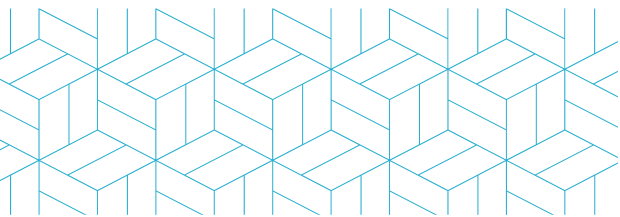


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de
Início
Nov/19

Administrad
or
BRL Trust

Patrimônio
R\$ 679.642.129,63

Cotas
Emitidas
6.687.035

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio/Cota
R\$ 101,69
+Reserva Lucros
R\$ 0,13/Cota

R\$0,67/
cota

Dividendo
médio 12 meses

14.795

Cotistas

234.299

ABL (m²)

5

Ativos

0,90R\$
MM

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação
detida pelo
RBRP11

8%

Vacância
Financeira

7%

Vacância Física

Acesse a Planilha de
Fundamentos


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


Video
institucional
RBRP11

[RBRP11](#)

FII RBR Properties

[RBR11](#)

FII RBR Log


Video
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

Resumo	jan-24	dez-23	nov-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\$)	\$ 87,41	\$ 87,97	\$ 85,71	\$ 96,30	\$ 72,39
Cota Final Período (R\$)	\$ 87,01	\$ 87,41	\$ 87,97	\$ 87,01	\$ 87,01
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,650	\$ 0,720	\$ 0,720	\$ 4,250	\$ 8,000
Dividend Yield (% a.a.)	9,34%	10,34%	10,28%	10,01%	9,19%
Retorno Total*	0,29%	0,19%	3,46%	-5,23%	31,25%
Retorno Total Ajustado **	0,29%	0,19%	3,44%	-5,23%	32,01%
CDI	1,01%	0,85%	0,92%	7,17%	14,07%
% do CDI ***	29%	22%	376%	-73%	227%

* 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

RBR LOG - Linha do Tempo

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

(clique nos textos sublinhados para acessar os fatos relevantes/comunicados ao mercado)

2020

IPO do fundo FII RBR LOG - RBRL11 -
Captação Total R\$ 180 MM

Aquisição dos Galpões Hortolândia I;
Hortolândia II; Itapevi I; e Resende I



Galpão Extrema I

2ª emissão - Captação total R\$ 147 MM

Aquisição de 50% do Galpão Extrema I,
em Extrema/MG



Galpão Extrema II

3ª emissão - Captação total R\$ 260
MM

Aquisição de 100% do Galpão
Extrema II, em Extrema/MG



Galpão WT RBR Log

4ª emissão - Captação total R\$ 111 MM

Aquisição de 50% do Galpão WT RBR
Log, em Franco da Rocha/SP



Galpão Resende I

Venda do Galpão Resende I, com TIR de
19,75% a.a.

2021

RBR LOG - Linha do Tempo

(clique nos textos sublinhados para acessar os fatos relevantes/comunicados ao mercado)

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

2022



Galpão Hortolândia I



Retrofit do Galpão Hortolândia II

Aquisição minoritária do CL Imigrantes I Maria Loprete, em São Bernardo do Campo/SP

Renovação do contrato com a IBM até mar/2027

Finalização do Retrofit do Galpão Hortolândia II

Venda do Galpão Itapevi I, com TIR de 20% a.a.



Galpão Itapevi I



CL Imigrantes I Maria Loprete

2023

Renegociação das obrigações a prazo do Fundo, para conceder 50% de desconto da parcela de juros entre jul/23 a jun/24

 Nota do Gestor**Comentários do Gestor**

A partir de 2024, os fundos listados de renda imobiliária geridos pela RBR (FII RBR Log - RBRL11 e FII RBR Properties - RBRP11) passarão a publicar mensalmente uma planilha de fundamentos com dados sobre os fundos e seus ativos. O time de gestão entende que esses dados ajudarão nas análises dos cotistas, analistas e potenciais novos investidores, pois a informação é apresentada de forma direta e resumida, o que auxilia no entendimento do panorama geral de cada fundo. A planilha contém informações do fundo, dos ativos (performados e em desenvolvimento), análises gráficas (ativos, contratos de locação e performance), históricos de DRE (composição de resultado, reserva, distribuição etc.) e do Balanço Patrimonial.

A planilha, em formato Excel, estará disponível para download no respectivo site de cada fundo, na seção de “Relatórios e Informes”, ou em link direto para o site na página 2 deste relatório.

A partir deste relatório, também, algumas seções existentes de ambos os relatórios gerenciais foram reformuladas, assim como novas estão sendo adicionadas.

O time de gestão espera que essas melhorias possam trazer mais transparência sobre as informações dos fundos, e convida a todos a explorarem tanto a planilha de fundamentos, quanto o relatório gerencial.

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 9,34% a.a. (cota base fechamento janeiro/24: R\$ 87,01).

Até dezembro/2023, a distribuição recorrente do FII RBR Log era de R\$ 0,72/cota. Este mês, a distribuição será reduzida para R\$ 0,65/cota pois, até o final do 2º semestre de 2023, por conta dos recebimentos das parcelas da venda do Galpão Itapevi I (a última foi recebida em novembro/2023), a distribuição de dividendos poderia ser estabilizada em R\$ 0,72/cota, a fim de cumprir a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado do Fundo dentro do semestre. O time de gestão segue buscando ativamente oportunidades de reciclagem de portfólio, a fim de buscar ganhos de capital na venda de ativos, podendo realizar distribuições acima do resultado proveniente da receita imobiliária recorrente do fundo.

Cenário Macroeconômico

2024 começa de forma estável no cenário macroeconômico. A curva de juros e a bolsa americana iniciaram o ano com certa estabilidade. No Brasil, após forte valorização do Ibovespa, no 4T23, e arrefecimento da NTN-B de Longo Prazo, em janeiro/24, vimos uma correção de mercado, devolvendo parte do avanço anterior. O Ibovespa teve queda de -4,79% e a NTN-B de Longo Prazo encerrou o mês em 5,64% a.a. (+ 30bps vs final de 2023).

Adicionalmente, dados de IGP-M de janeiro/24 vieram abaixo das expectativas com 0,07% (vs Est. 0,24%), influenciado por commodities. Por outro lado, IPCA de janeiro foi pouco acima do esperado, sendo 0,42% (vs Est. 0,34%). Grupos importantes apresentaram alta mais uma vez, como foi o caso de Alimentação, que saiu de uma alta de 1,11% em dezembro para subir agora mais 1,38%.

Sobre a dinâmica de IFIX, com baixa volatilidade, o índice apresentou retorno total positivo de +0,67%. Ainda com fluxo positivo para o IFIX Tijolo, a classe teve performance de +0,73% vs IFIX Papel de 0,62%. O setor de destaque do mês foi de Hedge Funds, ainda pouco representativos no IFIX, apresentando performance de +1,9% no mês.

Além disso, o mercado primário de FIIs segue aquecido, com ofertas relevantes para o mercado local próximas e até acima de R\$ 1 bilhão, principalmente da Classe de Tijolo. XP Malls (XPML11) encerrou mais uma oferta com captação de R\$ 1 Bi. BTG Logística (BTGL11) está ainda em período de oferta com R\$ 1,2 bi a ser captado. E HSI Malls (HSML11) captou acima de R\$ 400 milhões. Estes são os exemplos mais representativos de demanda por institucionais e varejo. Além do mais, Kinea está em aprovação de duas ofertas (KNCR11 e KNHY11 - Fundos de Papel) de aproximadamente R\$ 1 Bi cada.

Distribuição de Resultados

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Resultado	jan-24	dez-23	nov-23	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	5.032.834	5.032.825	4.004.604	5.032.834	59.455.621
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	2.330.523	-	4.398.594
Rendimento FILs	5.605	3.986	3.986	5.605	64.778
Ganho de capital Bruto (Outros)*	3.867	-	-	3.867	(12.776)
Liquidez **	60.675	90.607	74.663	60.675	824.485
CRI	-	-	-	-	-
Outras Receitas***	10	-	10.800	10	3.142.442
Total Receitas	5.102.991	5.127.418	6.424.575	5.102.991	67.873.145
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(579.338)	(579.604)	(597.311)	(579.338)	(6.706.488)
(-) Despesa de Vacância	(77.264)	(106.037)	(87.411)	(77.264)	(529.926)
(-) Despesas Financeiras	(268.915)	(274.550)	(281.537)	(268.915)	(5.616.507)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	3.329
(-) Outras Despesas****	(58.509)	(69.863)	(96.607)	(58.509)	(1.646.146)
Resultado	4.118.964	4.097.363	5.361.708	4.118.964	53.377.406
Reservas	(227.608)	(717.302)	547.043	(227.608)	(118.874)
Rendimento Distribuído	4.346.573	4.814.665	4.814.665	57.842.853	57.842.853

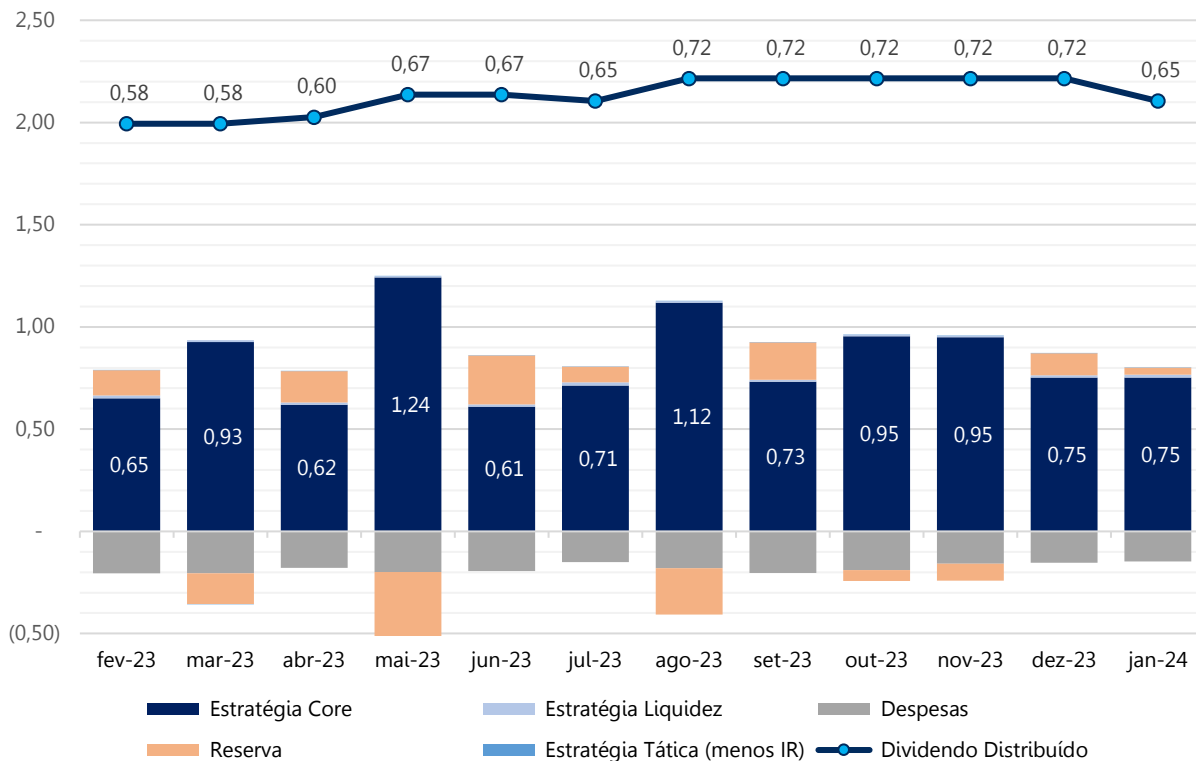
* Ganho de Capital em venda de FILs e CRIs

** 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)

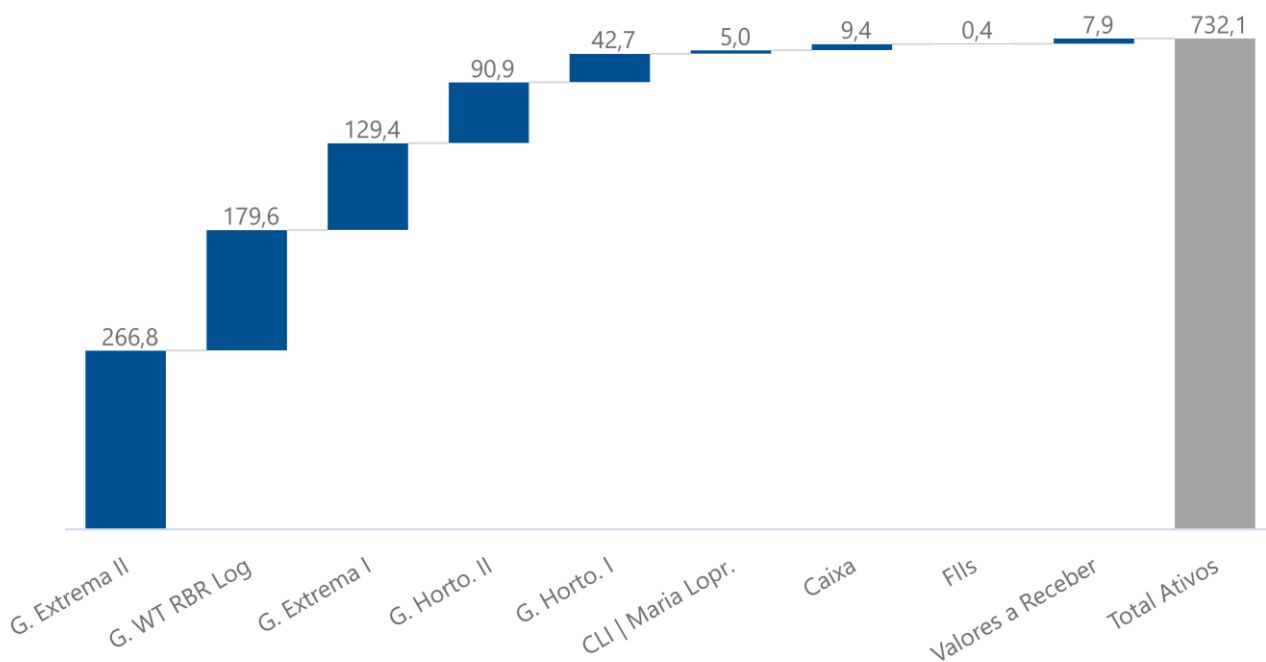


Patrimônio Líquido (R\$ MM)

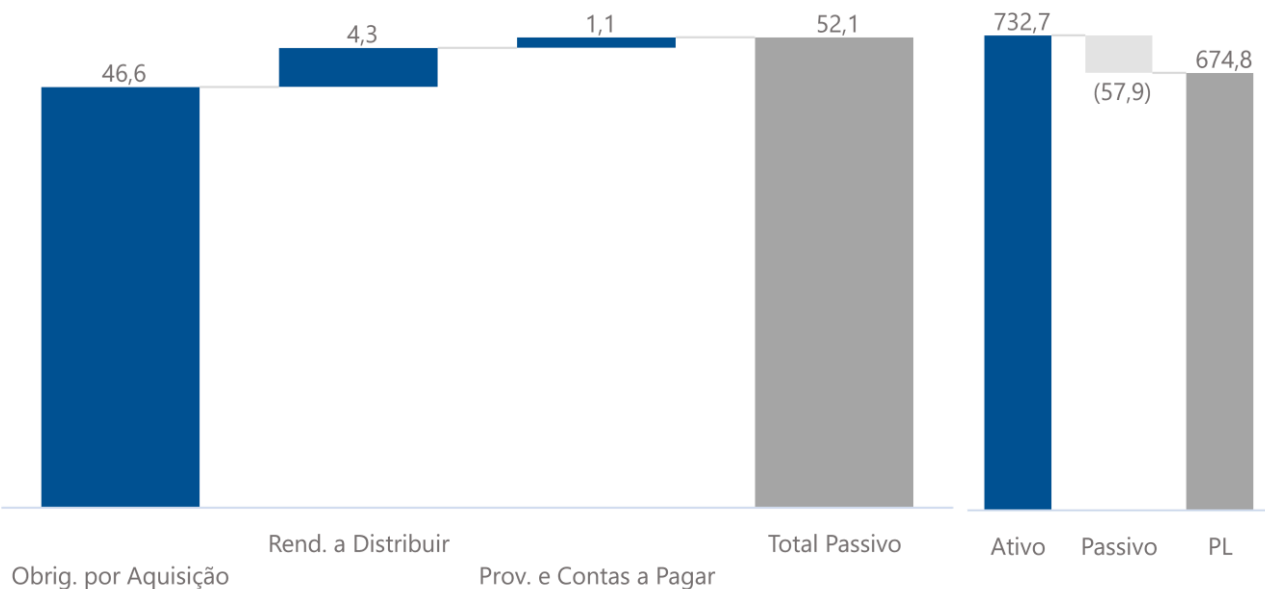
Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Ao final de janeiro/24, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:

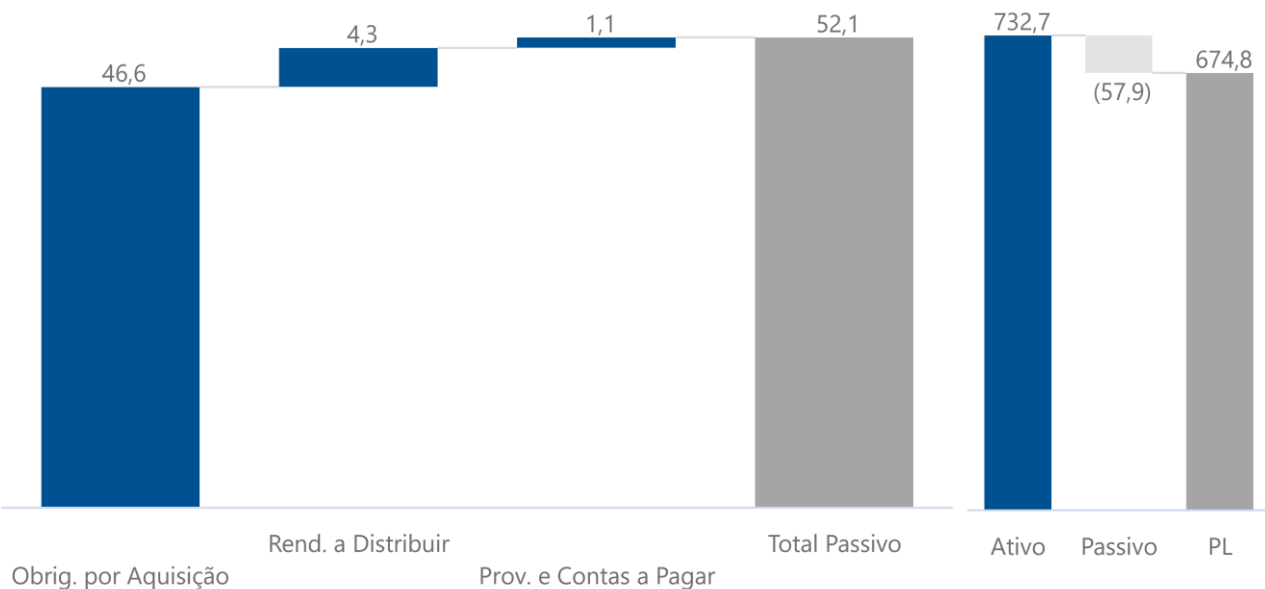
Composição de Ativos



Composição dos Passivos



Composição Patrimônio Líquido



O FII RBR Log possui obrigações a prazo referente à aquisição dos 4 primeiros galpões do portfólio (Hortolândia I; Hortolândia II; Itapevi I (desinvestido); e Resende I (desinvestido)). Abaixo estão algumas informações sobre as obrigações:

- Código IF: 20B0820360
- Vencimento: janeiro/2030
- Saldo devedor hoje: R\$ 45.458.726,63
- Índice de correção: CDI + 2% a.a.
- Ativos em garantia: Galpão Hortolândia I; Galpão Hortolândia II
- Contratos cedidos: IBM; Bravo Logística; DHL; Fedex; ID Logistics

Investimentos

Janeiro 2024 | 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”.

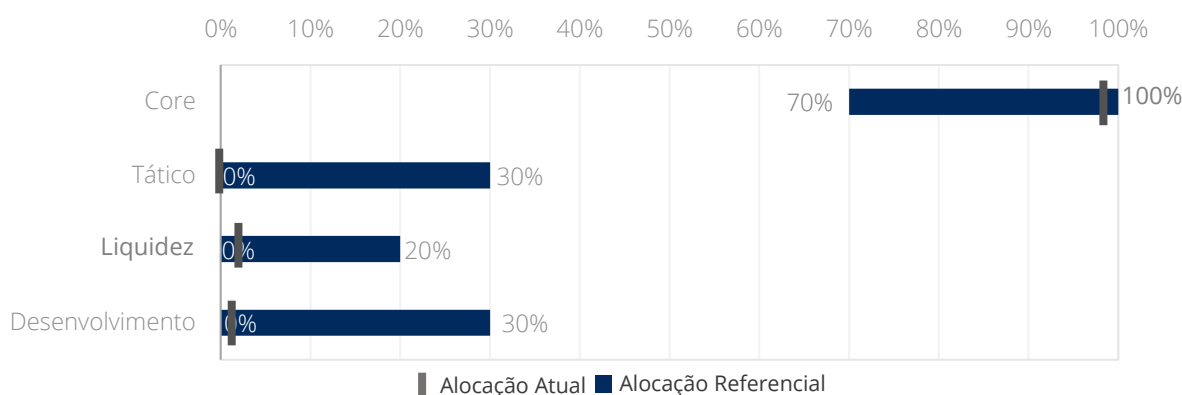
LIQUIDEZ

Renda Fixa, LCIs, CRIs, e FIIs buscando melhorar o “carrego” do fundo.

DESENVOLVIMENTO

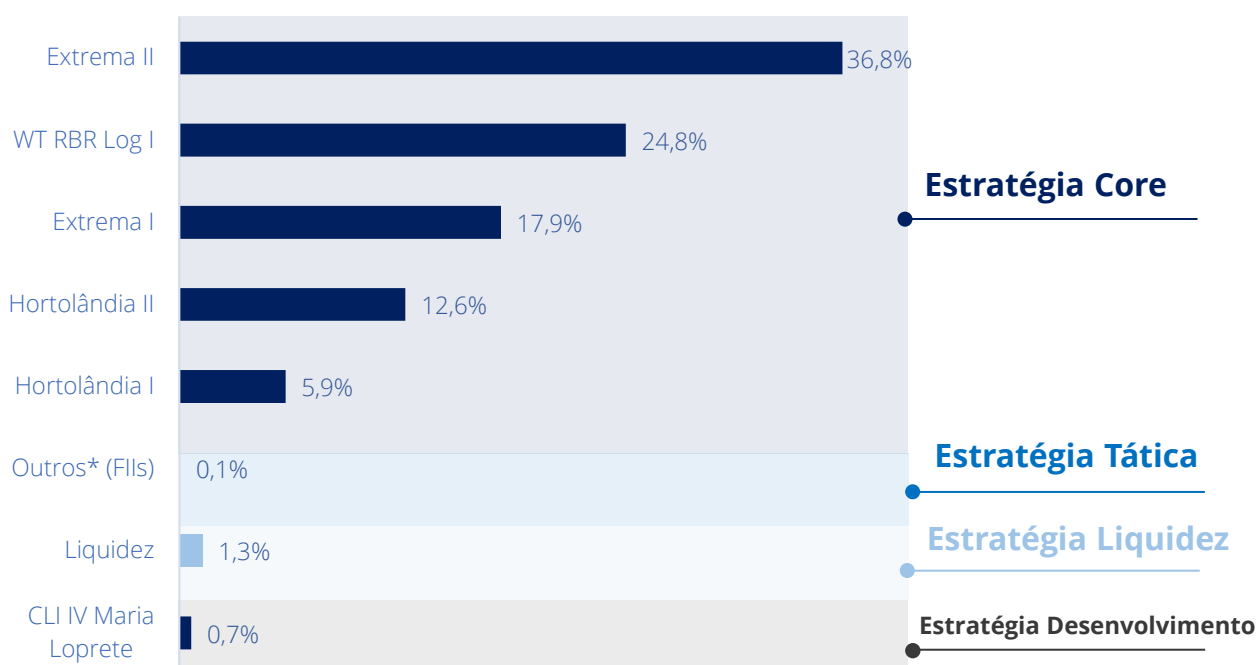
Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Janeiro/2024



Alocação por Estratégias (%)

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento Jan/24



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

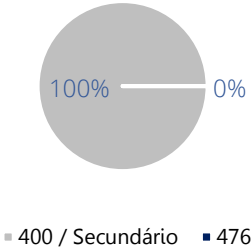
Investimentos

FII's

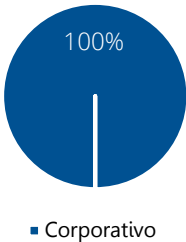
Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

• Tipo de Oferta



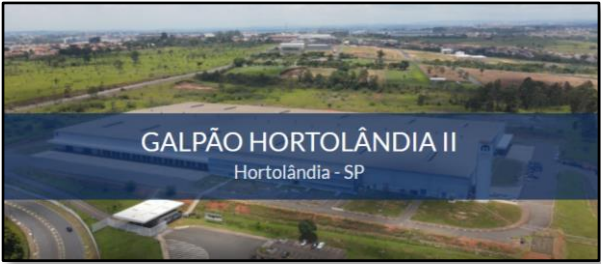
• Alocação por Setor



Investimentos Logísticos

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



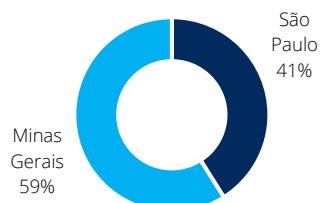
Ativo	UF	Cidade	ABL total (m²)	Participação	Vacância	Classificação	Valor em carteira
Galpão Hortolândia I	SP	Hortolândia	17.054,77	90%	0,00%	B	R\$ 42.733.000,00
Galpão Hortolândia II	SP	Hortolândia	43.123,34	100%	38,04%	B	R\$ 90.935.996,39
Galpão Extrema I	MG	Extrema	75.200,50	50%	0,00%	AAA	R\$ 129.369.000,00
Galpão Extrema II	MG	Extrema	77.106,32	100%	0,00%	AAA	R\$ 266.775.770,28
Galpão WT RBR LOG	SP	Franco da Rocha	122.239,64	50%	0,00%	AAA	R\$ 179.640.000,00

Investimento Via Tijolo

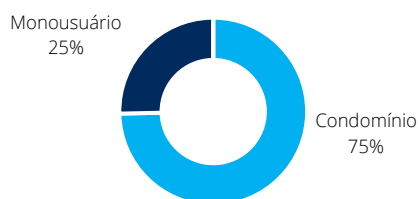
Janeiro 2024 | Relatório Mensal

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

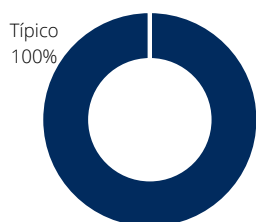
Receita por Estado



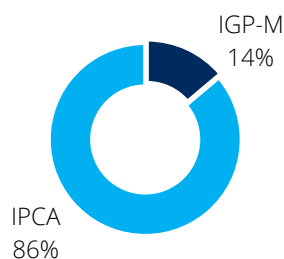
Receita por Tipologia



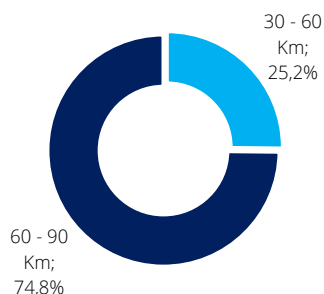
Receita por Tipo de Contrato



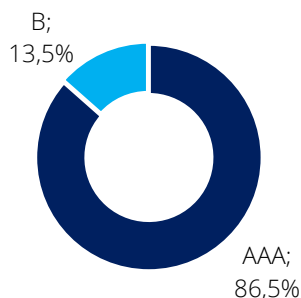
Índice de Reajuste



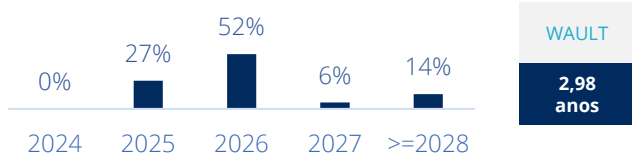
Receita Contratada por Raio do Centro de São Paulo



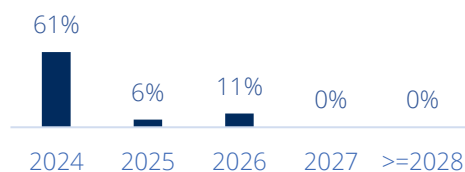
Receita por Classificação de Ativo



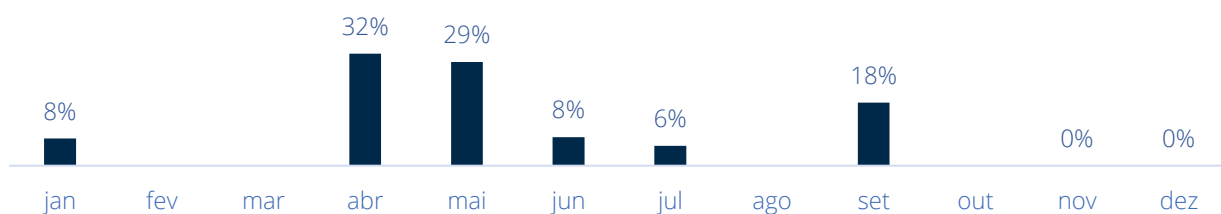
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



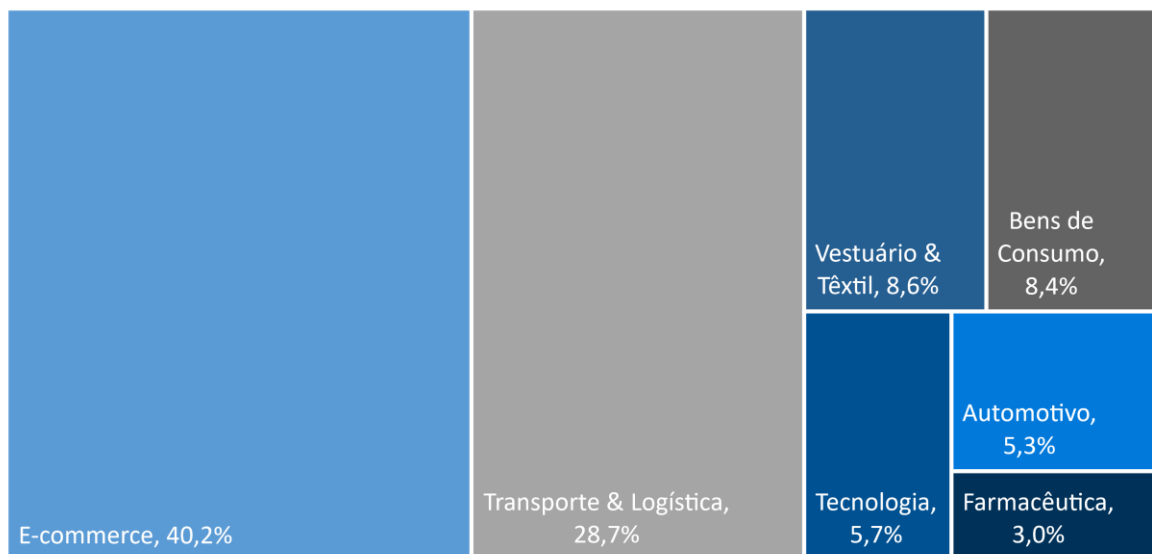
Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



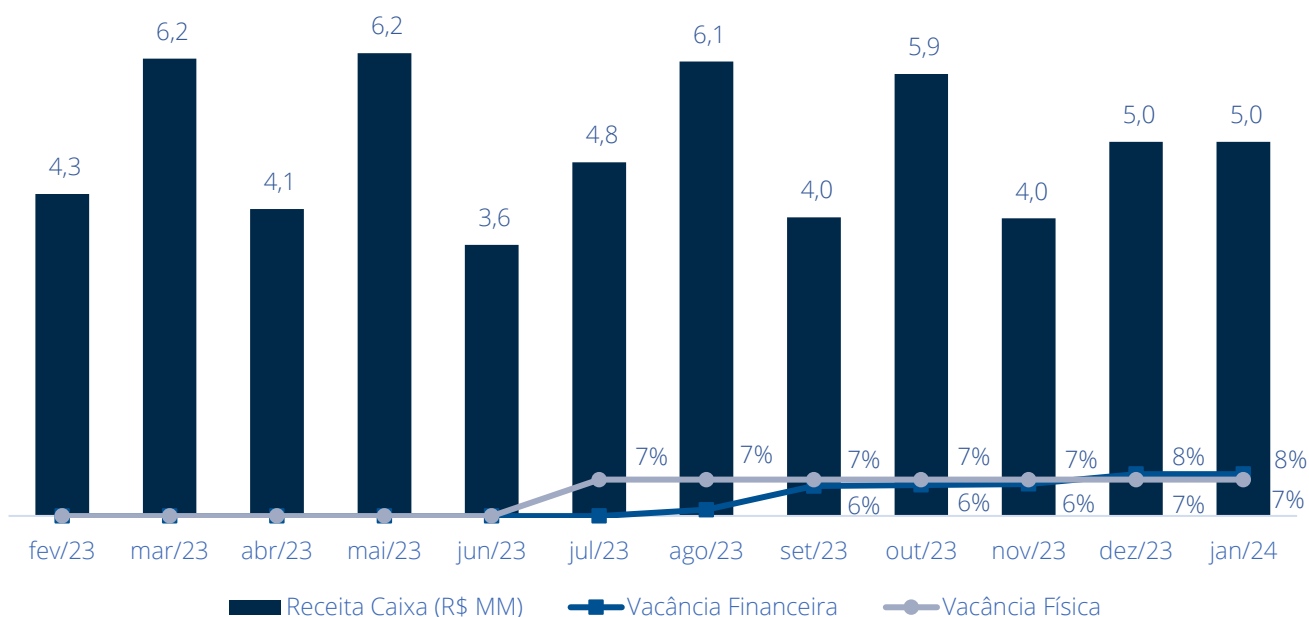
Investimento Via Tijolo

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Receita por Tipo de Locatário (%)



Evolução Vacância Física e Financeira

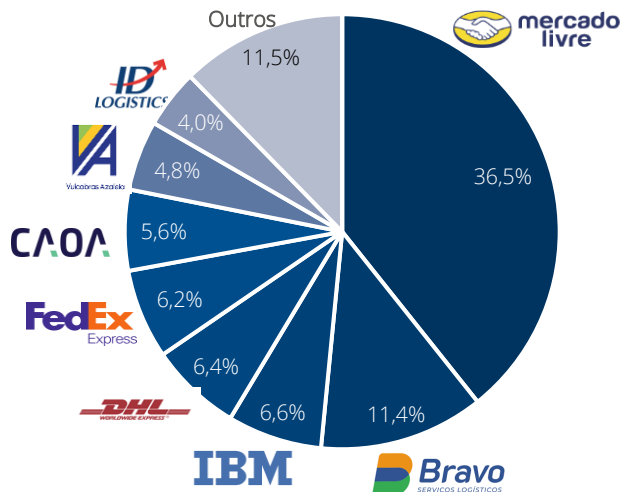
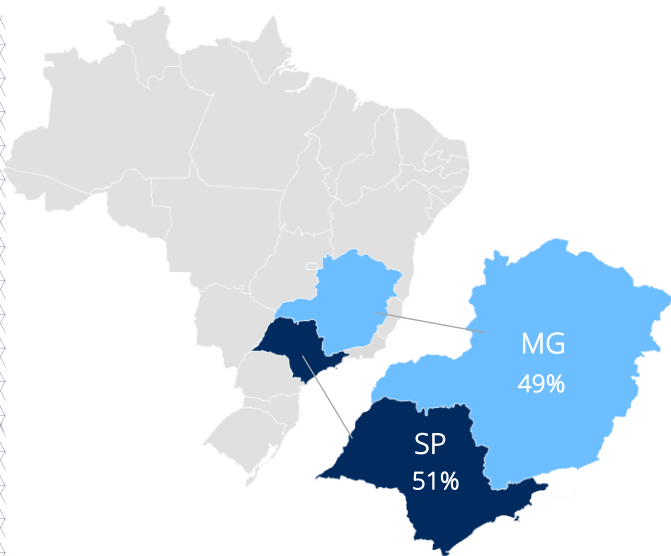


Investimentos CORE - via Tijolo

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

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

ABL por Locatário (%)



Localização de acordo com o raio de distância do centro da cidade de São Paulo



[Mapa Interativo](#)

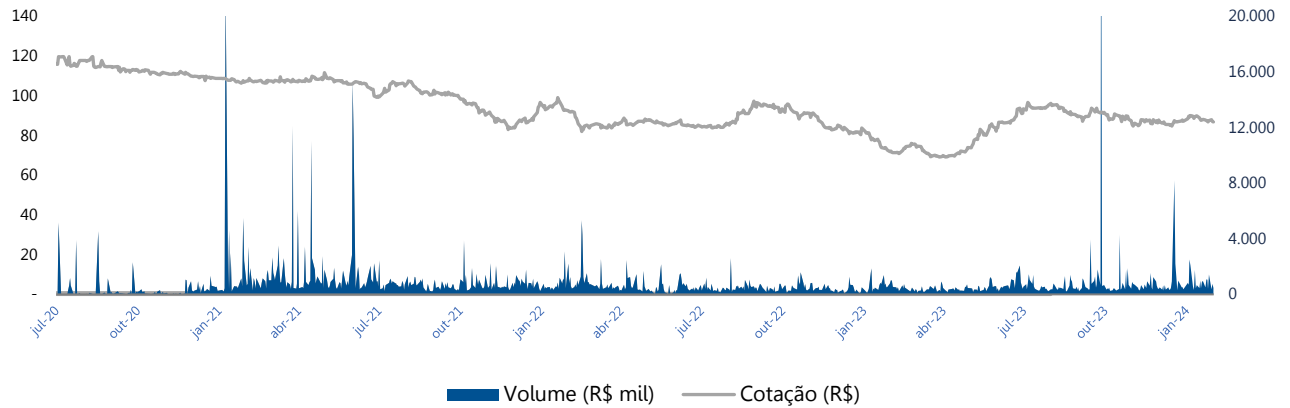
- | | | |
|---------------------|---|-------------------------|
| 1 Galpão Extrema I | <div>2 ativos em MG</div> <div>3 ativos em SP</div> | 3 Galpão Hortolândia I |
| 2 Galpão Extrema II | | 4 Galpão Hortolândia II |
| | | 5 WT RBR Log |

Mercado Secundário

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Cotação Histórica e Volume Negociado

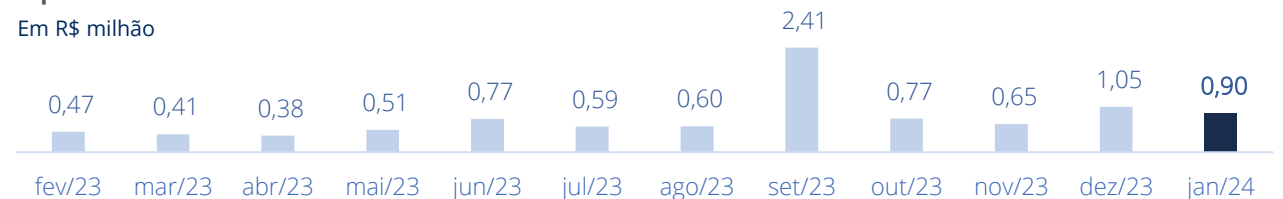
As cotas do RBR Log (RBRL11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde jul/2020.



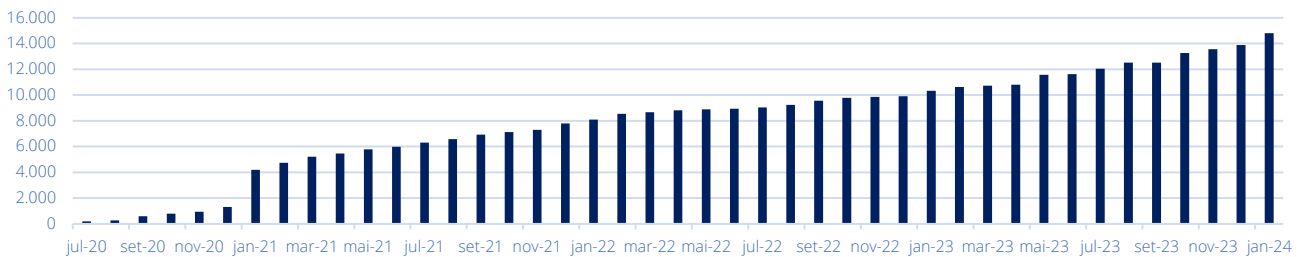
Negociação	jan-24	dez-23	nov-23	Acum 2024	Acum 12m
Número de Cotistas	14.795	13.891	13.564	14.795	14.795
Cotas Negociadas	223.216	228.112	149.045	223.216	2.251.200
Cotação Fechamento	\$ 87,01	\$ 87,41	\$ 87,97	\$ 87,01	\$ 87,01
Volume Total (R\$'000)	\$ 19.795	\$ 19.873	\$ 12.953	\$ 19.795	\$ 195.407
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 899,8	\$ 1.045,9	\$ 647,6	\$ 899,8	\$ 787,9

Liquidez média diária:

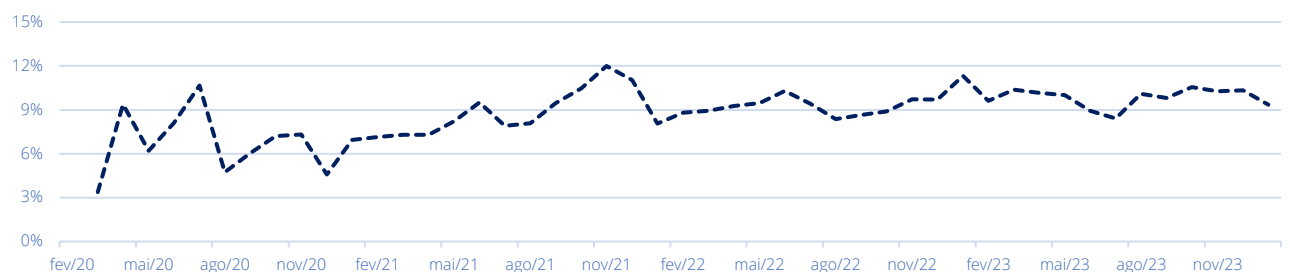
Em R\$ milhão



Evolução do número de Cotistas



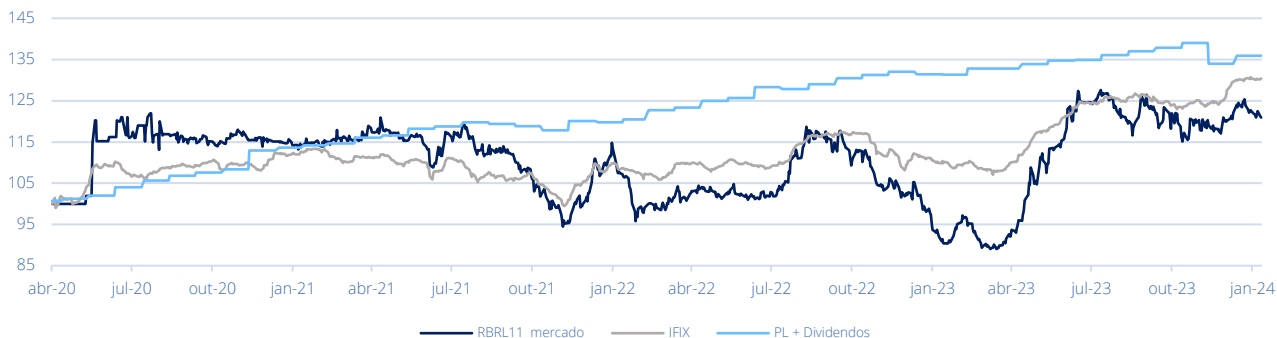
Dividend Yield (% a.a.)



Mercado Secundário

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Performance Histórica Ajustada (base 100) - RBRL11 x IFIX x PL + Dividendos



Cota PL	R\$ 101,69
Cota a mercado	R\$ 87,01
% desconto RBRL11	14,4%

Valor Ativos / m²	R\$ 2.850,39
Ativos a mercado / m²	R\$ 2.483,96
Desconto Ativos / m²	R\$ 411,43

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](#)

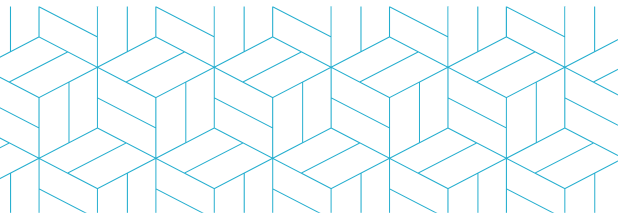
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de 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

Anexos



Anexos

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Portfólio Performado

Galpão WT RBR Log I (SP)


Localização: Rod. Presidente Tancredo Neves, km45

Aquisição: Abr/21

ABL Total: 122.356,27m²
Participação: 50%

Modelo de docas: Cross-docking

Pé direito livre: 12 metros

Carga do piso: 6 T/m²


Galpão Extrema I (MG)


Localização: Est. Mun. Vargem do João Pinto nº 450

Aquisição: Agosto/20

ABL Total: 75.200 m²
Participação: 50%

Modelo de docas: Cross-docking

Pé direito livre: 12 metros

Carga do piso: 6 T/m²


Galpão Extrema II (MG)


Localização: Estrada Mun. Luiz Lopes Neto, nº 21

Aquisição: Dez/20

ABL Total: 77.106,32 m²
Participação: 100%

Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 12 metros

Carga do piso: 6 T/m²


Galpão Hortolândia I (SP)


Localização: Rod. J. F. Aguirre Proença, km 09

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total : 17.055 m²
Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 10 metros

Carga do piso: 6 T/m²


Anexos

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Portfólio Performado

Galpão Hortolândia II (SP)


Localização: Est. C. R. Pratavieira, nº 650

Aquisição: Fevereiro/20

ABL Total: 43.123 m²
Participação: 100%

Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 10 metros

Carga do piso: 6 T/m²


Portfólio em Desenvolvimento

CL Imigrantes I Maria Loprete (SP)


Localização: Rua Maria Loprete, s/n

Aquisição: maio/2022

ABL Total: 62.457,16 m²
Participação: 2,82%

Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 12 metros

Carga do piso: 6 T/m²

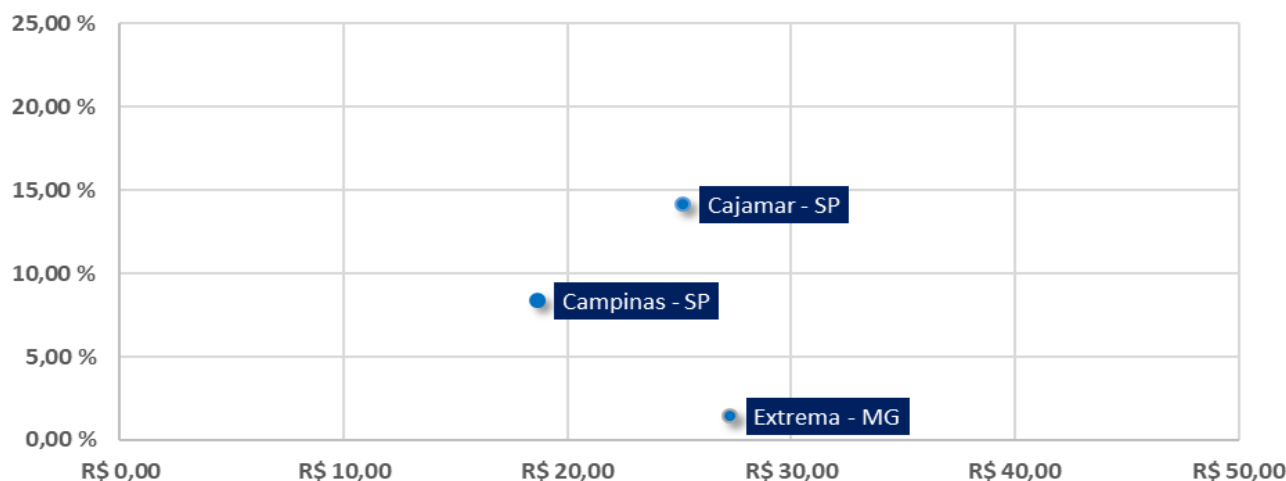

Anexos

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

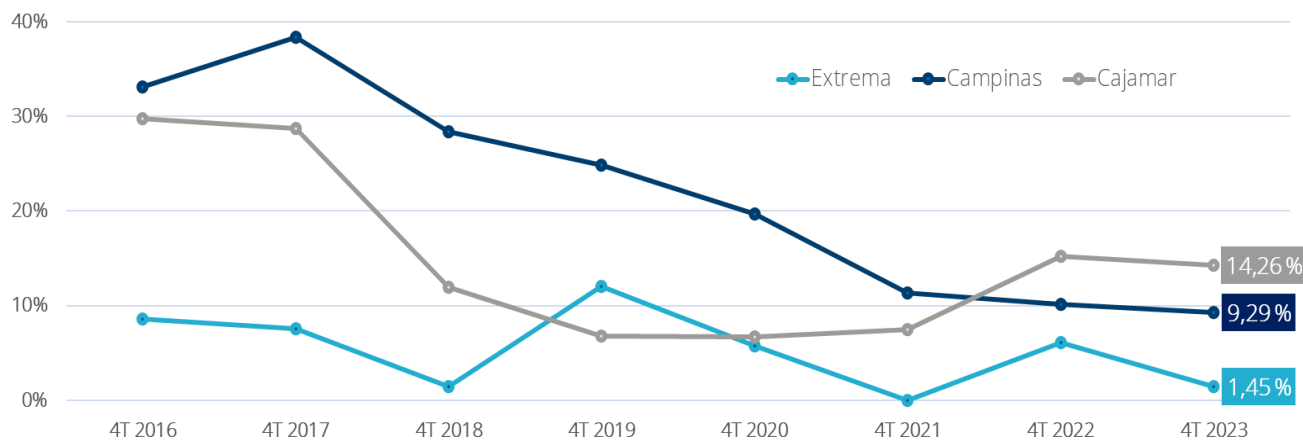
Dados Setoriais por praça RBRL11

O FII RBR Log possui exposição aos mercados de Cajamar (SP), Campinas (SP) e Extrema (MG). O time de gestão entende que essas praças são localizações estratégicas devido ao fácil acesso à malha viária, potencial econômico para o setor logístico e potencial de valorização dos ativos.

Taxa de Vacância x Preço Pedido



Histórico da Taxa de Vacância



Fonte: Siila Brasil - A Siila é uma plataforma de dados sobre o mercado imobiliário com acesso mediante assinatura do sistema.