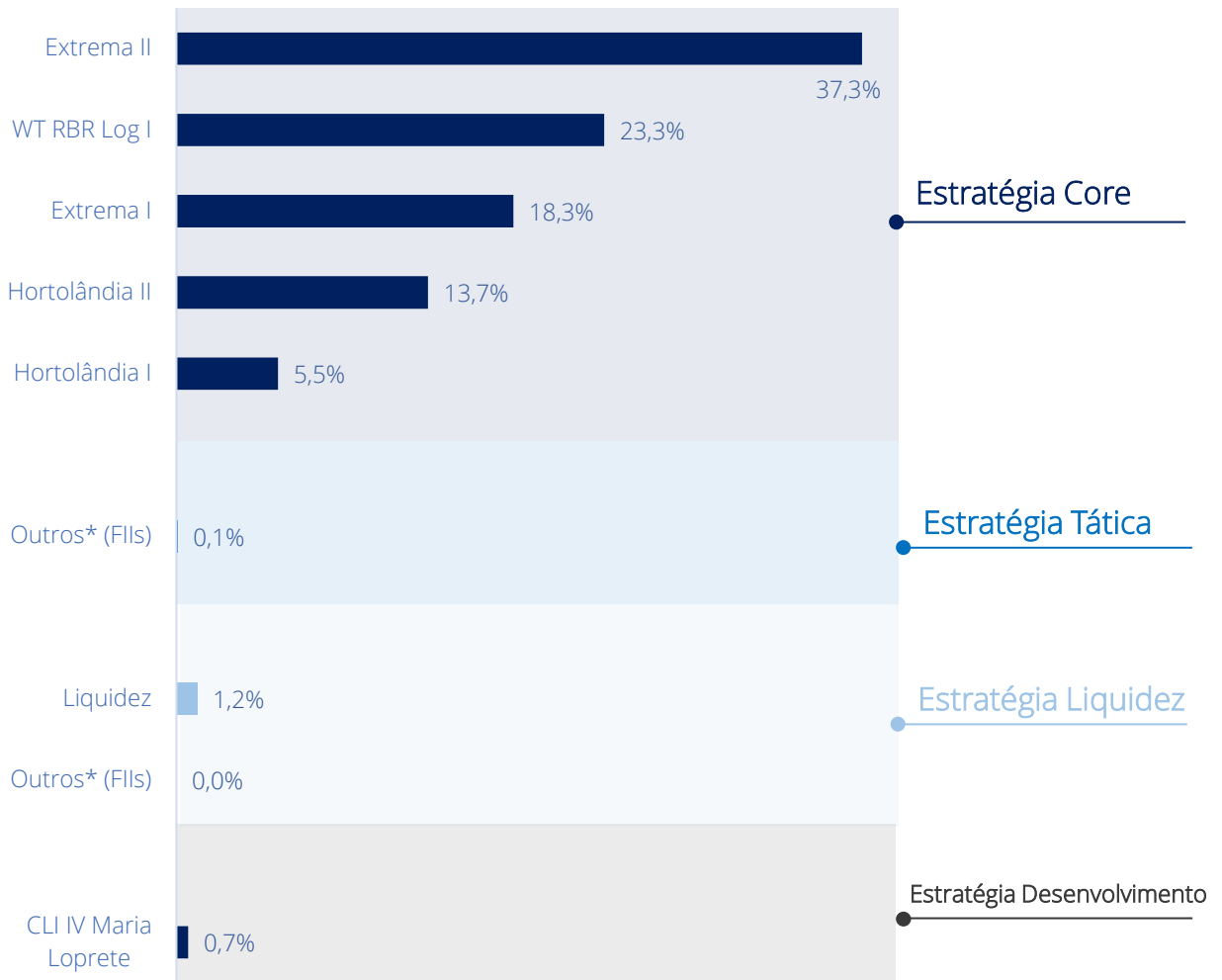
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Outubro 2023



Alocação Estratégias (% Investimento)

Outubro 2023 | Relatório Mensal

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

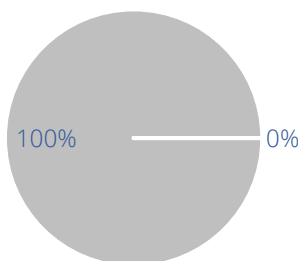


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

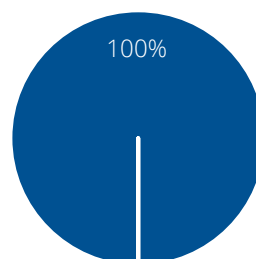
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

• 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)



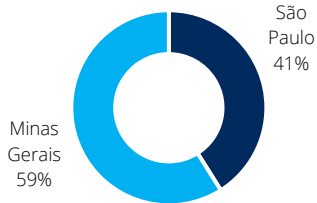
Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância
Galpão Hortolândia I	SP	Hortolândia	17.055	90,00%	0,00%
Galpão Hortolândia II	SP	Hortolândia	43.123	100,00%	38,04%
Galpão Extrema I	MG	Extrema	75.200	50,00%	0,00%
Galpão Extrema II	MG	Extrema	77.106	100,00%	0,00%
WT RBR LOG	SP	Franco da Rocha	122.356	50,00%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

Investimento Via Tijolo

Outubro 2023 | Relatório Mensal

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

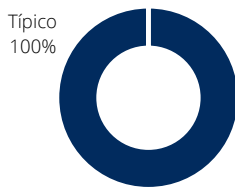
Receita por Estado



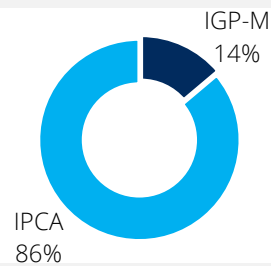
Receita por Tipologia



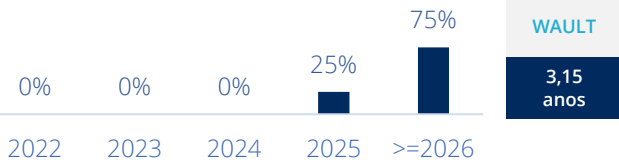
Receita por Tipo de Contrato



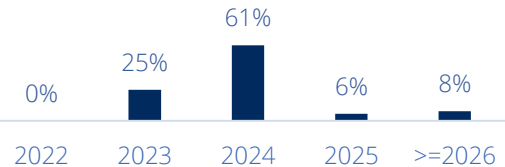
Índice de Reajuste



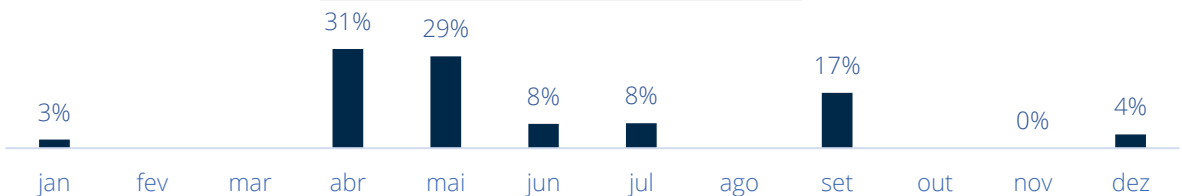
Cronograma de Vencimento dos Contratos



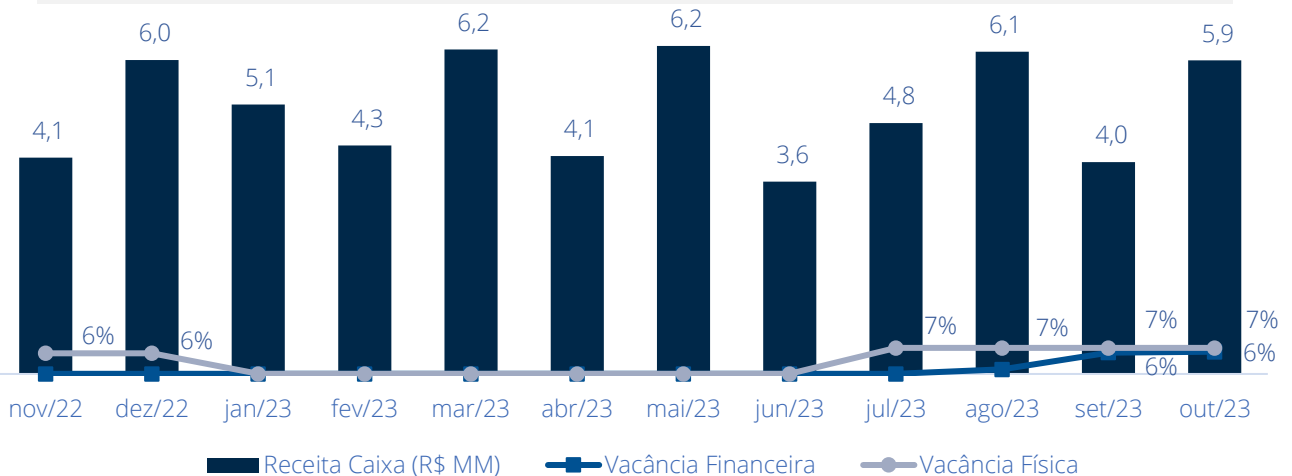
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



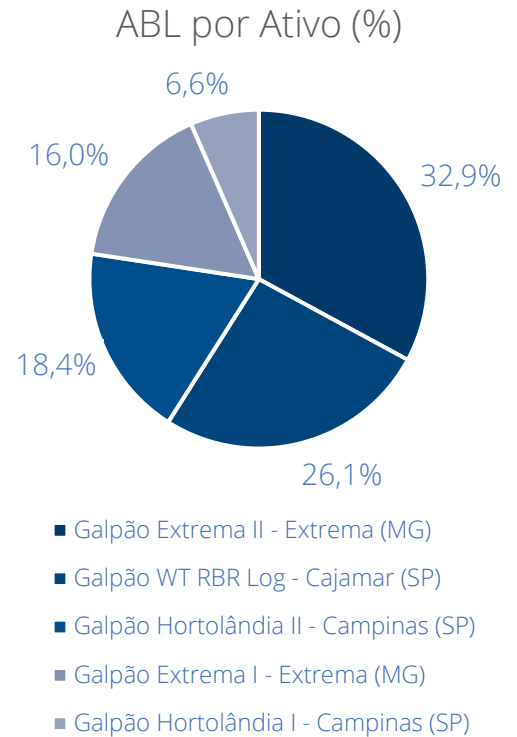
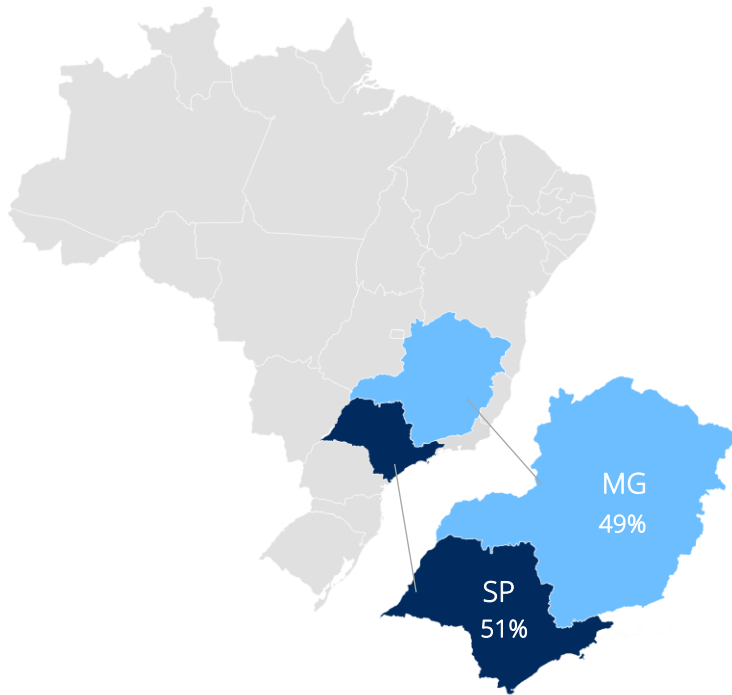
Evolução Vacância Física e Financeira



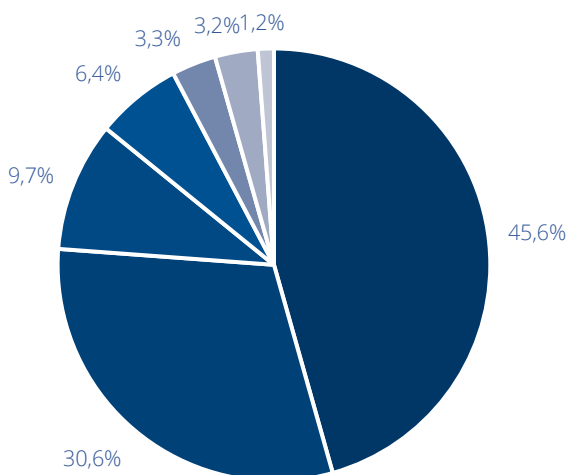
Investimentos CORE - via Tijolo

Outubro 2023 | Relatório Mensal

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

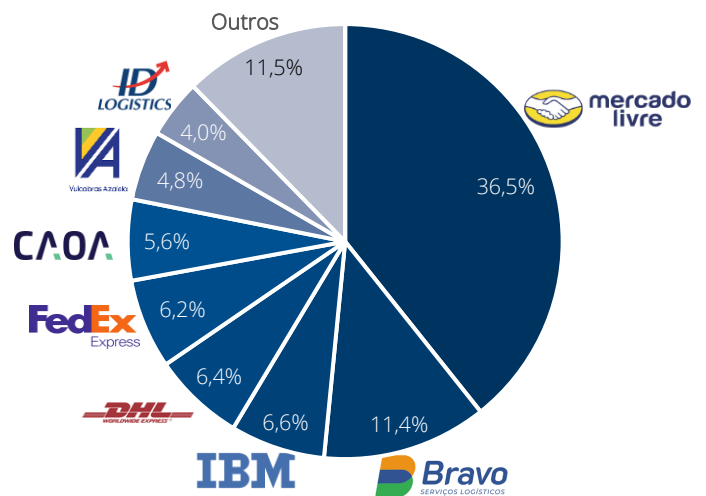


Receita de Inquilinos Setor



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

ABL por Locatário (%)

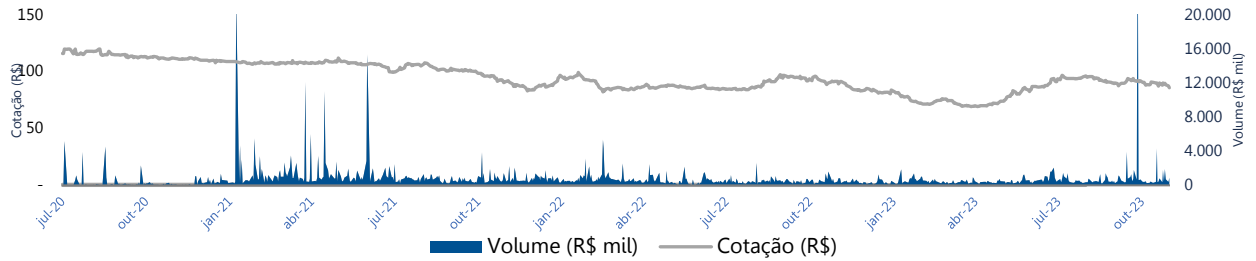


Mercado Secundário

Outubro 2023 | Relatório Mensal

Cotação Histórica e Volume Negociado

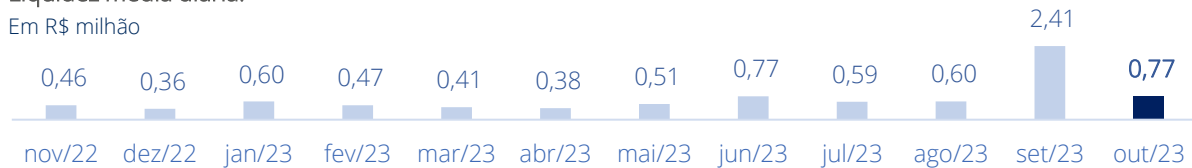
As cotas do RBR Log (RBRL11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde jul/2020.



Negociação	out-23	set-23	ago-23	Acum 2023	Acum 12m
Número de Cotistas	13.268	12.953	12.507	13.268	13.268
Cotas Negociadas	181.780	525.169	148.667	1.823.533	2.021.709
Cotação Fechamento	\$ 85,71	\$ 91,90	\$ 89,53	\$ 85,71	\$ 85,71
Volume Total (R\$'000)	\$ 16.260	\$ 48.232	\$ 13.746	\$ 155.885	\$ 172.653
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 774,3	\$ 2.411,6	\$ 597,7	\$ 745,9	\$ 690,6

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