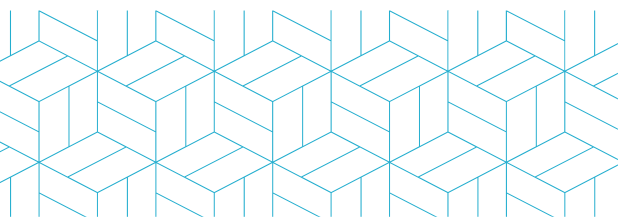


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 6.687.035
Administrador BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 679.642.129,63	Patrimônio/Cota R\$ 101,64 +Reserva Lucros R\$ 0,16/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\$ 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

[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\$0,67/
cota

Dividendo médio
12 meses

13.891

Cotistas

234.299

ABL (m²)

5

Ativos

1,05R\$
MM

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação detida
pelo RBRP11

8%

Vacância
Financeira

7%

Vacância Física

Resumo	dez-23	nov-23	out-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\$)	\$ 87,97	\$ 85,71	\$ 91,90	\$ 93,59	\$ 84,00
Cota Final Período (R\$)	\$ 87,41	\$ 87,97	\$ 85,71	\$ 87,41	\$ 87,41
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,720	\$ 0,720	\$ 0,720	\$ 4,250	\$ 8,000
Dividend Yield (% a.a.)	10,34%	10,28%	10,56%	9,96%	9,15%
Retorno Total*	0,19%	3,46%	-5,90%	-2,06%	13,58%
Retorno Total Ajustado **	0,19%	3,44%	-5,90%	-2,06%	15,03%
CDI	-0,09%	0,92%	1,00%	6,23%	13,14%
% do CDI ***	-206%	376%	-591%	-33%	114%

* 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**

Como de costume, no relatório de dezembro, recordamos os principais acontecimentos do Fundo ao longo do ano. Na visão do time de gestão, o RBR Log finaliza o ano com um portfólio de qualidade superior.

No âmbito das locações, iniciamos o ano alugando e zerando a vacância do portfólio, com locação do módulo G200 do galpão WT RBR Log, em Franco da Rocha/SP, para o grupo CAO A. Em junho, tivemos o anúncio da rescisão do contrato com a Americanas S.A., com recebimento das penalidades e com a imediata locação para a Bravo Logística no módulo M1 do galpão Hortolândia II, com valores de locação acima dos anteriormente praticados. No entanto, ao longo do ano, tivemos a notícia da rescisão pela Spani e pela Bravo, ambas com cumprimento de aviso prévio e pagamento de multa rescisória. Apesar do galpão Hortolândia ser o único do portfólio atualmente com vacância, o time de gestão da RBR segue confiante de que a vacância será resolvida ainda no 1º semestre de 2024.

Por fim, em termos de gestão de portfólio, tivemos o recebimento integral das parcelas da venda do galpão Itapevi I (anunciada em abril/2022), operação que gerou uma TIR de 20,1% ao ano, com lucro de R\$ 1,53/cota.

Em 2023, a agenda de sustentabilidade continuou forte no portfólio do RBR Log. Foram emitidas duas certificações LEED EB O+M (que atestam a qualificação operacional do ativo): nível Gold no Extrema II; e nível Platinum no Extrema I (sendo o primeiro galpão logístico a conseguir esse nível de certificação no Brasil). Com essas duas certificações, atualmente, 75% do portfólio possui certificação LEED. Além disso, pela primeira vez, tivemos a submissão do FII RBR Log ao GRESB, benchmark global de avaliação ESG para entidades de real estate. Dentre outras melhorias do portfólio, podemos citar: a migração do Hortolândia II e do Extrema II para o mercado livre de energia, transformando, assim, 94% do portfólio consumidor do mercado livre, possibilitando a compra de certificados de compra de energia renovável; a instalação de uma máquina biodigestora de alimentos no Extrema II, levando a uma redução da produção de resíduos orgânicos pelo refeitório do condomínio; e a instalação de um sistema de monitoramento remoto do consumo de água no Extrema II, possibilitando um acompanhamento real time do consumo.

Para o ano de 2024, o time de gestão seguirá focado para equacionar a vacância existente em Hortolândia, além de seguir com uma gestão de ativa operacional e transacional no âmbito do 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 10,34% a.a. (cota base fechamento dezembro/23: R\$ 87,31).

Cenário Macroeconômico

O panorama do cenário internacional para 2024 é marcado por importantes questões geopolíticas e macroeconômicas. A guerra na Ucrânia e a guerra em Israel ainda são as pautas de maior tensão global, que inclusive deverão ser pontos amplamente discutidos nas eleições, tanto nos Estados Unidos, quanto na Rússia, que ocorrerão em 2024. Tais eleições, que serão acompanhadas por outras eleições relevantes para dinâmica global, como Índia e Taiwan, poderão ter impacto significativo também na projeção comercial dos países e do mundo, principalmente relacionados à China.

 Nota do Gestor

Sobre o cenário macroeconômico, 2023 foi marcado pela alta de juros e inflação principalmente nos Estados Unidos e Europa. Após uma série de altas no FED Funds, taxa básica de juros dos EUA, o FOMC projeta ter encerrado o ciclo de altas, com os indicadores de inflação apontando uma desaceleração controlada. Com isso, o mercado projeta o início de uma série de cortes da taxa de juros entre Março - Maio/24, atingindo próximo de 4,00% a.a. como taxa terminal em 2024 (atual de 5,25% - 5,50% a.a.).

Com isso, o Brasil que está em uma fase à frente no ciclo de juros, com a série de cortes iniciada no meio de 2023, deverá seguir o movimento. A projeção FOCUS é que a taxa SELIC encerre o ano em 9,00% a.a.. Além do cenário macro favorável, esse direcionamento também é reforçado pelos dados econômicos positivos de inflação controlada e crescimento do PIB acima das projeções iniciais.

Com o cenário descrito, o Ibovespa e o IFIX performaram acima do CDI em 2023, com +22,3% e +15,5%, respectivamente, vs CDI de 13,0%. Vale ressaltar que, em termos de risco, a volatilidade realizada do Ibovespa foi de 20% vs IFIX próximo de 5,0%, 4 vezes menor.

A performance dos setores dos FIIs em 2023 foi marcada pelo desempenho acima da média pelos FIIs de Shoppings, ultrapassando +30% no ano, seguidos pelos FOFs com +27%, corrigindo parte do desconto expressivo para PL visto no início do ano. Do lado negativo, os FIIs de Crédito High Yield (Alto risco) tiveram performance negativa de -10%, após a sequência de inadimplentes do sub setor de multipropriedades em Mar - Abr/23.

Olhando para os dados operacionais, destaque para a resiliência das vendas nos shoppings e para melhora de locação nos setores logístico e corporativo. De acordo com pesquisa trimestralmente elaborada pelo Secovi-SP em parceria com a CBRE, empreendimentos logísticos próximos à SP apresentaram crescimento de 25,7% no volume de novas locações, entre o segundo e o terceiro trimestre de 2023. No acumulado do ano, a alta é de 4,8%, comparado a igual período de 2022. Já o mercado de escritórios na cidade de São Paulo registrou um aumento de 25,6% na absorção bruta, comparando o terceiro trimestre de 2022 com o de 2023.

Visualizamos 2024 com olhar otimista para a classe de FIIs. Com o contexto de juros favoráveis, somado aos dados econômicos positivos e aos bons resultados operacionais, os fundos de Tijolo podem ser beneficiados de forma relevante. Ao mesmo tempo, com o cenário macro estável, os fundos de CRI com risco intermediário (Crédito Estruturado) devem continuar a entregar bons dividendos ao longo do ano, com menor risco nas operações.

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

No início de dezembro de 2023, a RBR promoveu um encontro em seu escritório com os integrantes da instituição Black Finance, para uma conversa sobre a gestora, a indústria de Real Estate, carreiras, mercado de trabalho e diversidade.

Recebemos também dois importantes convidados, Juliana Marcondes (Sócia e COO da Brio Investimentos) e Tiago Rodrigues (Trainner da Crescimentum), para compartilharem suas experiências profissionais e pessoais, promovendo conversas enriquecedoras para todos envolvidos.

A Black Finance é uma organização que busca formar a próxima geração de líderes pretos e pardos no mercado financeiro, promovendo eventos educacionais e gerando oportunidades de conexão dos jovens com profissionais sêniores do mercado brasileiro. O curso da instituição é dividido em 3 blocos: desenvolvimento de competências (conhecimento técnico de finanças, por exemplo), desenvolvimento de eventos de networking para geração oportunidades para os membros e o processo de mentoria.

Apoiar iniciativas em educação, inclusão e diversidade é o cerne do programa de investimentos sociais da RBR.

Agradecemos muito a presença da Juliana, do Tiago e do Black Finance.



**Conheça Mais sobre o
Black Finance**



INSTITUTO SOL

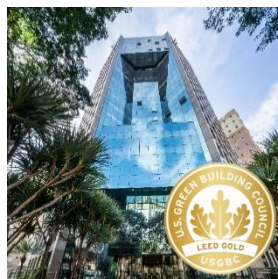
Também em dezembro, o Instituto Sol realizou seu Jantar Anual para celebrar as conquistas do ano e apresentar os planos da entidade para 2024. O Instituto planeja expandir sua atuação e seus programas e atingir ainda mais jovens, ampliando o impacto gerado. Desde 2018, o Instituto Sol contou com 330 alunos no cursinho preparatório para ingressar nas escolas de Ensino Médio, 70 jovens Sol já apoiados em escolas parceiras e, para processo seletivo do cursinho preparatório, houve 1454 inscritos, o que demonstra o potencial de expansão dos programas do instituto. Como metas para 2024, a entidade planeja receber 1000 inscrições anuais para o cursinho e aprovar 150 alunos para essa etapa do programa, o dobro da quantidade atual de alunos.

Com um histórico de sucesso desde 2018, para cada R\$1,00 doado ao Instituto Sol, o jovem Sol e sua família têm um impacto equivalente a R\$6,70 ao longo de sua trajetória acadêmica e profissional. O efeito multiplicador dos programas do instituto demonstra o potencial transformador de se investir na educação de jovens de baixa renda.

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Em 2023, os fundos listados de Tijolo da RBR Asset, RBR Properties (RBRP11) e RBR Log (RBRL11) tiveram 3 dos seus ativos imobiliários certificados com o selo LEED O+M, de Operação e Manutenção. Veja quais foram os ativos:



Fevereiro/2023

RBR Properties – RBRP11

Ed. Delta Plaza

São Paulo/SP

LEED Gold O+M
(Operação e Manutenção)



Agosto/2023

RBR Log – RBRL11

Galpão Extrema I

Extrema/MG

LEED Platinum O+M
(Operação e Manutenção)



Setembro/2023

RBR Log – RBRL11

Galpão Extrema II

Extrema/MG

LEED Gold O+M
(Operação e Manutenção)

Distribuição de Resultados

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

Resultado	dez-23	nov-23	out-23	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	5.032.825	4.004.604	5.948.535	59.520.119	59.520.119
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	2.330.523	-	4.398.594	4.398.594
Rendimento Fils	3.986	3.986	3.994	64.675	64.675
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	-	-	(16.643)	(16.643)
Liquidez **	90.607	74.663	52.081	853.494	853.494
CRI	-	-	-	-	-
Outras Receitas***	-	10.800	429.452	3.160.756	3.160.756
Total Receitas	5.127.418	6.424.575	6.434.062	67.980.996	67.980.996
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(579.604)	(597.311)	(609.186)	(6.680.098)	(6.680.098)
(-) Despesa de Vacância	(106.037)	(87.411)	(97.844)	(452.662)	(452.662)
(-) Despesas Financeiras	(274.550)	(281.537)	(302.945)	(6.121.027)	(6.121.027)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	3.329	3.329
(-) Outras Despesas****	(69.863)	(96.607)	(253.396)	(1.649.136)	(1.649.136)
Resultado	4.097.363	5.361.708	5.170.692	53.081.401	53.081.401
Reservas	(717.302)	547.043	356.027	(414.879)	(414.879)
Rendimento Distribuído	4.814.665	4.814.665	4.814.665	53.496.280	53.496.280

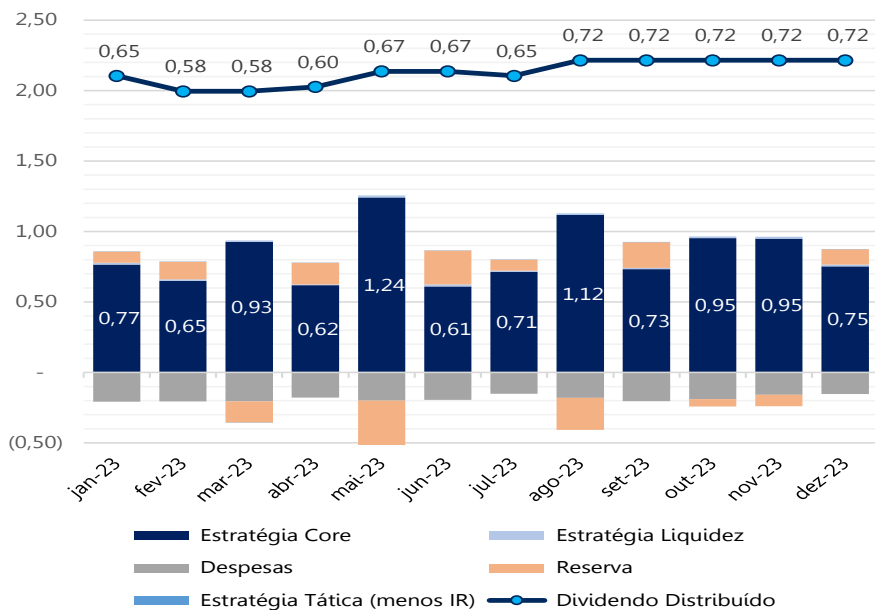
* Ganho de Capital em venda de Fils e CRIs

** Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

***Outras receitas incluem multas, receitas condominiais etc.

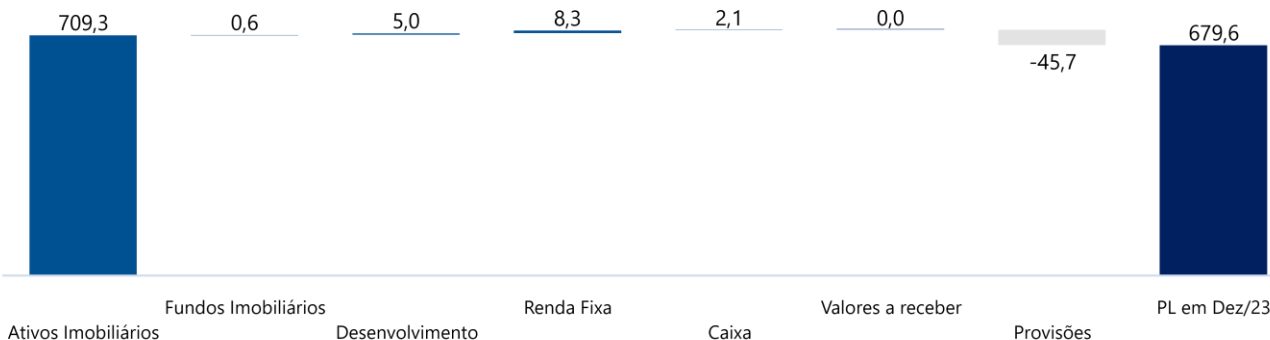
**** Outras Despesas incluem Comissões de comercialização de Locações, Laudos de Avaliação, contratação de Consultoria etc.

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



Patrimônio Líquido (R\$ MM)

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



Investimentos

Dezembro 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”.

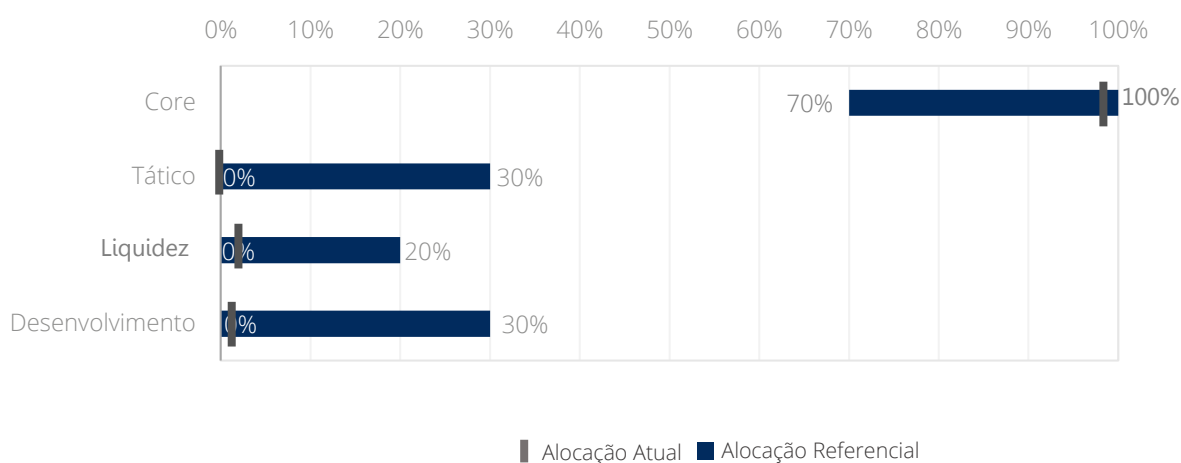
LIQUIDEZ

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.

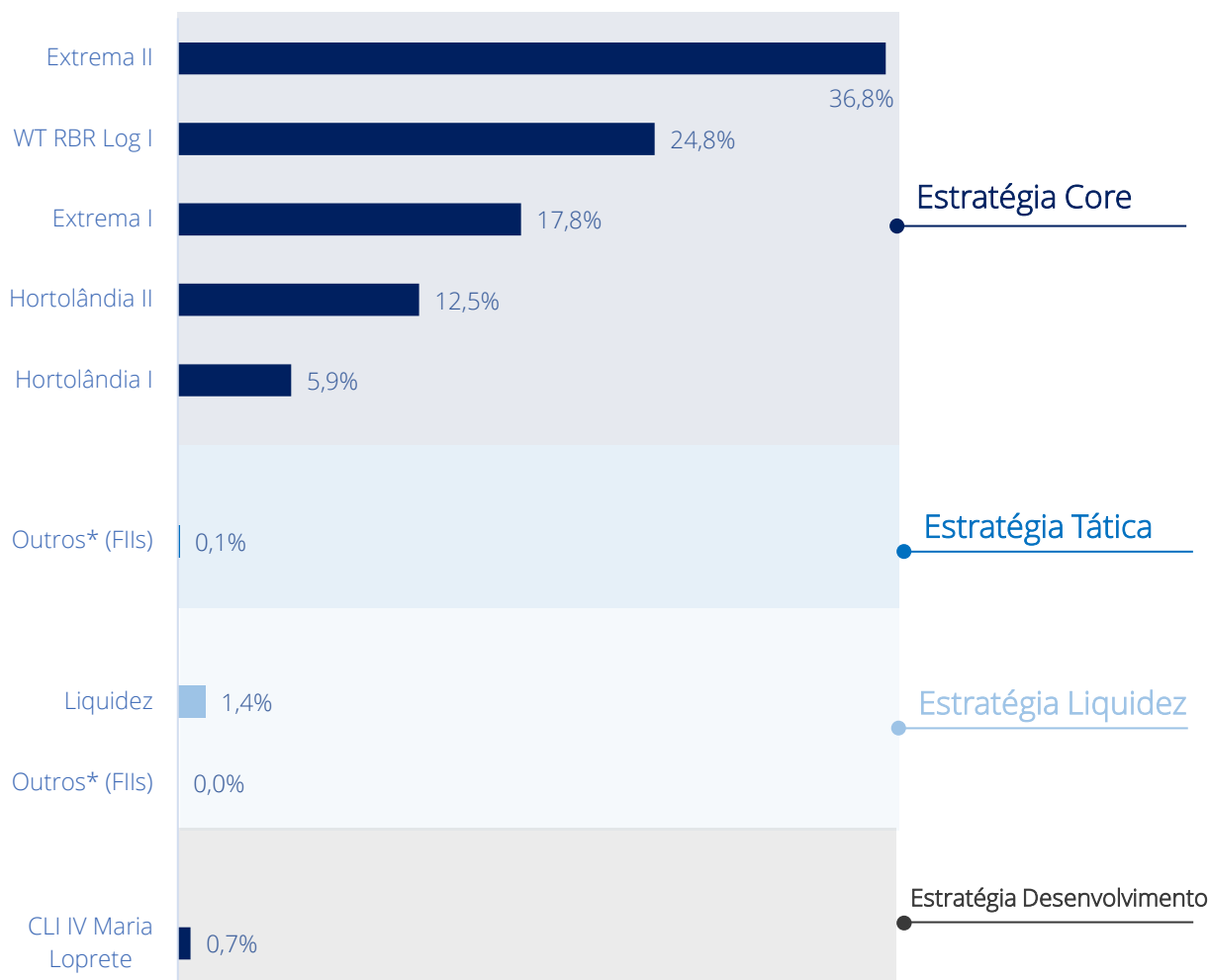
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Dezembro 2023



Alocação Estratégias (% Investimento)

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

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

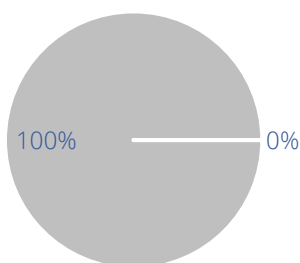


*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

Investimento - FIIs

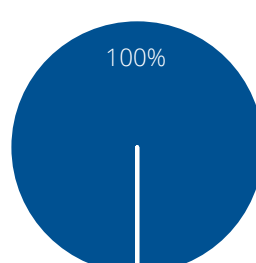
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

Alocação por Setor



■ Corporativo

Investimentos Logísticos

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



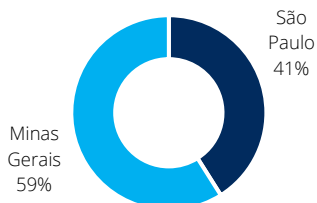
Ativo	UF	Cidade	ABL total (m²)	Participação	Vacância	Classificação	Valor em carteira
Galpão Hortolândia I	SP	Hortolândia	17.054,77	90,00%	0,00%	B	R\$ 42.733.000,00
Galpão Hortolândia II	SP	Hortolândia	43.123,34	100,00%	38,04%	B	R\$ 90.911.000,00
Galpão Extrema I	MG	Extrema	75.200,50	50,00%	0,00%	AAA	R\$ 129.345.000,00
Galpão Extrema II	MG	Extrema	77.106,32	100,00%	0,00%	AAA	R\$ 266.720.000,00
Galpão WT RBR LOG	SP	Franco da Rocha	122.239,64	50,00%	0,00%	AAA	R\$ 179.640.000,00

Investimento Via Tijolo

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

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

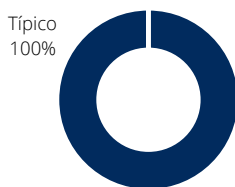
Receita por Estado



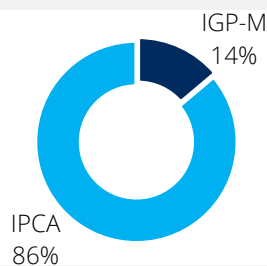
Receita por Tipologia



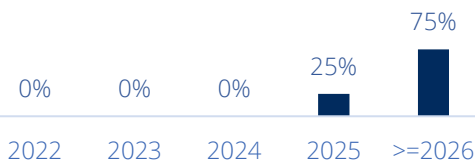
Receita por Tipo de Contrato



Índice de Reajuste

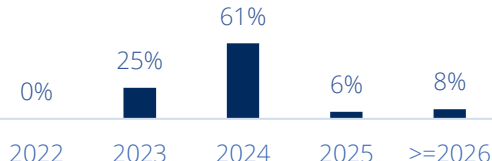


Cronograma de Vencimento dos Contratos

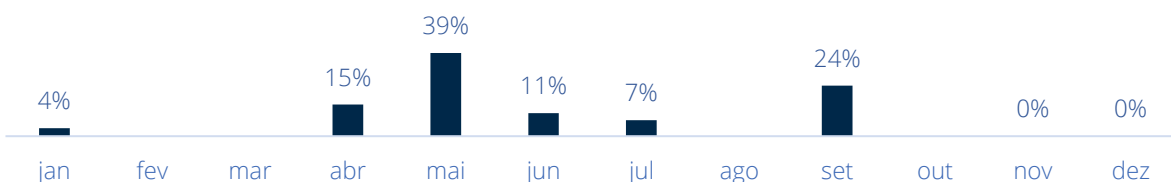


WAULT
2,98
anos

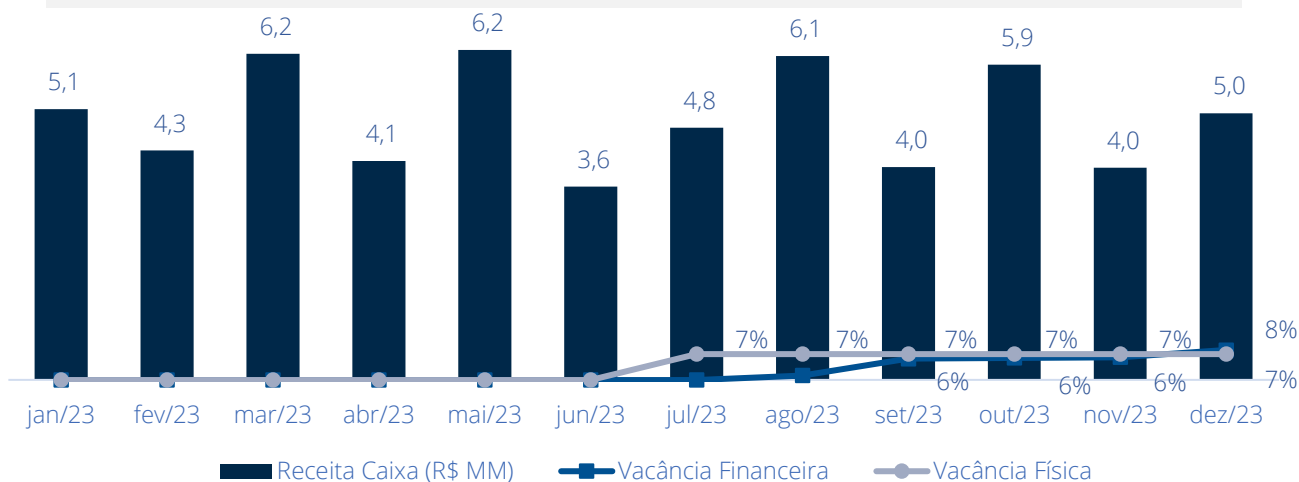
Cronograma Revisional dos Contratos



Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



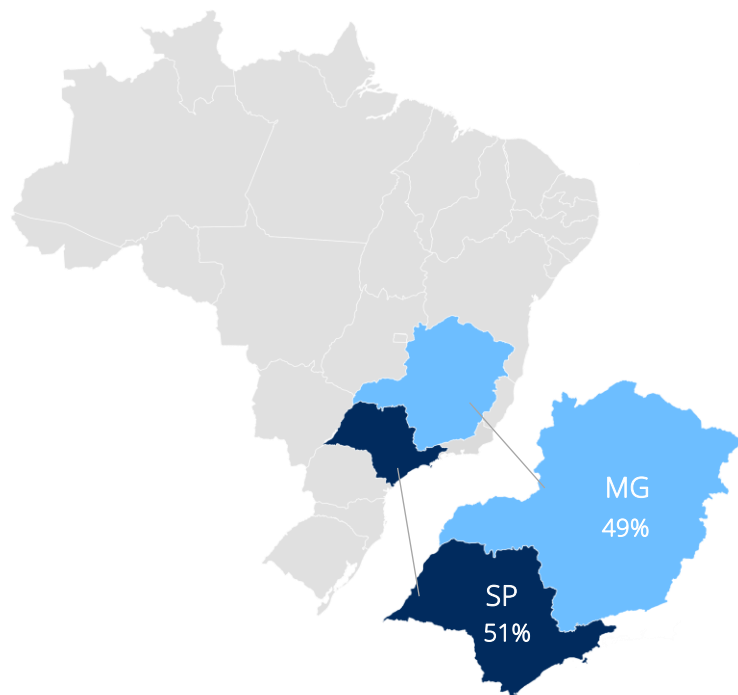
Evolução Vacância Física e Financeira



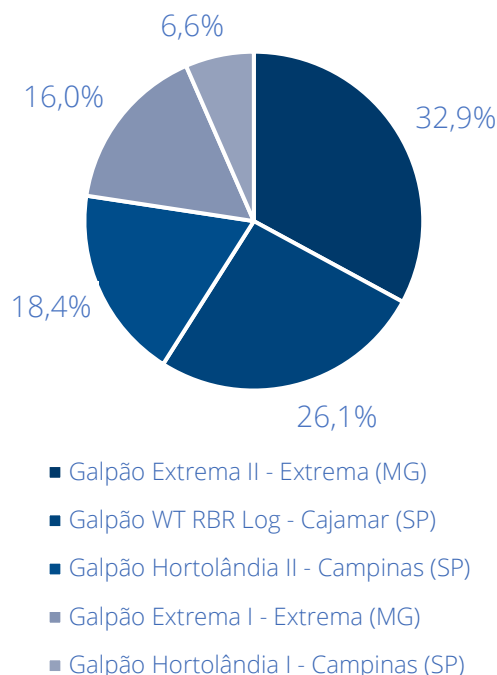
Investimentos CORE - via Tijolo

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

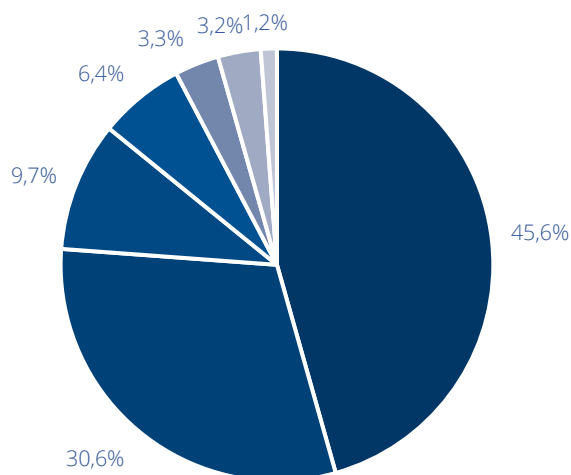
Abaixo informações sobre a ABL dos investimentos core via tijolo por estado e região.



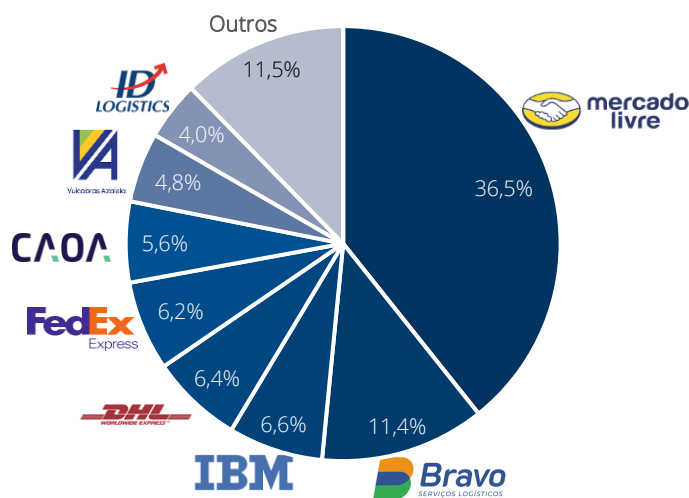
ABL por Ativo (%)



Receita de Inquilinos Setor



ABL por Locatário (%)



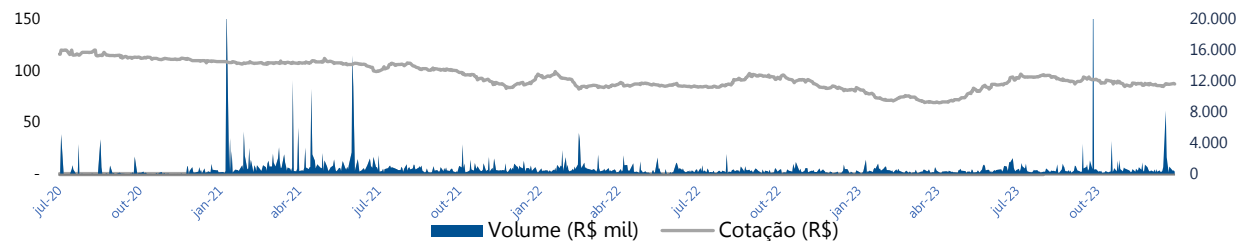
- E-commerce
- Têxtil e Vestuário
- Farmacêutica
- Automotiva
- Transportes e Logística
- Tecnologia
- Varejista/Atacadista

Mercado Secundário

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

Cotação Histórica e Volume Negociado

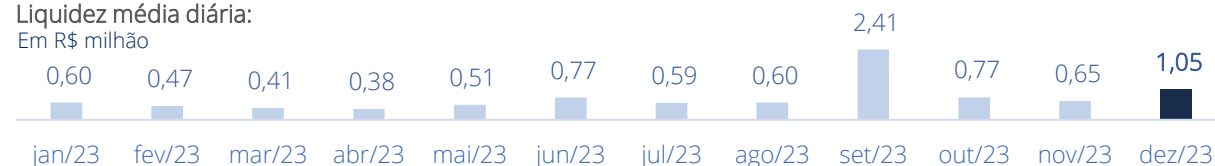
As cotas do RBR Log (RBRL11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde jul/2020.



Negociação	dez-23	nov-23	out-23	Acum 2023	Acum 12m
Número de Cotistas	13.891	13.564	13.268	13.891	13.891
Cotas Negociadas	228.112	149.045	181.780	2.200.690	2.200.690
Cotação Fechamento	\$ 87,41	\$ 87,97	\$ 85,71	\$ 87,41	\$ 87,41
Volume Total (R\$'000)	\$ 19.873	\$ 12.953	\$ 16.260	\$ 188.711	\$ 188.711
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 1.045,9	\$ 647,6	\$ 774,3	\$ 760,9	\$ 760,9

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.



PRI Principles for Responsible Investment

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