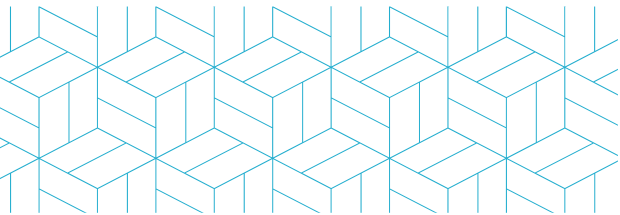


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Nov/19	Cotas Emitidas 6.687.035
Administrador or BRL Trust	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 680.151.523,95	Patrimônio/Cota R\$ 101,71
	+Reserva Lucros R\$ 0,09/Cota

R\$0,67/
cota

Dividendo
médio 12 meses

14.975

Cotistas

234.299

ABL (m²)

5

Ativos

0,81R\$
MM

Liquidez diária
média (30 dias)

29%

Participação
detida pelo
RBRP11

6%

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\$ 8.5 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com
foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário



São Paulo



Nova Iorque

Tijolo - Renda


Video
institucional
RBRP11

[RBRP11](#)

FII RBR Properties

[RBRL11](#)

FII RBR Log


Video
institucional
RBRL11

Ativos Líquidos Imobiliários

[RBR REITS US FIA](#)

Fundo de Ações

[RBRX11](#)

FII RBR Plus

[RBRF11](#)

FII RBR Alpha Multiestratégia

Crédito

[RBRR11](#)

FII RBR
Rendimentos
High Grade

[RPR11](#)

FII RBR Premium
Receíveis
Imobiliários

[RBRV11](#)

FII RBR Crédito
Imobiliário
Estruturado

[RBRJ11](#)

Fundo de
Renda Fixa em
Infraestrutura

Resumo	fev-24	jan-24	dez-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\$)	\$ 87,01	\$ 87,41	\$ 87,97	\$ 89,53	\$ 75,61
Cota Final Período (R\$)	\$ 83,44	\$ 87,01	\$ 87,41	\$ 83,44	\$ 83,44
Rendimento (R\$/cota)	\$ 0,650	\$ 0,650	\$ 0,720	\$ 4,180	\$ 8,070
Dividend Yield (% a.a.)	9,76%	9,34%	10,34%	10,27%	9,67%
Retorno Total*	-3,32%	0,29%	0,19%	-2,13%	21,03%
Retorno Total Ajustado **	-3,32%	0,29%	0,19%	-2,13%	22,30%
CDI	0,80%	1,01%	0,85%	5,68%	13,94%
% do CDI ***	-415%	29%	22%	-38%	160%

* 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

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

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

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



2ª emissão - Captação total R\$ 147 MM

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



Galpão Extrema I



Galpão Extrema II

3ª emissão - Captação total R\$ 260
MM

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

2021



Galpão WT RBR Log

4ª emissão - Captação total R\$ 111 MM

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

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



Galpão Resende I

RBR LOG - Linha do Tempo

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

Fevereiro 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**

Conforme informado nos relatórios gerenciais anteriores, o galpão Hortolândia II (única vacância do portfólio do fundo), vem recebendo diversas visitas de potenciais locatários. Atualmente, estamos com duas negociações em andamento, uma para locação do módulo M1 (26.719 m² ocupados pela Bravo Logística), e outra para 100% do galpão (43.123 m²). Por conta do investimento feito com o retrofit do galpão em 2022, tornando-o um condomínio logístico (anteriormente era uma nave única de aproximadamente 40.000 m²), atualmente, o imóvel possui uma maior flexibilidade em relação à área locável.

Reforçamos que o aviso prévio da Bravo Logística se encerra no início de maio/2024. Até lá, a locatária deverá continuar cumprindo com suas obrigações contratuais, além de pagar uma multa de aproximadamente 2,5 aluguéis no momento da rescisão. O time de gestão da RBR confia que será possível zerar a vacância do Fundo ainda neste primeiro semestre de 2024.

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 9,76% a.a. (cota base fechamento fevereiro/24: R\$ 83,44).

Cenário Macroeconômico

Fevereiro manteve o cenário macroeconômico de certa estabilidade visto também em Jan/24, com ruídos pontuais em relação à inflação, como CPI US de janeiro foi levemente acima vs expectativa (0,3% vs 0,2%) – com isso, Jerome Powell posicionou-se de forma conservadora destacando que mais dados serão necessários para o início do corte de juros, atualmente esperado entre o final do 2T24 e início de 3T24.

No Brasil, sem grandes novidades, os índices apresentaram performance próxima: Ibovespa, IFIX e CDI, entre +0,8% e +1,0%.

No mercado de fundos imobiliários, as captações no mercado privado seguem sendo o foco, principalmente via Follow-On de grandes fundos da indústria. As mais recentes foram as ofertas próximas e até acima de R\$ 1bi de BTG Logística (BTLG11) e Properties VBI (PVBI11). Fundações e institucionais têm representado uma maior participação nas alocações, em busca de fundos líquidos para exposição de capital no mercado de Real Estate.

Adicionalmente, em fevereiro, foram publicadas atualizações trimestrais do mercado privado de Escritórios e Galpões Logísticos. Para os escritórios, mais especificamente no mercado de São Paulo, o ano de 2023 apresentou absorção líquida de 64 mil m², com destaque para região do Itaim Bibi, Faria Lima e JK com vacância próxima de 5% e preços de locação ultrapassando R\$ 300/m². Regiões classe B, como Chácara Santo Antônio e Santo Amaro, seguem com números elevados de vacância, acima de 40%.

Para os galpões logísticos, dentro do estado de SP, a absorção líquida do ano de 2023 foi de 961 mil m², a média da vacância de caiu de 13,5% para 11,7% e o preço médio de locação subiu 8%, atingindo R\$ 25,6/m². Praças mais próximas da capital, como Guarulhos, ABC e Barueri, tiveram o maior avanço de preços. Galpões bem localizados nessas praças ultrapassam R\$ 40/m².

Nota do Gestor

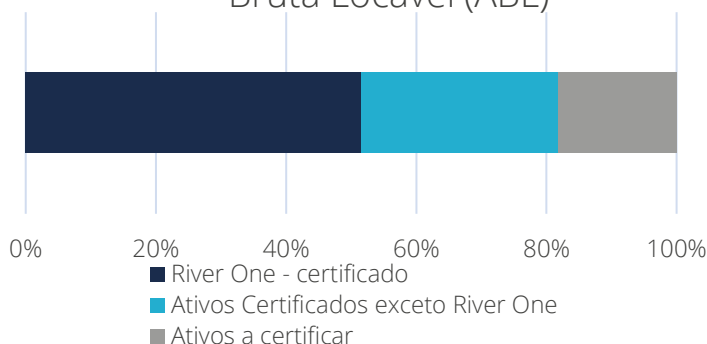
Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Em fevereiro/2024, foi divulgada a pontuação da **Certificação LEED O+M: Existing Buildings** (Operação e Manutenção) para o empreendimento **Centro Empresarial Mario Garnero Torre Sul**, do fundo **RBR Properties - RBRP11**. O CE Mário Garnero atingiu o nível **LEED Gold**, com **78 pontos** no total.

O empreendimento é destaque em **Localização e Transporte**, **Gestão de Resíduos** e **Qualidade do Ambiente Interior**.

Além disso, é válido ressaltar que o RBRP11 possui 82% do portfólio com certificação LEED em relação à **Área Bruta Locável Total** do fundo (ABL), inclusive seu principal ativo, que representa 52% da ABL do portfólio e possui **Certificação LEED Gold BD+C - Construção e Design**.

Certificações em relação à Área Bruta Locável (ABL)



Centro Empresarial Mario Garnero

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461 - Pinheiros, São Paulo/SP



O detalhamento da pontuação do CE Mário Garnero pode ser acessado no site do Green Building Council, pesquisando:

CENTRO EMPRESARIAL MARIO GARNERO TS

Ou pelo link ao lado:

[CEMG – Torre Sul
USGBC - LEED](#)

Distribuição de Resultados

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

Resultado	fev-24	jan-24	dez-23	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	5.172.606	5.032.834	5.032.825	10.205.440	60.294.993
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	-	4.398.594
Rendimento FIs	2.802	5.605	3.986	8.407	62.293
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	3.867	-	3.867	(12.776)
Liquidez **	47.844	60.675	90.607	108.519	802.837
CRI	-	-	-	-	-
Outras Receitas***	-	10	-	10	3.123.501
Total Receitas	5.223.251	5.102.991	5.127.418	10.326.243	68.669.442
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(592.322)	(579.338)	(579.604)	(1.171.660)	(6.780.826)
(-) Despesa de Vacância	(76.829)	(77.264)	(106.037)	(154.093)	(606.756)
(-) Despesas Financeiras	(225.809)	(268.915)	(274.550)	(494.725)	(5.174.937)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	3.329
(-) Outras Despesas****	(256.689)	(58.509)	(69.863)	(315.198)	(1.712.762)
Resultado	4.071.602	4.118.964	4.097.363	8.190.566	54.397.490
Reservas	(274.971)	(227.608)	(717.302)	(502.580)	433.117
Reserva acumulada	583.133	858.104	1.085.712	583.133	583.133
Rendimento Distribuído	4.346.573	4.346.573	4.814.665	8.693.146	14.330.510

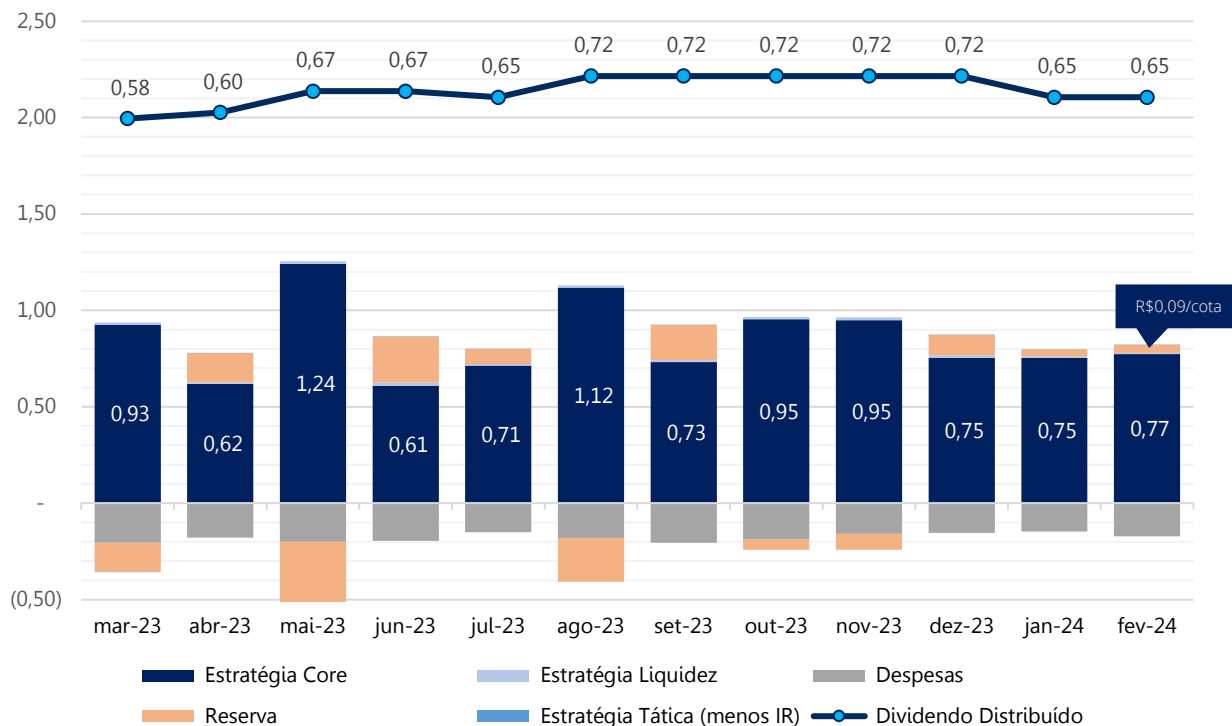
* Ganho de Capital em venda de FIs e CRIs

** 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)

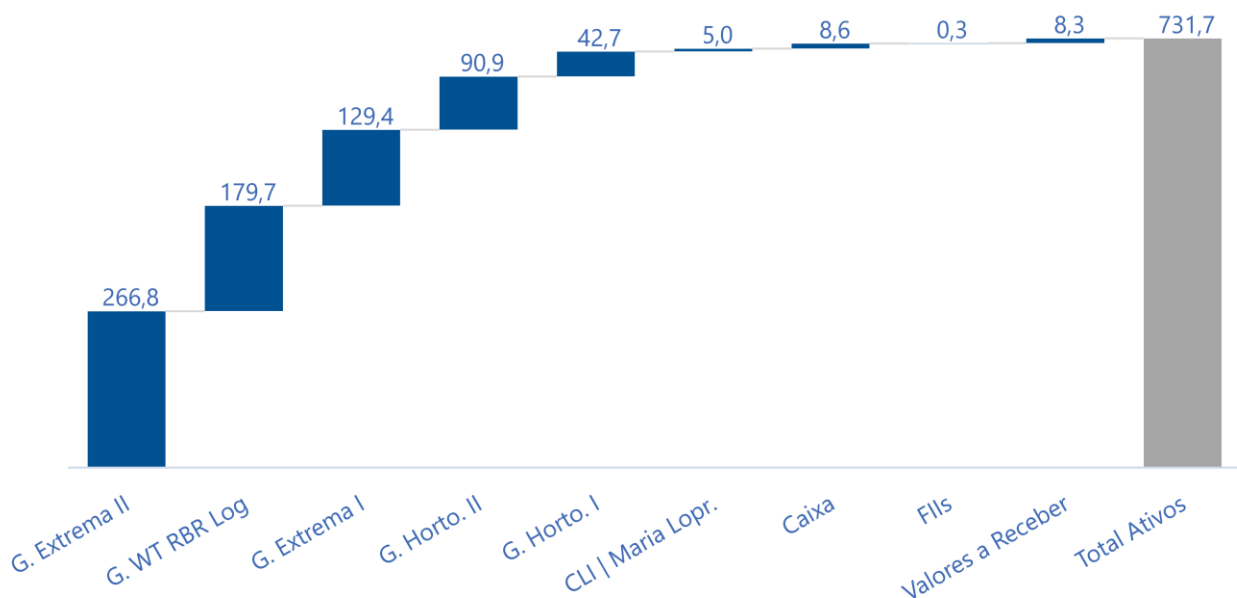


Patrimônio Líquido (R\$ MM)

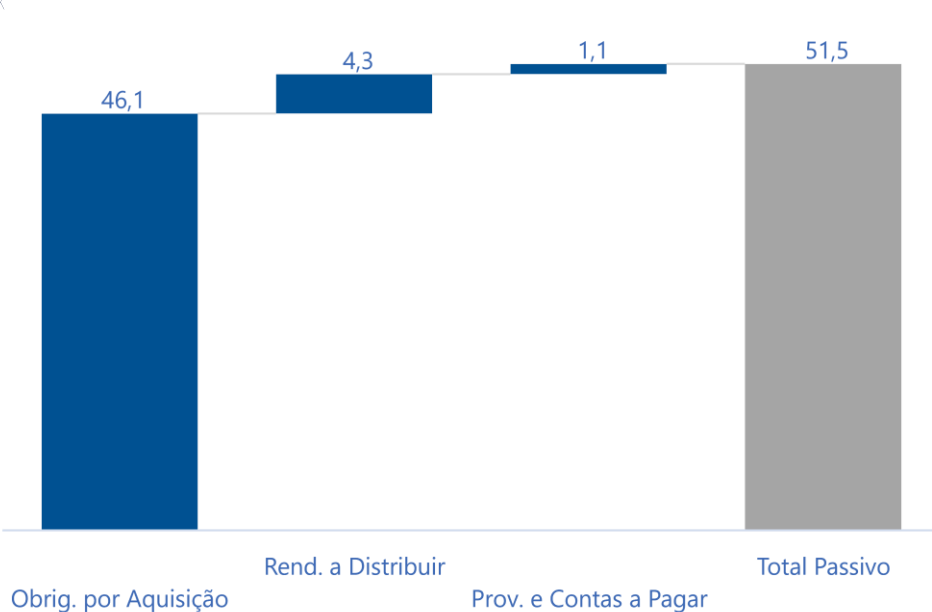
Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

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

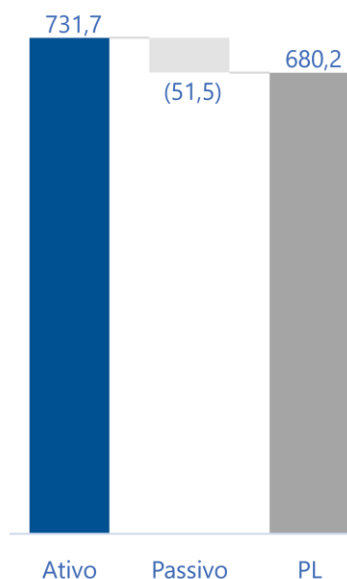
Composição de Ativos



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\$ 46.055.530,00
- 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

Fevereiro 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”.

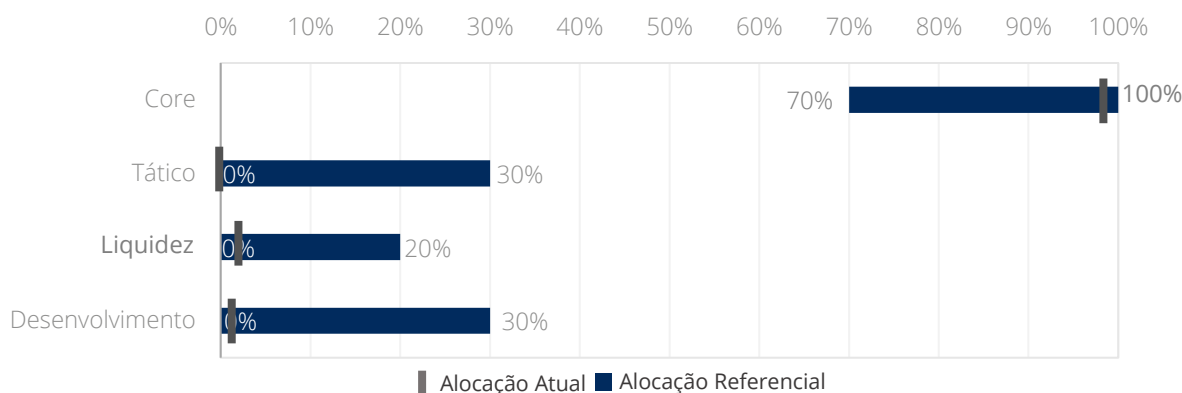
LIQUIDEZ

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

DESENVOLVIMENTO

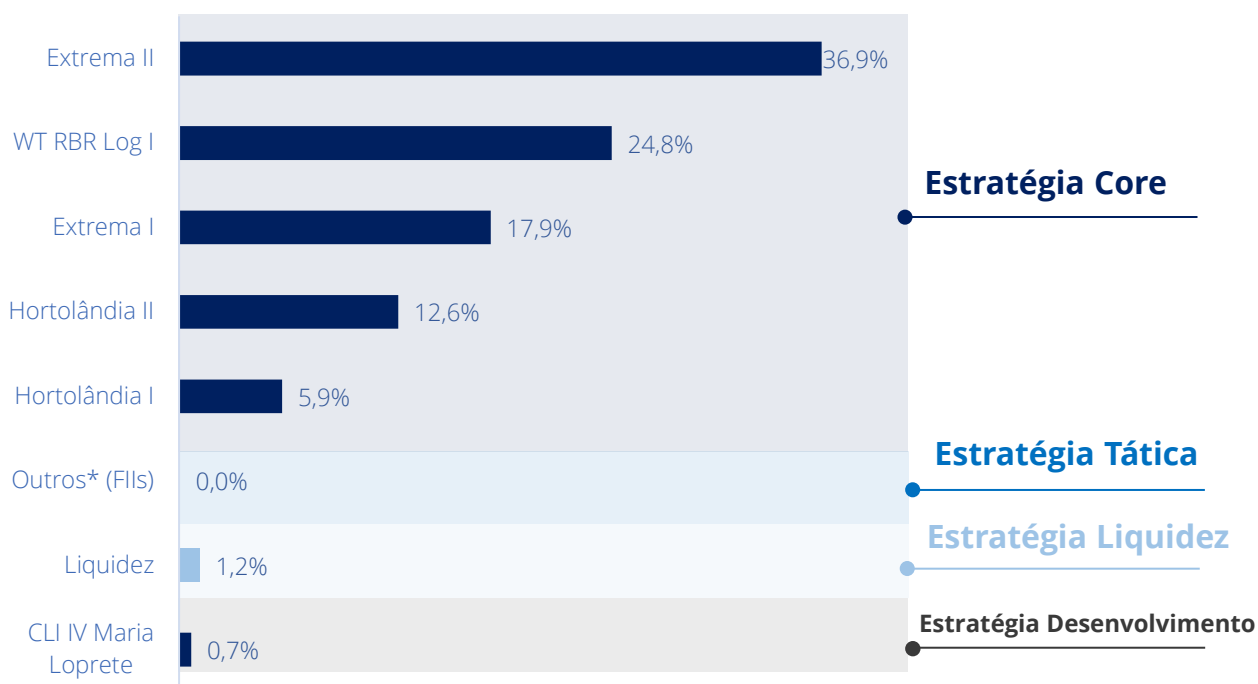
Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Fevereiro/2024



Alocação por Estratégias (%)

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



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

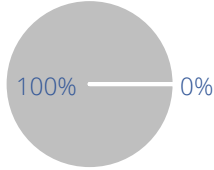
Investimentos

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

FII's

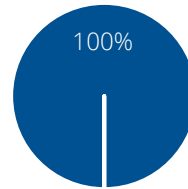
Apresentamos abaixo, informações dos FIIs investidos pelo Fundo.

• 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)



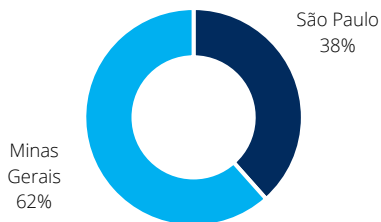
Ativo	UF	Cidade	ABL total (m²)	Participação	Vacância	Classificação	Valor em carteira
Galpão Hortolândia I	SP	Hortolândia	17.054,77	90%	0,00%	B	R\$ 42.733.000,00
Galpão Hortolândia II	SP	Hortolândia	43.123,34	100%	38,04%	B	R\$ 90.935.996,39
Galpão Extrema I	MG	Extrema	75.200,50	50%	0,00%	AAA	R\$ 129.369.000,00
Galpão Extrema II	MG	Extrema	77.106,32	100%	0,00%	AAA	R\$ 266.796.770,28
Galpão WT RBR LOG	SP	Franco da Rocha	122.239,64	50%	0,00%	AAA	R\$ 179.650.000,00

Investimento Via Tijolo

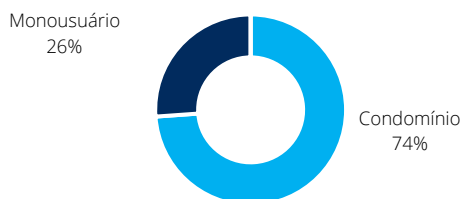
Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

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

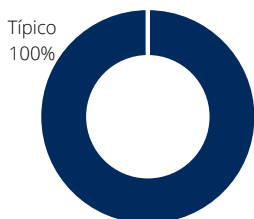
Receita por Estado



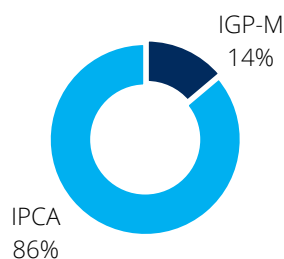
Receita por Tipologia



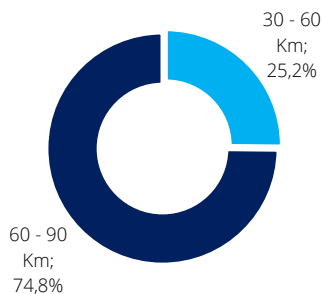
Receita por Tipo de Contrato



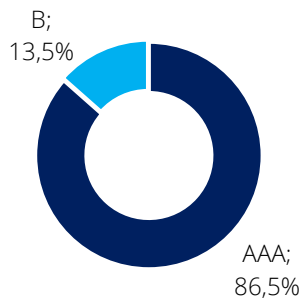
Índice de Reajuste



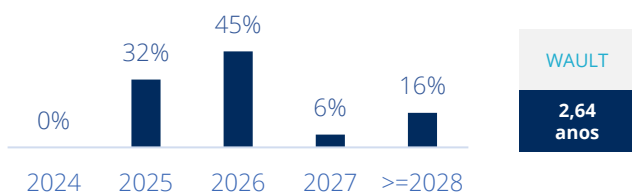
Receita Contratada por Raio do Centro de São Paulo



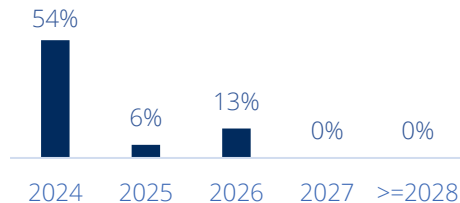
Receita por Classificação de Ativo



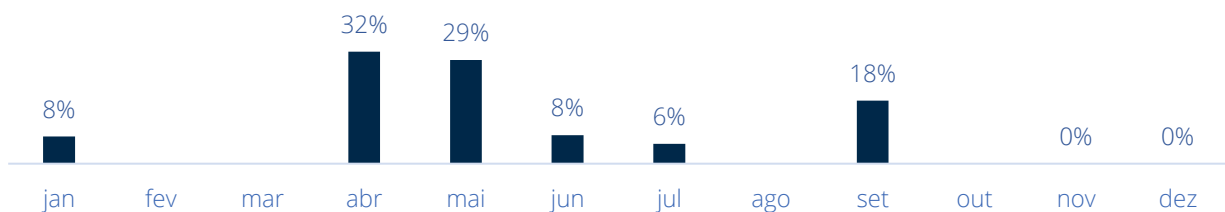
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



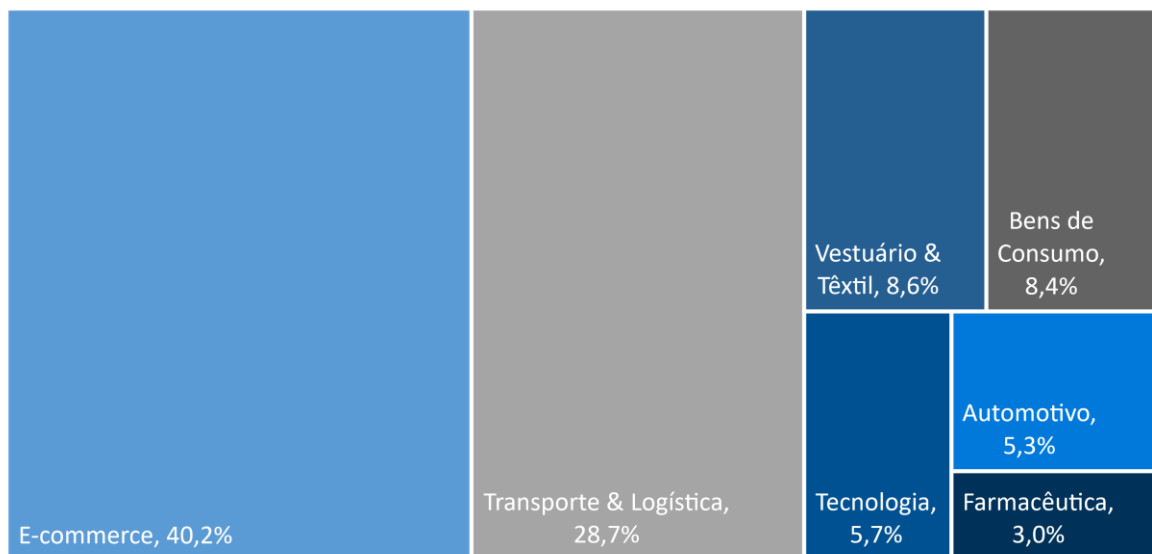
Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



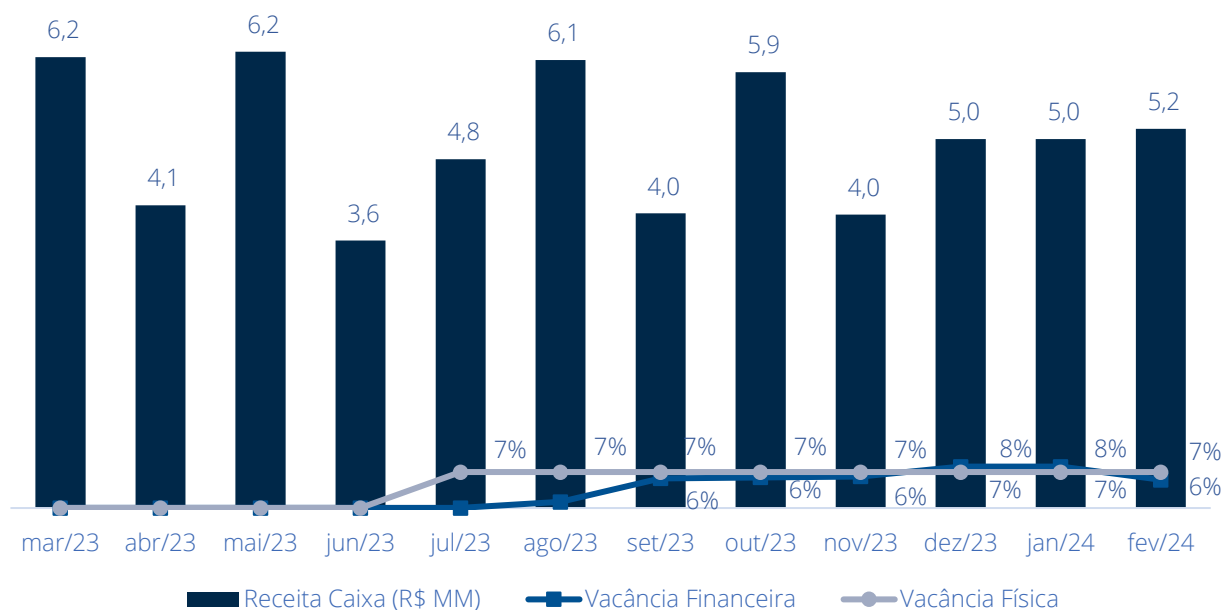
Investimento Via Tijolo

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

Receita por Tipo de Locatário (%)



Evolução Vacância Física e Financeira

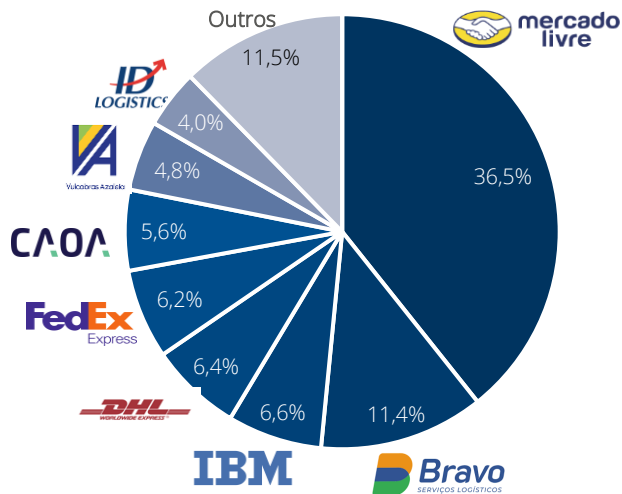
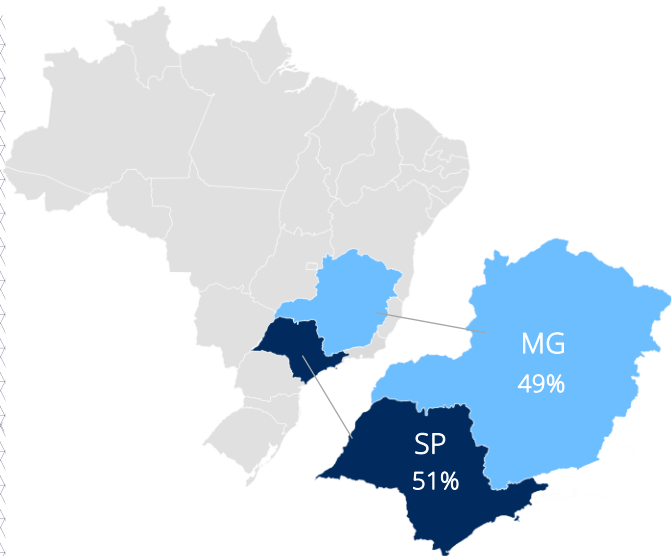


Investimentos CORE - via Tijolo

Fevereiro 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

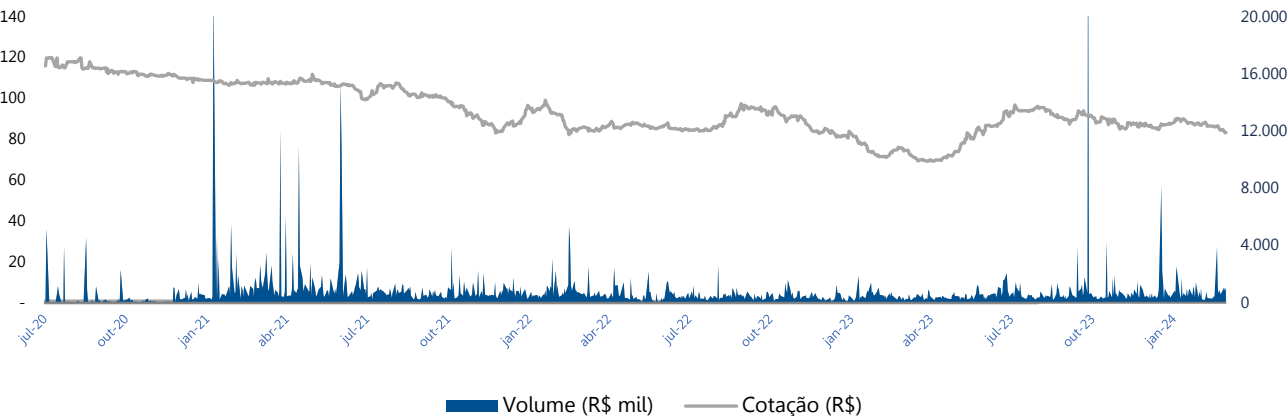


Mercado Secundário

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

Cotação Histórica e Volume Negociado

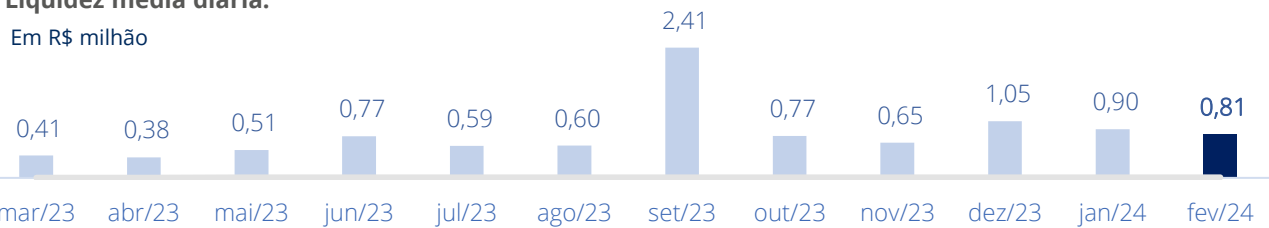
As cotas do RBR Log (RBRL11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde jul/2020.



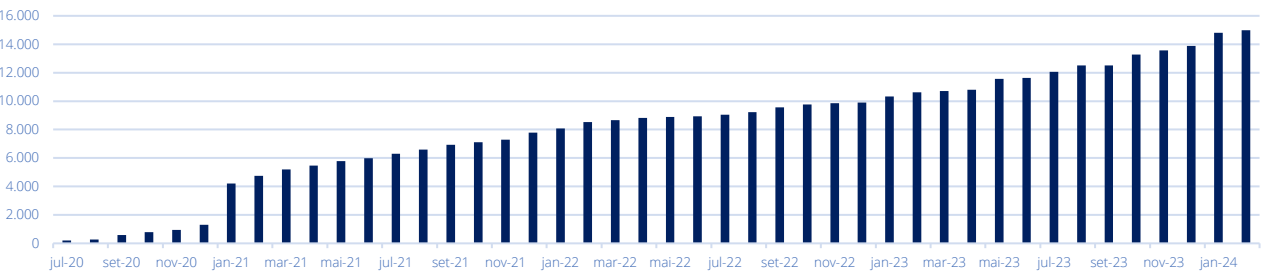
Negociação	fev-24	jan-24	dez-23	Acum 2024	Acum 12m
Número de Cotistas	14.975	14.795	13.891	14.975	14.975
Cotas Negociadas	177.995	223.216	228.112	401.211	2.312.141
Cotação Fechamento	\$ 83,44	\$ 87,01	\$ 87,41	\$ 83,44	\$ 83,44
Volume Total (R\$'000)	\$ 15.297	\$ 19.795	\$ 19.873	\$ 35.092	\$ 202.191
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 805,1	\$ 899,8	\$ 1.045,9	\$ 855,9	\$ 812,0

Liquidez média diária:

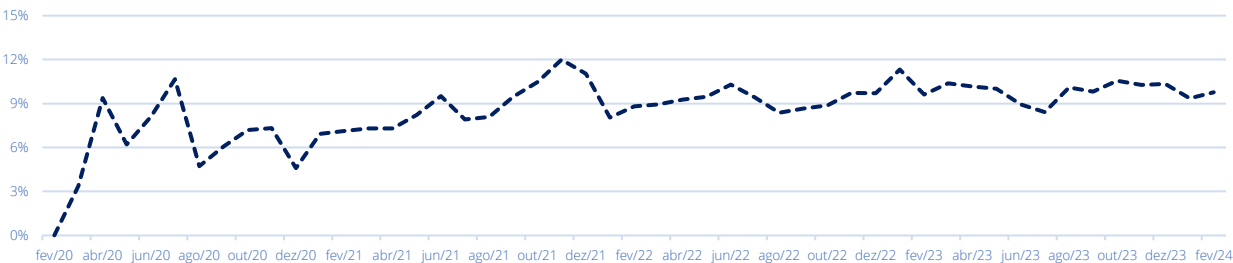
Em R\$ milhão



Evolução do número de Cotistas



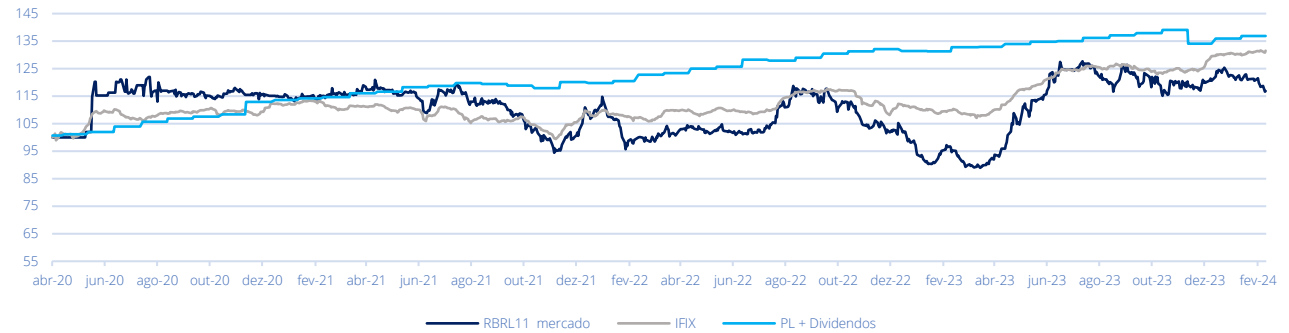
Dividend Yield (% a.a.)



Mercado Secundário

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

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



Cota PL	R\$ 101,71
Cota a mercado	R\$ 83,44
% desconto RBRL11	18,3%

Valor Ativos / m²	R\$ 2.852,78
Ativos a mercado / m²	R\$ 2.340,29
Desconto Ativos / m²	R\$ 512,49

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](#)

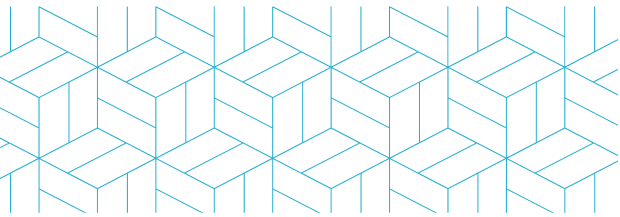
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

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

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

Portfólio Perfeito

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

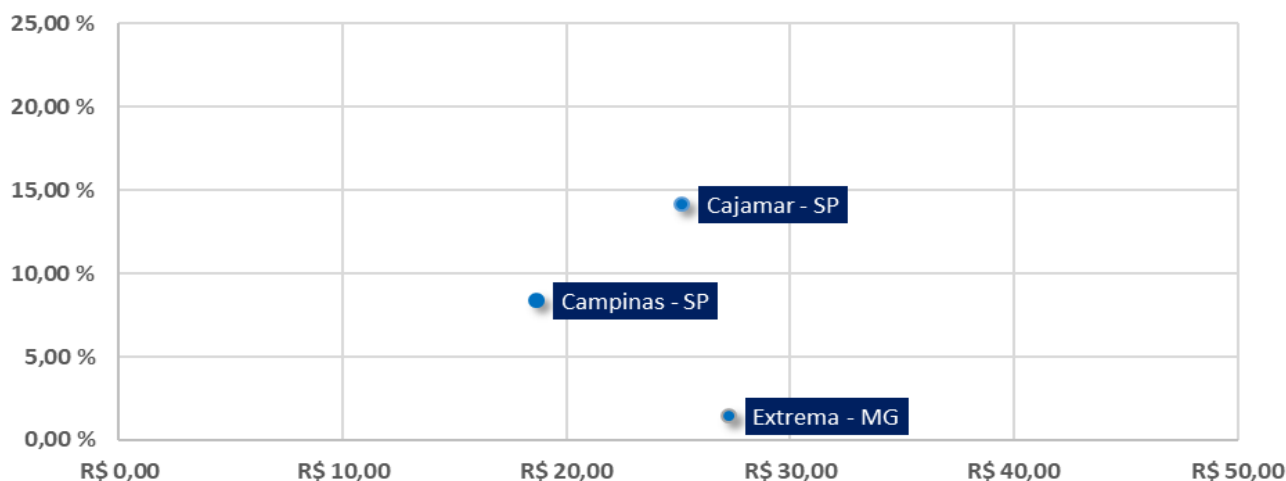


Anexos

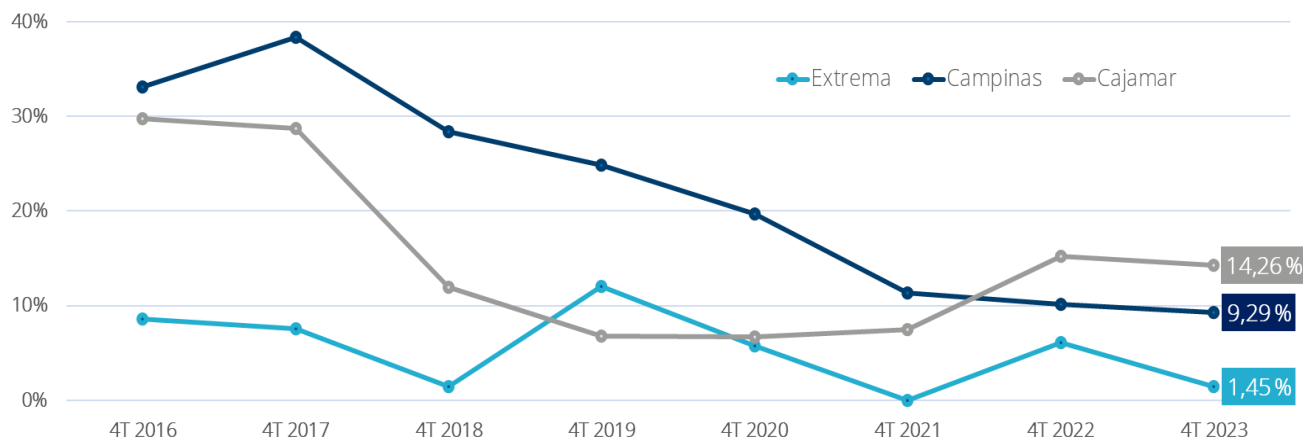
Dados Setoriais por praça RBRL11 – 4º trimestre 2023

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.