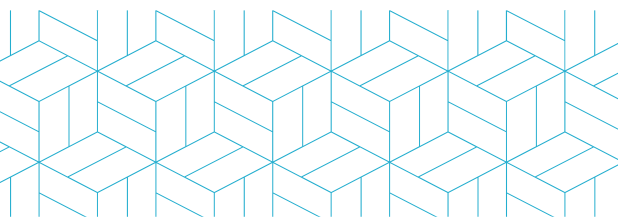


RBRL11 FII RBR LOG



RBR LOG - Linha do Tempo

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

Agosto 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

3ª emissão - Captação total R\$ 260
MM

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



Galpão Extrema II

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)

Agosto 2024 | Relatório Mensal

2022



Galpão Hortolândia I



Retrofit do Galpão Hortolândia II

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

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



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

RBR LOG - Linha do Tempo

Agosto 2024 | Relatório Mensal

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

2024



Galpão Hortolândia II

Venda parcial de 22,5% do ativo (45% da participação do RBRL11), com TIR de 12,5% a.a.

Rescisão com a Bravo Logística e imediata locação de 100% do galpão Hortolândia II



Galpão WT RBR Log

 Nota do Gestor

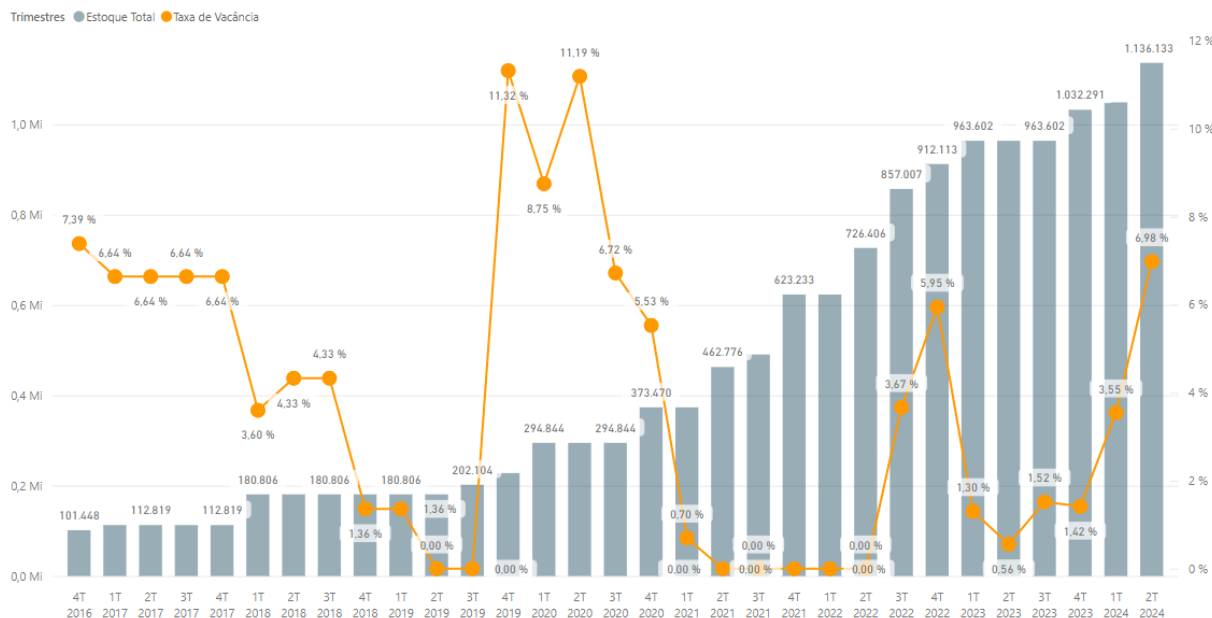
Comentários do Gestor

Primeiramente, informamos que o fundo celebrou a extensão do contrato de locação com a Vulcabras, locatária de dois módulos do galpão Extrema II (área de 11.342,26 m²), por um período adicional de 5 anos, demonstrando a qualidade e importância do ativo para a empresa. Com essa extensão, considerando os contratos de locação dos galpões Extrema I e II, o prazo médio ponderado de vencimento (WAULT) é de 2,5 anos e, desde que os galpões foram adquiridos pelo fundo, nunca houve troca de locatários em ambos os ativos.

Partindo de São Paulo/SP no eixo da Rodovia Fernão Dias, Extrema é a primeira cidade do Estado de Minas Gerais e se tornou, por tal localização, o maior polo de condomínios logísticos da região, contando com mais de 1 milhão de metros quadrados de condomínios de classificação A e A+. A localização estratégica da cidade se dá por três principais fatores: está dentro do raio 90km da capital de SP; está próxima da região do Vale do Paraíba, um relevante mercado consumidor do Estado de São Paulo; e possui acesso direto à principal rodovia que interliga a região metropolitana de São Paulo com a de Belo Horizonte.

Conforme os dados abaixo, o mercado de Extrema se demonstra extremamente resiliente, com ótimos patamares de ocupação. Enquanto a vacância média nacional dos condomínios logísticos A e A+ está em torno de 10,2%, a vacância de Extrema, desde a pandemia do Covid-19, conseguiu se manter, em diversos períodos, próximo de zero, apresentando picos apenas conforme novos empreendimentos são entregues. A vacância atual de 7% é devida às entregas recentes de empreendimentos, com novas áreas de 87.506 m². Além da vacância bastante reduzida, que demonstra a relevância da cidade como hub logístico, a cidade também se destaca sobre a média nacional no preço pedido de locação. Enquanto a média Brasil no 2º trimestre de 2024 estava em R\$ 25,26/m², o mercado de Extrema apresentou um preço médio pedido de R\$ 28,20/m².

Taxa de Vacancia (Mercados: Minas Gerais | Região: Extrema | CBD: Sim | Tipo: Condomínio Logístico | Classe: A+ € 7,63 ...

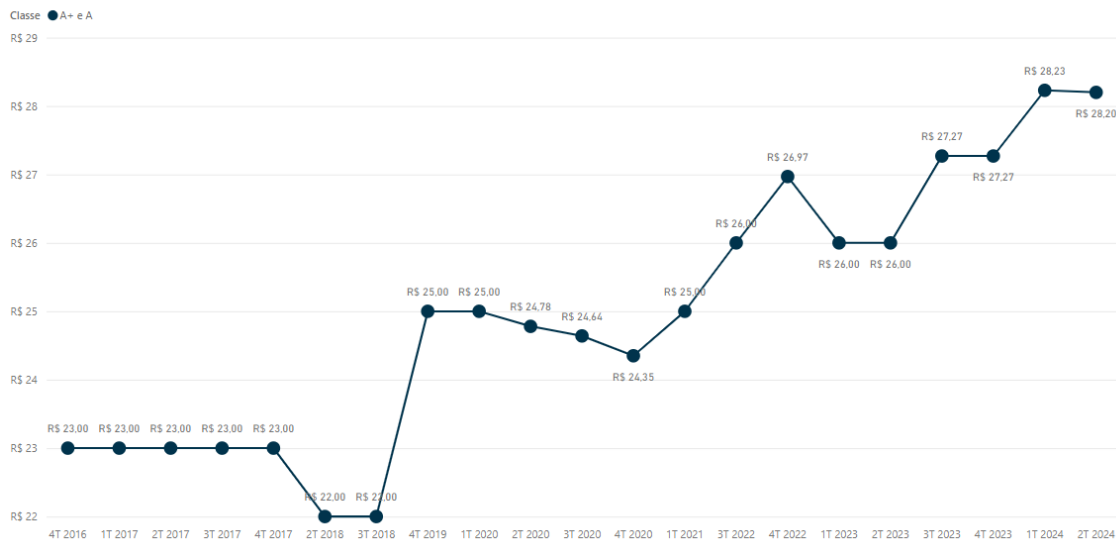


Fonte: SiiLA

Nota do Gestor

Comentários do Gestor

Evolução Preço Pedido (Mercados: Minas Gerais | Região: Extrema | CBD: Sim | Tipo: Condomínio Logístico | Classe: A+ e A)



Fonte: SiiLA

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 11,30 % a.a. (cota base fechamento agosto/24: R\$ 80,35).

Conforme informado no relatório passado, a expectativa de distribuição dos dividendos, no período entre setembro a dezembro de 2024 (competência), é de R\$ 0,75/cota a 0,78/cota.

 Nota do Gestor

CLI V – Maria Loprete

As obras do CL Imigrantes V – Maria Loprete, localizado em São Bernardo do Campo/SP, continuam em andamento. A obra continua no estágio de terraplenagem, montagem de algumas estruturas de contenção e drenagem. A previsão de entrega do empreendimento continua para setembro/2025, e o avanço físico da obra está levemente avançado sobre o inicialmente previsto. Além disso, no âmbito da comercialização, o empreendimento já está no radar para futuros projetos de potenciais locatários, e o mercado do ABC segue bastante aquecido.

Abaixo estão algumas fotos da obra:



 Nota do Gestor**Cenário Macroeconômico**

Nos Estados Unidos, o final do mês de agosto foi marcado pelo discurso de Jerome Powell, que trouxe para a comunicação oficial do FED a proximidade do ciclo de corte de juros. Alguns fatores, no entanto, trouxeram incerteza ao cenário: (a) geopolíticos, como a escalada do conflito entre Israel e o Hezbollah, (b) econômicos, como os dados divulgados do produto interno bruto americano, que superaram as expectativas (3,0% vs. est. 2,8%) e (c) técnicos, com um fluxo relevante de venda de treasuries devido à demanda por hedges, dada uma oferta de corporate bonds na magnitude de 125 bilhões de USD prevista para setembro. O PCE (índice de preço de consumo pessoal) reafirmou para os investidores o conforto de que o ciclo de afrouxamento da política monetária americana deve mesmo começar em setembro, com a magnitude ainda dependente do Non-Farm Payroll (Relatório de empregos não agrícolas), na primeira semana de setembro.

No Brasil, tivemos um pequeno aumento nas expectativas de inflação do relatório FOCUS, que quebrou a tendência de queda das primeiras semanas do mês. Além disso, a divulgação do IPCA-15 veio levemente acima das expectativas do mercado (19 bps vs. est. 17 bps). Por fim, o resultado do déficit primário divulgado pelo tesouro surpreendeu em grande magnitude, registrando déficit de R\$ 21,3 bilhões - frente a uma expectativa de apenas R\$ 6,9 bilhões. Neste sentido, o Banco Central brasileiro realizou o primeiro leilão de dólares desde 2022 - justificado por um fluxo específico vindo do rebalanceamento de índices do MSCI. Mais tarde, Roberto Campos Neto afirmou em evento público que a curva de juros brasileira precisava hikes em excesso. Com essa pressão adicional ao cenário, o Banco Central realizou uma segunda intervenção no câmbio, dessa vez por meio de swaps cambiais, contribuindo ainda mais para a abertura dos juros nominais. Como resultado, tivemos, no final de agosto, uma alta por toda a curva, com o 2Y subindo cerca de 50 bps e alguns vértices chegando a subir 60 bps. O real, mesmo com as intervenções, desvalorizou cerca de 2,2% na última semana.

Apesar disso, a confirmação, por parte do governo, de que Gabriel Galípolo será o próximo presidente do Banco Central, um CAGED novamente forte, a expectativa de queda dos juros americanos e o afastamento do risco de recessão nos Estados Unidos, proporcionaram um alívio para os mercados locais e reduziram algumas das incertezas no cenário macroeconômico nacional.

Dentre os FIIs, em um mercado ainda volátil, no mês de agosto, o IFIX Papel teve performance de 1,11% vs. IFIX Tijolo de 0,58%.

 Nota do Gestor

Investindo de um Jeito Melhor RBR (ESG):

Em 14 de agosto, o Instituto Rizomas realizou seu evento anual “Pontes”, comemorando 7 anos de atuação! O evento teve o objetivo de demonstrar as conquistas do Instituto até o momento e arrecadar fundos para seus projetos desenvolvidos na comunidade da Portelinha, em São Paulo. Com a presença de diversos apoiadores, como a RBR Asset, o Instituto compartilhou experiências por meio de seus educadores e voluntários. Ficamos muito felizes de fazer parte dessa trajetória de sucesso do Instituto!



Também em agosto de 2024, a RBR finalizou a submissão periódica ao PRI – Principles for Responsible Investment, que aborda toda a sua estrutura no que tange a Governança e Ações Ambientais e Sociais relacionadas às suas atividades. A RBR Asset, desde novembro de 2020, é signatária do PRI, uma das mais amplas iniciativas de investimento responsável do mundo.

Além de promover eventos e encontros para fortalecer a conexão entre entidades atuantes no campo de investimentos responsáveis, o PRI fornece um quadro extenso de ações que as entidades signatárias podem aplicar às suas atividades, visando estimular a adoção de práticas responsáveis.

Conheça mais sobre o PRI clicando na imagem ao lado.

Signatory of:



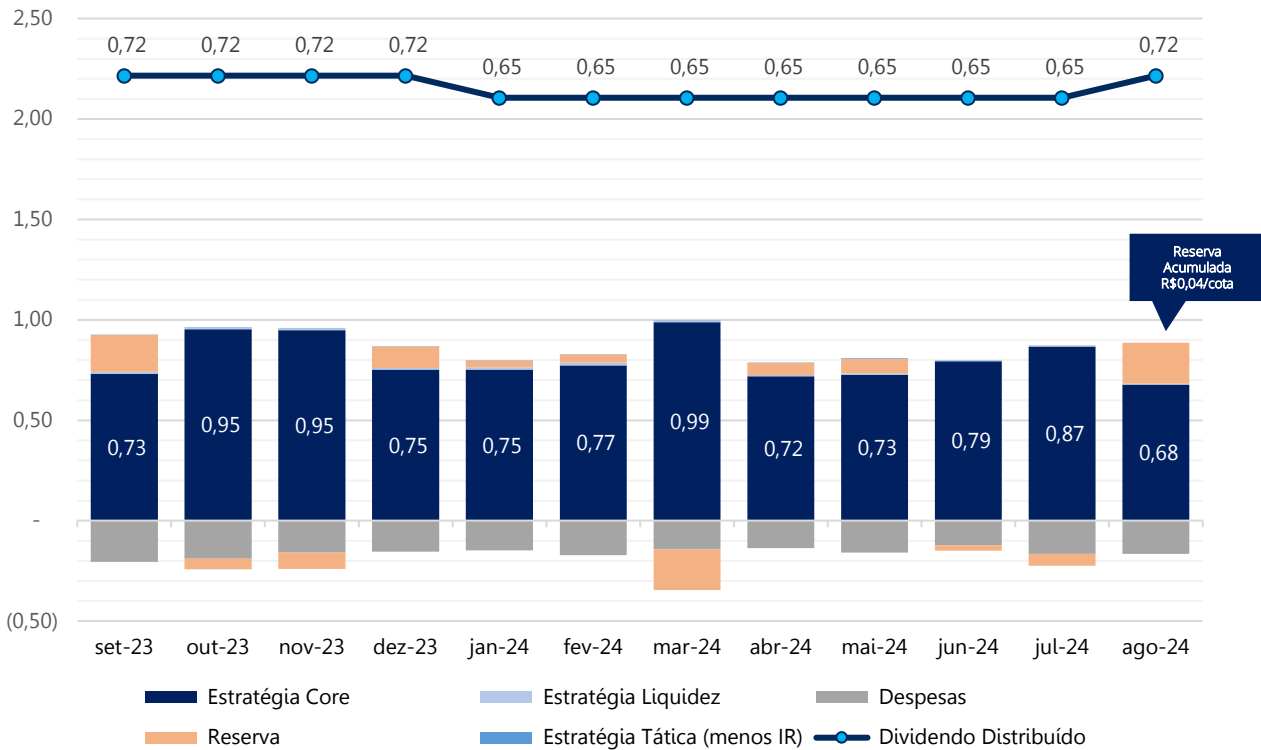
Distribuição de Resultados

Agosto 2024 | Relatório Mensal

Resultado	ago-24	jul-24	jun-24	Acum. Ano	Acum 12m
Receitas					
Receita de Locação	4.530.754	5.713.477	5.305.319	40.918.507	59.924.056
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	-	2.330.523
Rendimento FIs	-	-	-	16.642	34.576
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	-	-	22.357	22.357
Liquidez **	25.290	43.324	33.624	337.605	612.950
CRI	-	-	-	-	-
Outras Receitas***	-	88.320	-	1.197.785	2.517.489
Total Receitas	4.556.044	5.845.121	5.338.943	42.492.897	65.441.951
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(518.567)	(524.013)	(536.762)	(4.435.627)	(6.844.291)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	(486.705)	(937.299)
(-) Despesas Financeiras	(467.900)	(495.037)	(216.544)	(2.385.076)	(3.543.195)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(3.698)	(3.698)
(-) Outras Despesas****	(116.643)	(87.126)	(58.641)	(771.381)	(1.477.658)
Resultado	3.452.933	4.738.945	4.526.996	34.410.410	52.635.809
Reservas	(1.361.732)	392.373	180.423	(830.264)	(1.863.526)
Reserva acumulada	254.051	1.617.179	1.224.807	254.051	254.051
Rendimento Distribuído	4.814.665	4.346.573	4.346.573	35.240.674	54.499.335

* 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)

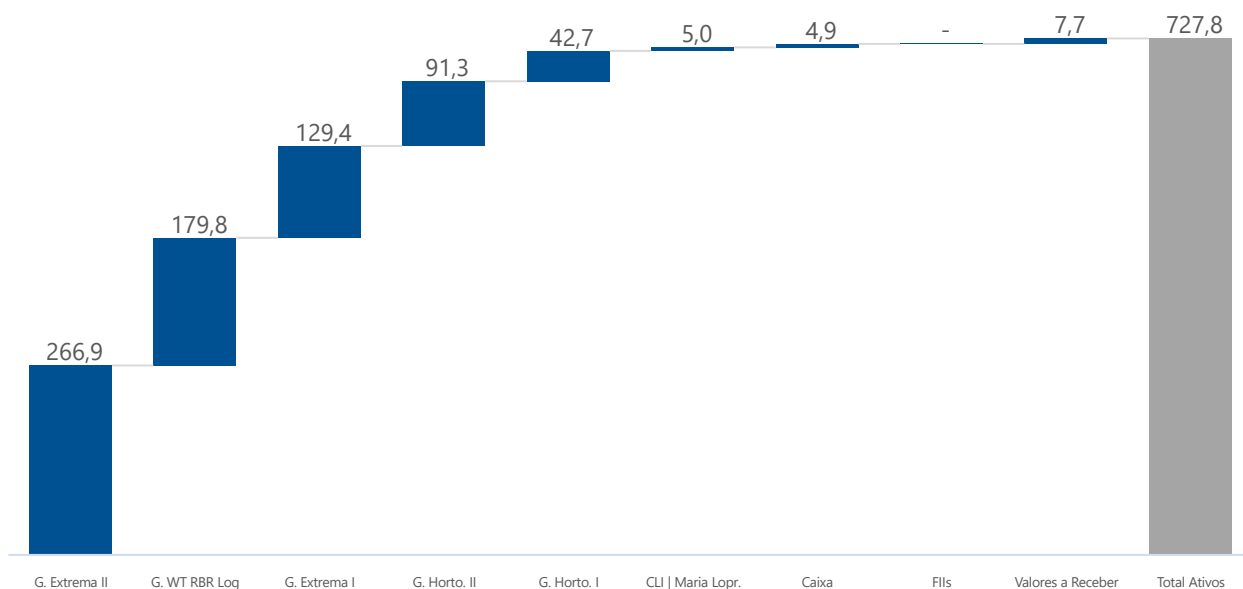


Patrimônio Líquido (R\$ MM)

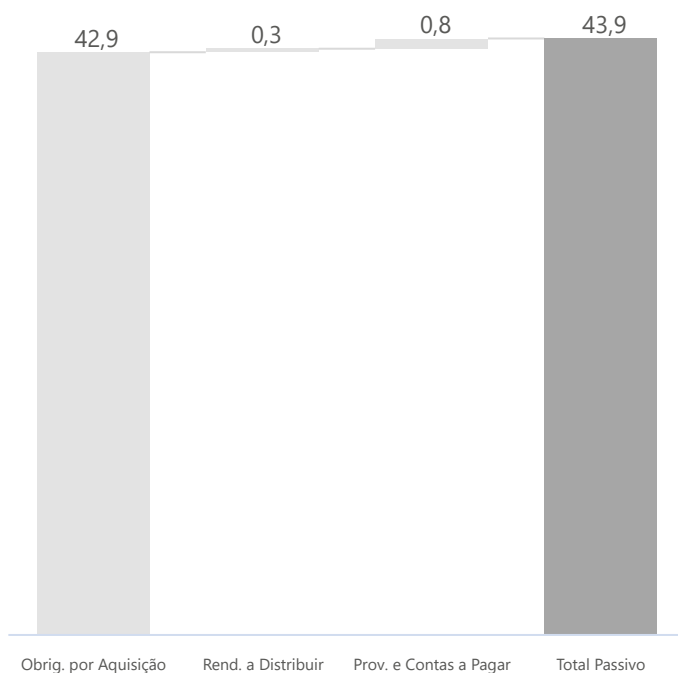
Agosto 2024 | Relatório Mensal

Ao final de mês, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:

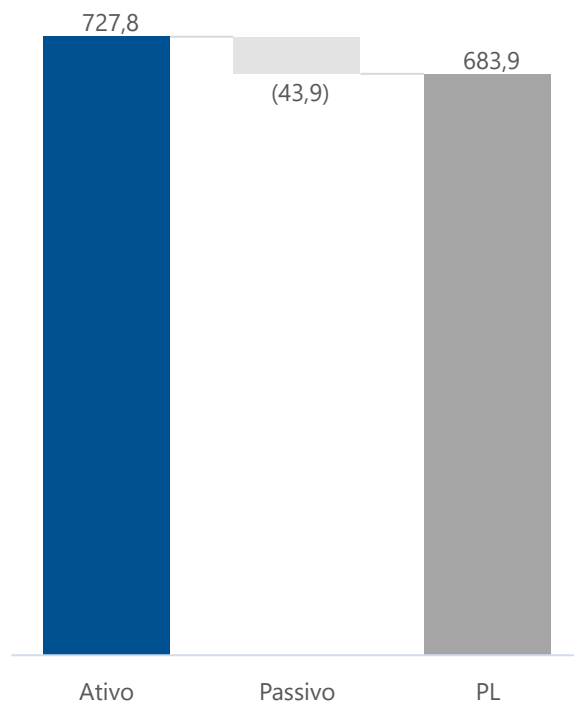
Composição de Ativos



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\$ 42.860.314,19
- Índice de correção: CDI + 2% a.a.
- Ativos em garantia: Galpão Hortolândia I; Galpão Hortolândia II
- Contratos cedidos: IBM; DHL; Fedex; ID Logistics

Investimentos

Agosto 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”.

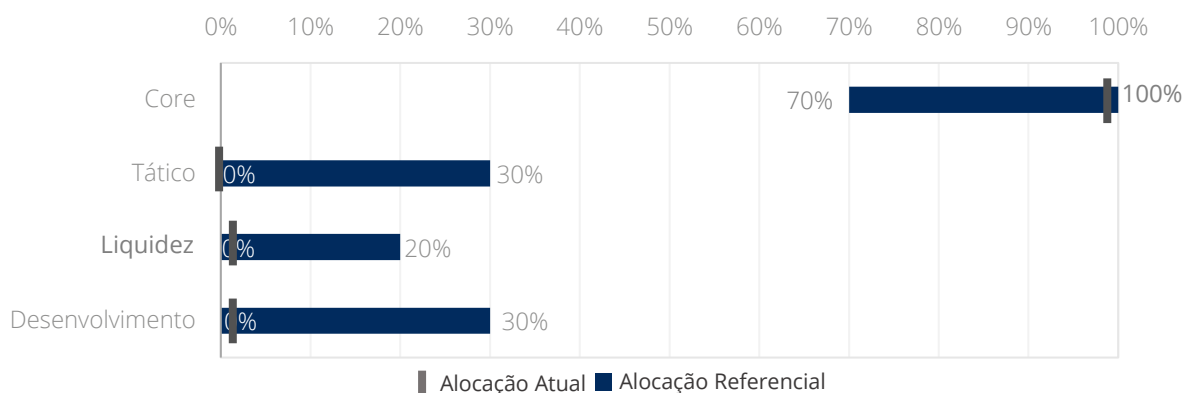
LIQUIDEZ

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

DESENVOLVIMENTO

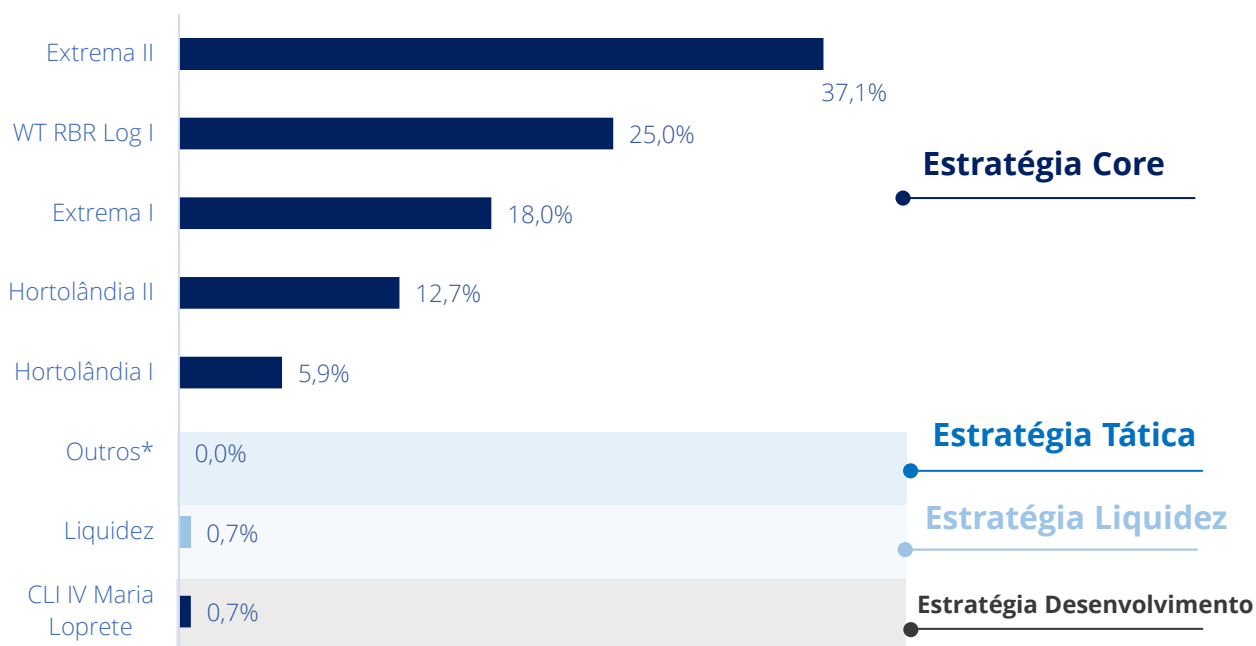
Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Agosto/2024



Alocação por Estratégias (%)

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento do mês



*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente. Todos os FIIs investidos pelo RBR Log foram liquidados em maio/24

Investimentos Logísticos

Agosto 2024 | 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%	0,00%	B	R\$ 42.733.000,00
Galpão Hortolândia II	SP	Hortolândia	43.123,34	100%	0,00%	B	R\$ 91.340.631,68
Galpão Extrema I	MG	Extrema	75.200,50	50%	0,00%	AAA	R\$ 129.399.000,00
Galpão Extrema II	MG	Extrema	77.106,32	100%	0,00%	AAA	R\$ 266.915.540,56
Galpão WT RBR LOG	SP	Franco da Rocha	122.239,64	50%	0,00%	AAA	R\$ 179.816.815,00

Investimento Via Tijolo

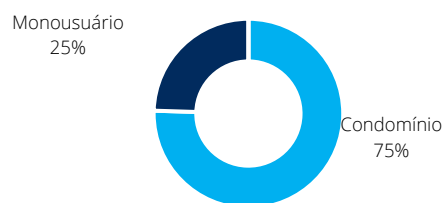
Agosto 2024 | Relatório Mensal

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

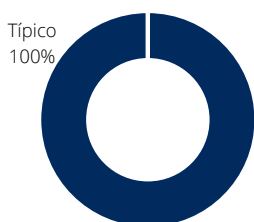
Receita por Estado



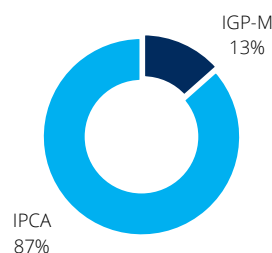
Receita por Tipologia



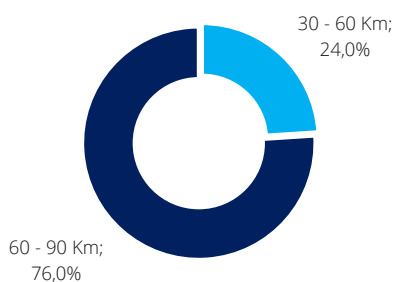
Receita por Tipo de Contrato



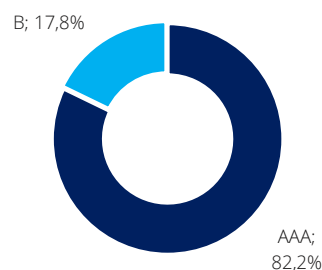
Índice de Reajuste



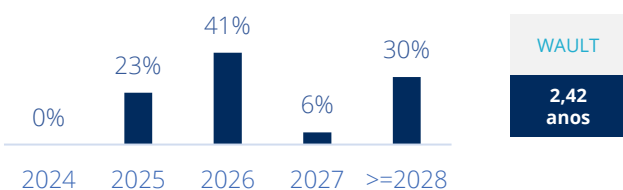
Receita Contratada por Raio do Centro de São Paulo



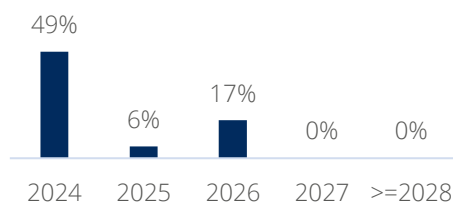
Receita por Classificação de Ativo



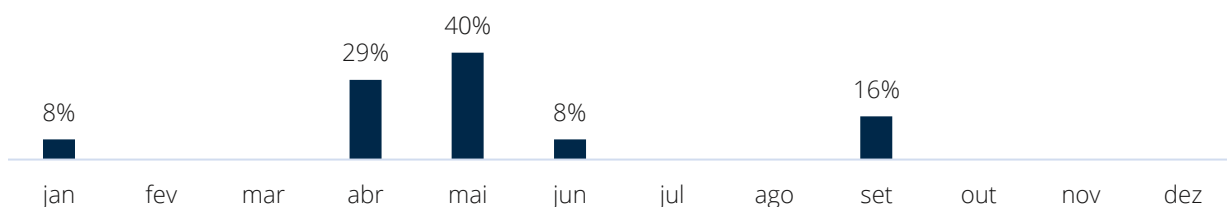
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



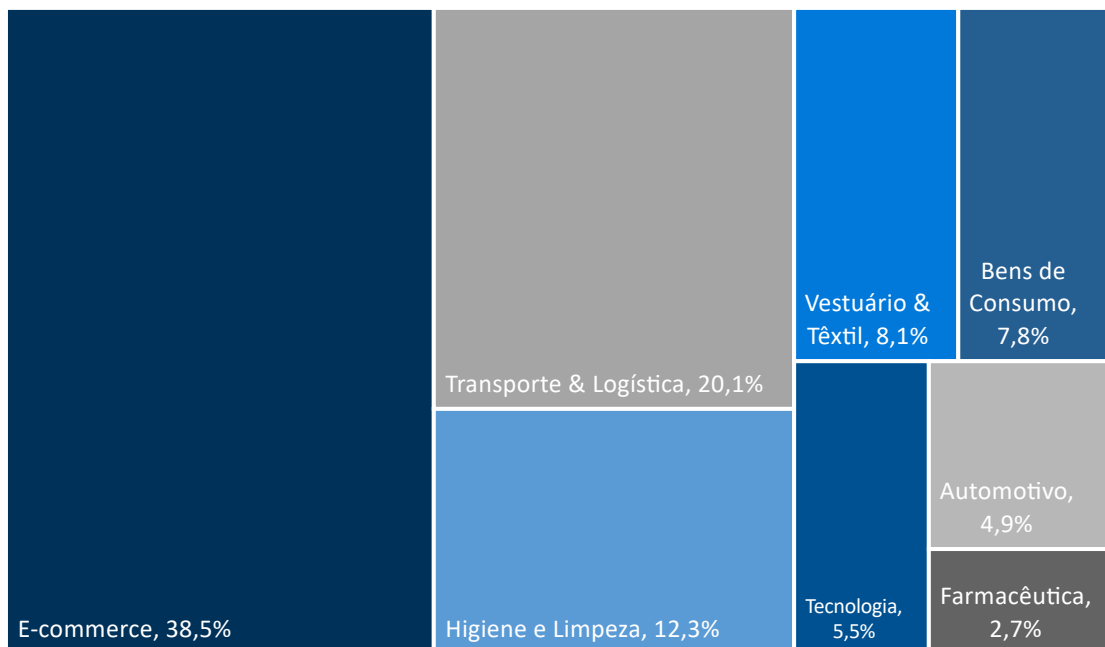
Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



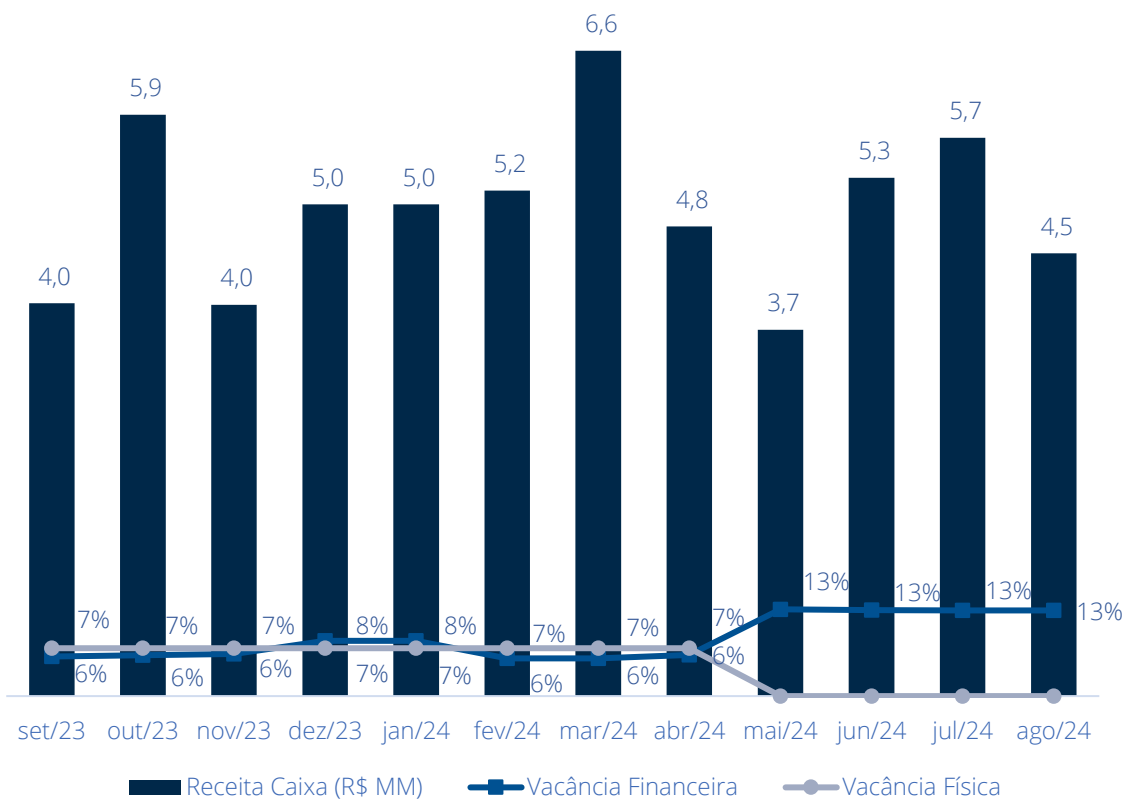
Investimento Via Tijolo

Agosto 2024 | Relatório Mensal

Receita por Tipo de Locatário (%)



Evolução Vacância Física e Financeira

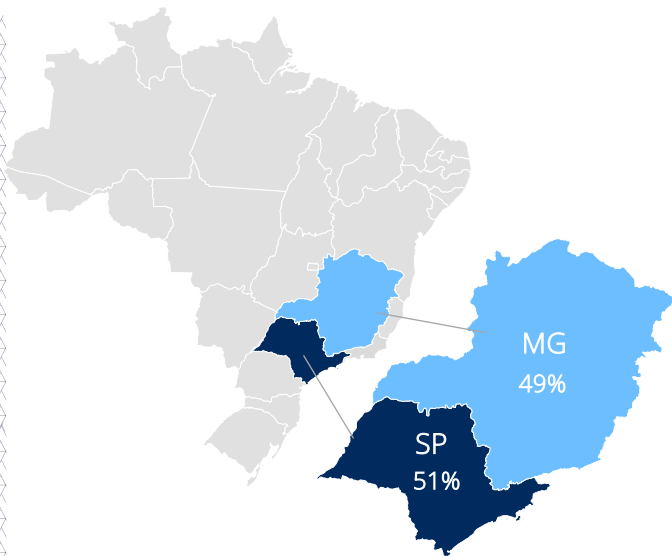


*errata sobre o valor do relatório de jun/24

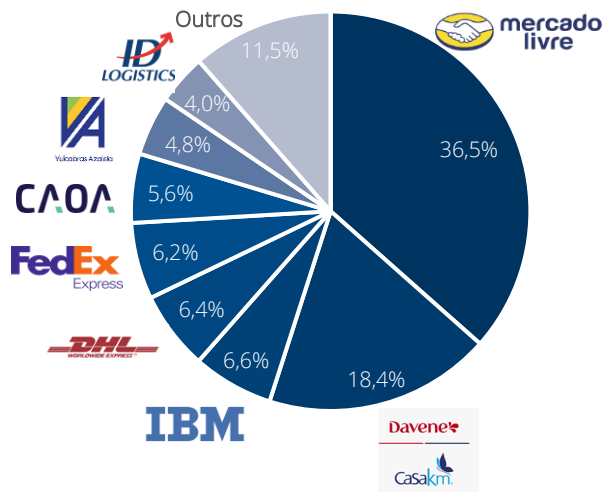
Investimentos CORE - via Tijolo

Agosto 2024 | Relatório Mensal

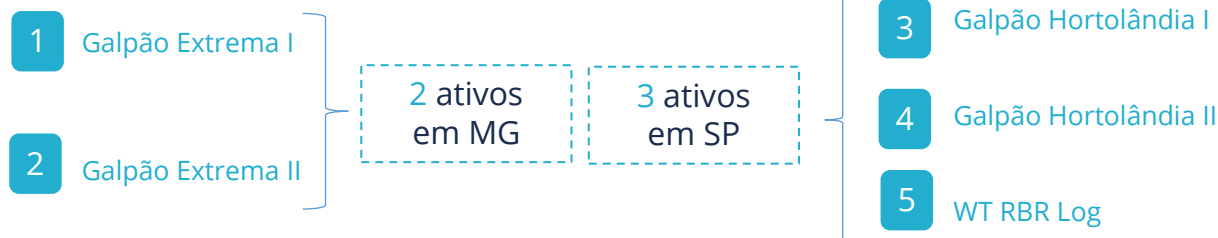
Abaixo informações sobre a ABL dos investimentos core via tijolo por estado e região.



ABL por Locatário (%)



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

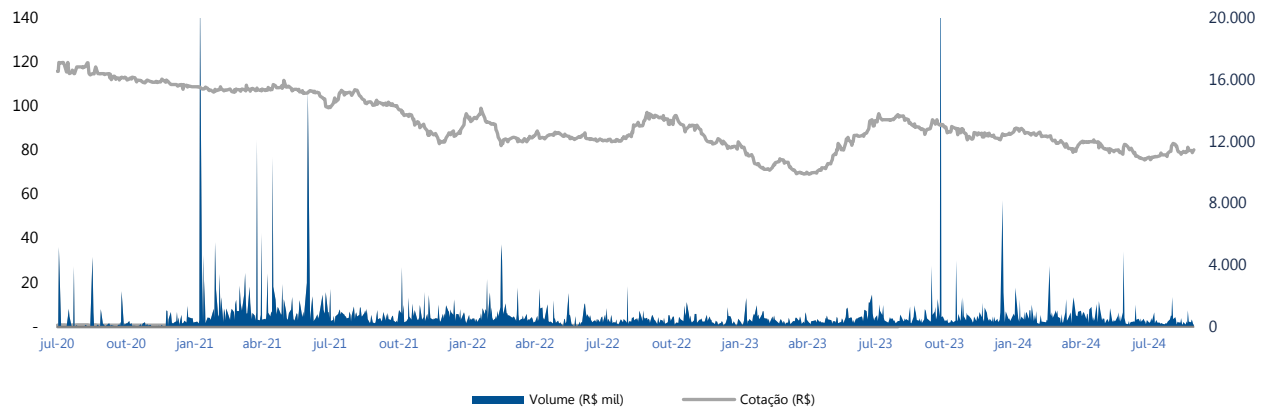


Mercado Secundário

Agosto 2024 | Relatório Mensal

Cotação Histórica e Volume Negociado

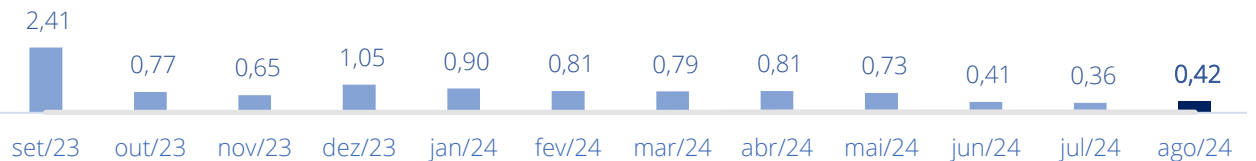
As cotas do RBR Log (RBR111) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde jul/2020.



Negociação	ago-24	jul-24	jun-24	Acum 2024	Acum 12m
Número de Cotistas	14.967	15.180	15.396	14.967	14.967
Cotas Negociadas	115.390	106.896	104.514	1.323.758	2.407.864
Cotação Fechamento	\$ 80,35	\$ 82,16	\$ 76,60	\$ 80,35	\$ 80,35
Volume Total (R\$'000)	\$ 9.302	\$ 8.322	\$ 8.126	\$ 109.678	\$ 206.995
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 422,8	\$ 361,8	\$ 406,3	\$ 649,0	\$ 831,3

Liquidez média diária:

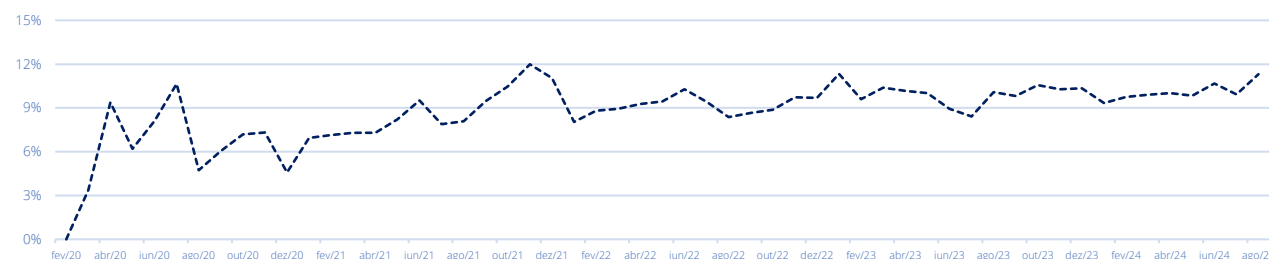
Em R\$ milhão



Evolução do número de Cotistas



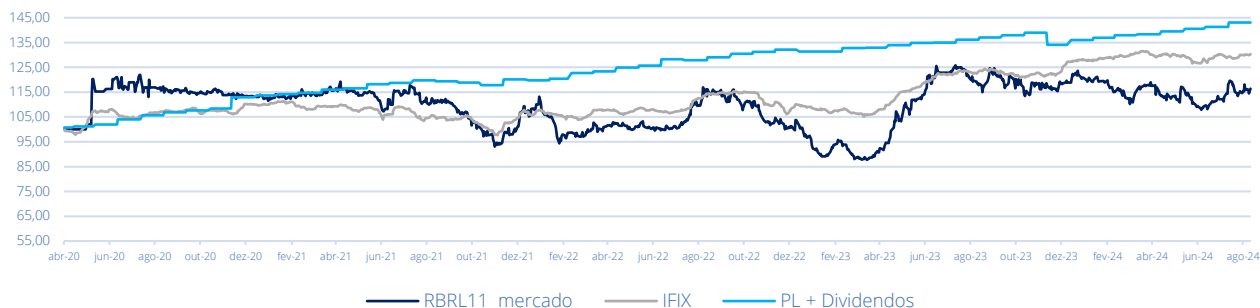
Dividend Yield (% a.a.)



Mercado Secundário

Agosto 2024 | Relatório Mensal

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



Cota PL	R\$ 102,37
Cota a mercado	R\$ 80,35
% desconto RBRL11	21,43%

Valor Ativos / m²	R\$ 2.869,49
Ativos a mercado / m²	R\$ 2.254,48
Desconto Ativos / m²	R\$ 615,01

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](#)

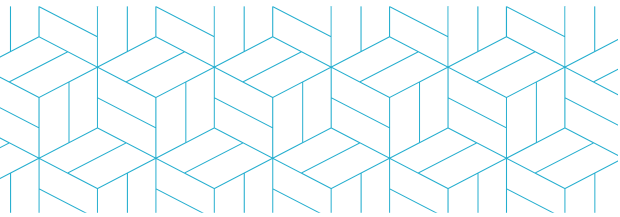
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

Agosto 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
Participação: 90%

Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 10 metros

Carga do piso: 6 t/m²


Anexos

Agosto 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 Loprore (SP)



Localização: Rua Maria Loprore, 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: 5 t/m²



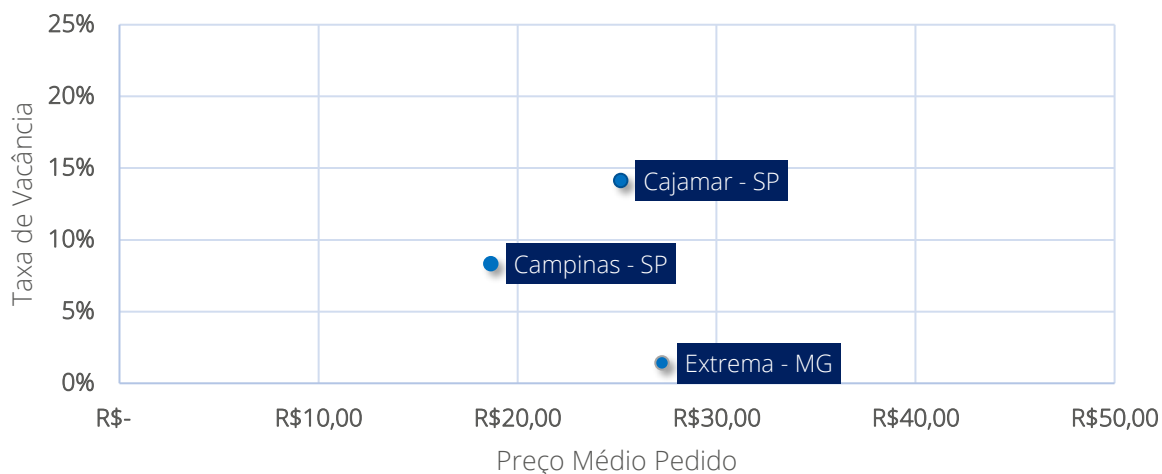
Anexos

Agosto 2024 | Relatório Mensal

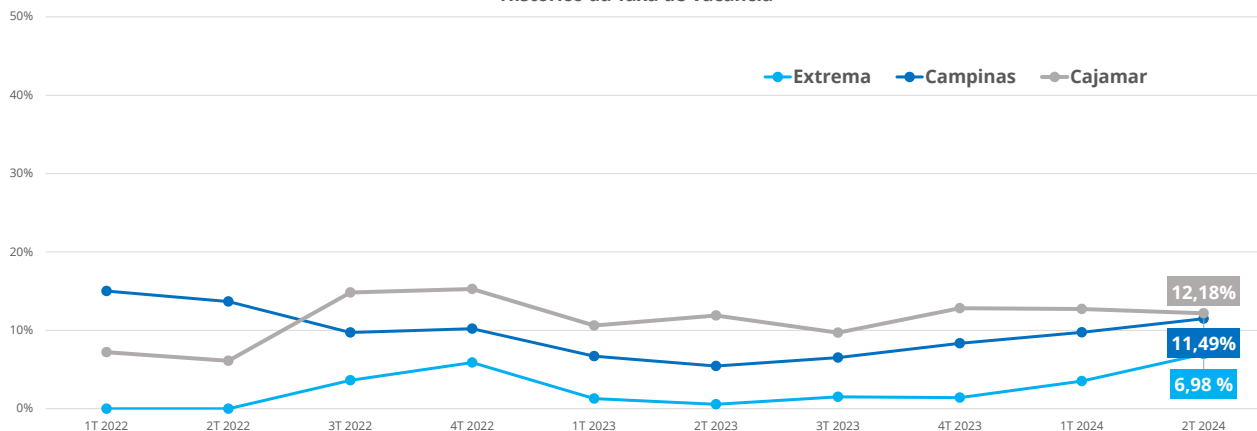
Dados Setoriais por praça RBRL11 – 2º trimestre 2024

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.