

## RBR Log

## Fevereiro 2025 | Relatório Gerencial

### RBRL11 | Objetivo do Fundo

Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio de galpões logísticos.

#### Informações Fundo

**Gestora**  
RBR Asset Management

**Administradora**  
BRL Trust

**Início**  
Nov/19

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 710.555.145

**Cota PL**  
R\$ 106,26

**Cota Mercado**  
R\$ 64,76

**Taxas**  
Gestão: 1% a.a  
Adm: 0,18% a.a  
Perf: 20% sobre o que exceder o benchmark

**CNPJ**  
35.705.463/0001-33

**Cotas**  
6.687.035

#### Informações Portfólio

**Rendimento Mês**  
R\$ 0,71

**Yield Mês Mercado e VP<sup>1</sup>**  
13,98% | 8,32% (a.a.)

**Yield 12M Mercado e VP<sup>1</sup>**  
12,99% | 7,91%

**Vacância Física e Financeira<sup>2</sup>**  
0,00% | 0,00%

**Liquidez média Diária (mês)**  
R\$ 254.034

**Quantidade de Ativos<sup>2</sup>**  
6

**ABL Total<sup>2</sup>**  
208.556 m<sup>2</sup>

**Segmentos (base Receita)**  
Logístico: 100%

### RBRL11 | Comentário Mensal

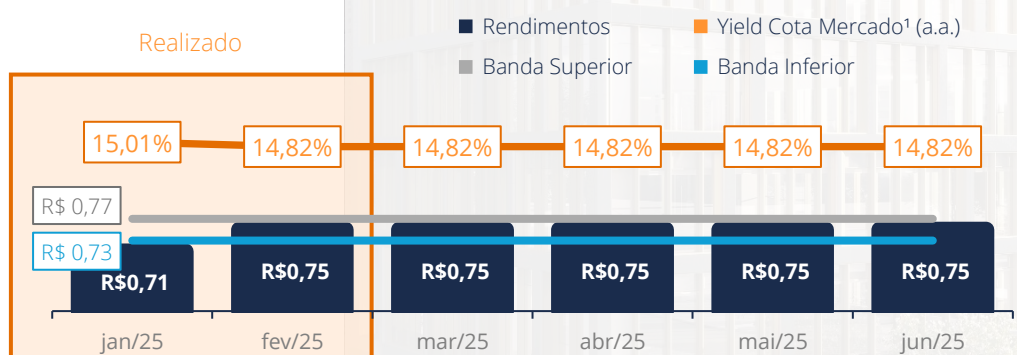
Em fevereiro, o Fundo recebeu a segunda parcela da venda parcial do galpão WT RBR Log, no valor de R\$ 23.538.420,84 (vinte e três milhões, quinhentos e trinta e oito mil, quatrocentos e vinte reais e oitenta e quatro centavos). O lucro referente a essa parcela é de aproximadamente R\$ 0,54 (cinquenta e quatro centavos) por cota. Devido ao descasamento entre a data de pagamento da parcela, prevista nos termos do Compromisso de Compra e Venda, e a data de divulgação do índice IPCA de fevereiro/2024, o Fundo ainda receberá em março um pagamento adicional de R\$ 308.363,65 (trezentos e oito mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e cinco centavos), gerando um lucro de aproximadamente R\$ 0,05/cota (cinco centavos por cota).

A terceira, e última, parcela a receber da venda parcial, cujo valor base é de R\$ 22.821.464,55 (vinte e dois milhões, oitocentos e vinte e um mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) está prevista para setembro/2025. Assim como a anterior, essa parcela também será reajustada por IPCA até a data de sua liquidação e, até o momento da publicação deste relatório, o lucro a ser auferido é de aproximadamente R\$ 0,59/cota (cinquenta e nove centavos por cota).

Em relação ao pré-pagamento das obrigações a prazo do fundo, o time de gestão segue trabalhando junto ao credor e ao agente fiduciário a fim de concluir a amortização antecipada. A liquidação da operação está prevista para ocorrer em meados de abril de 2025.

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 5,02 MM, equivalente a R\$ 0,75/cota (RBRL11). Esse valor equivale a um dividend yield de 14,64% a.a. (cota base fechamento fevereiro/25: R\$ 65,50).

### RBRL11 | Guidance de Distribuição<sup>3</sup>



1 - Dividend Yields calculados sobre cotas a Mercado e PL do último fechamento de mês disponível.

2 - Vacância Financeira não considera carências e descontos.

3- A estimativa de dividendos trata-se meramente de uma projeção do time de gestão e não deve ser tratada como garantia de rentabilidade.. Esse valor não considera novas locações e desinvestimentos, que poderão elevar o resultado gerado pelo Fundo, assim como realizado no ano anterior. E também não considera eventuais saídas de inquilinos.

## Portfólio | Gestão Comercial

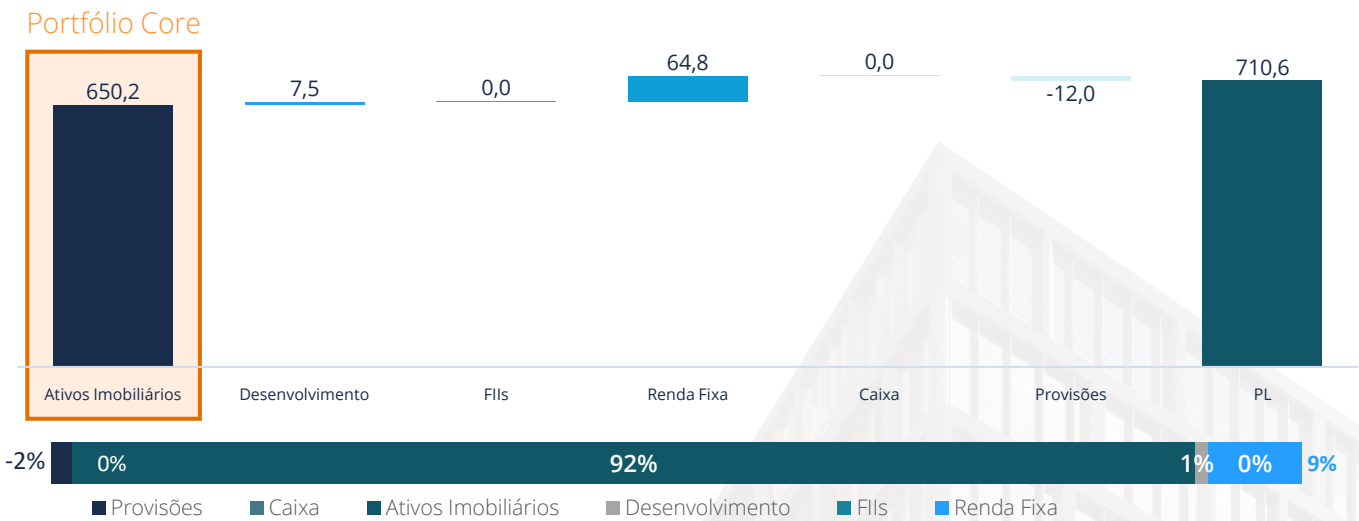
Em complemento aos Fatos Relevantes publicado em 31 de janeiro de 2025 ([link](#)) e em 20 de março de 2025 ([link](#)), após tratativas comerciais entre o Fundo, a Belmicro e a Vulcabras, então locatária somente dos Módulos 3 e 4 do Galpão C do Galpão Extrema II, passou a ocupar também os Módulos 1 e 2 do mesmo ativo, até então ocupados pela Belmicro. Em razão deste rearranjo comercial, os módulos permanecerão ocupados, de modo que o Fundo não sofrerá qualquer impacto em seu fluxo financeiro ordinário, sem ter que arcar com custos de vacância e comercialização. Diante desse contexto, ficou acertado entre o Fundo e a Belmicro o não pagamento da multa rescisória indicada no Fato Relevante acima mencionado.

A Vulcabras assumiu a locação de uma área adicional de 10.327,85 m<sup>2</sup> (dez mil, trezentos e vinte e sete vírgula oitenta e cinco metros quadrados), passando a ser locatária dos módulos C1, C2, C3 e C4 do Imóvel, com área de total de 21.670,11 m<sup>2</sup> (vinte e um mil, seiscentos e setenta vírgula onze metros quadrados), todos com prazo de locação até 30 de outubro de 2030.



Conforme comentado na seção de Fato Subsequente, a Vulcabras assumiu imediatamente a área devolvida pela Belmicro, no Galpão Extrema II, de forma que o fundo permanecerá com sua área 100% ocupada e gerando renda aos cotistas. Esse movimento de reposição imediata ratifica a aquecida demanda pelo ativo detido pelo Fundo e o caráter estratégico da praça de Extrema para os locatários, seguindo muito atrativo para os inquilinos.

Portfólio | Composição do Patrimônio Líquido



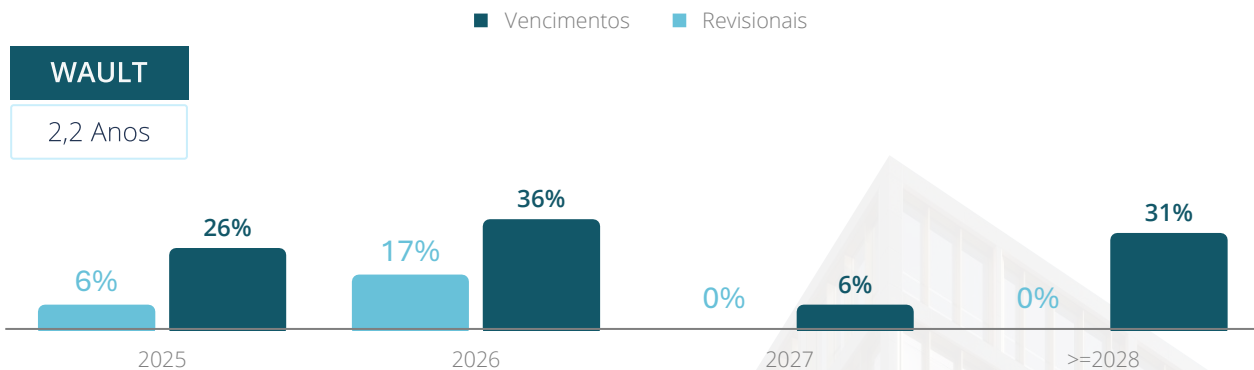
Portfólio Core | Informações em relação à Receita



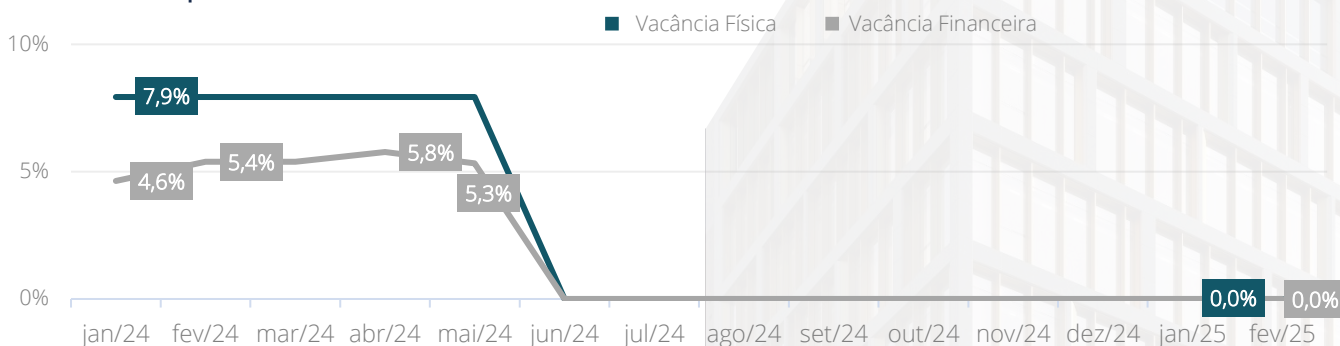
| Ativo                 | Localização | % PL Fundo | # Locatários | ABL Total (m2) | ABL Fundo (m2) | Vacância Física² | Vacância Financeira² | % Da receita |
|-----------------------|-------------|------------|--------------|----------------|----------------|------------------|----------------------|--------------|
| Galpão Extrema I      | MG          | 19%        | 1            | 75.201         | 37.600         | 0,00%            | 0,00%                | 11,21%       |
| Galpão Extrema II     | MG          | 38%        | 8            | 77.106         | 77.106         | 0,00%            | 0,00%                | 22,78%       |
| Galpão Hortolândia I  | SP          | 6%         | 1            | 17.055         | 15.349         | 0,00%            | 0,00%                | 3,17%        |
| Galpão Hortolândia II | SP          | 14%        | 1            | 43.123         | 43.123         | 0,00%            | 0,00%                | 7,07%        |
| Galpão WT RBR Log     | SP          | 15%        | 2            | 122.240        | 33.616         | 0,00%            | 0,00%                | 7,65%        |
| CL Imigrantes         | SP          | 1%         | -            | 62.457         | 1.760          | -                | -                    | -            |
| Total                 | -           | 93%        | 13           | 397.182        | 208.556        | 0,00%            | 0,00%                | 51,88%       |

4 - Cálculo de “% da receita” equivale à receita de aluguel contratado do ativo sobre a receita total do fundo, que inclui também Receita por Venda de Ativos, Receita de Caixa, CRI/LCI e outros.

## Portfólio | Cronograma de Vencimentos e Revisionais

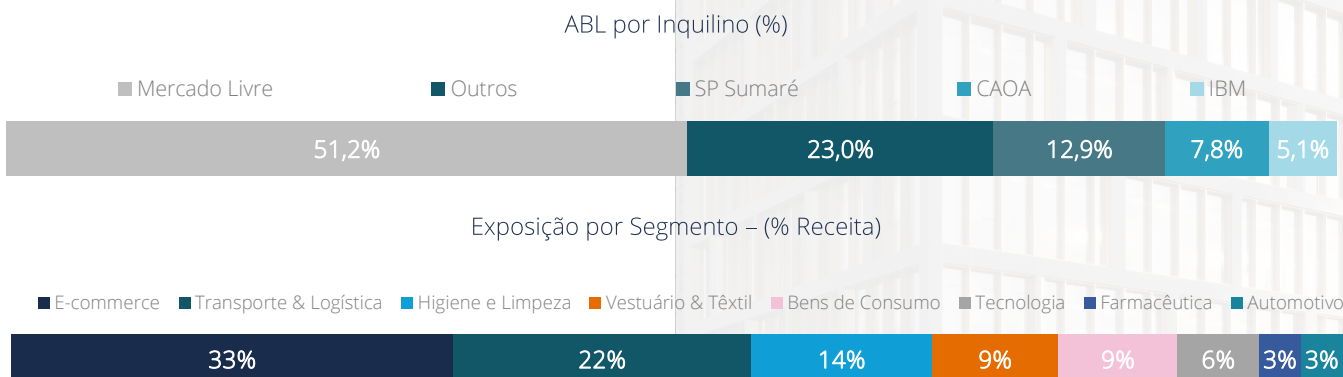


## Portfólio | Vacância Física



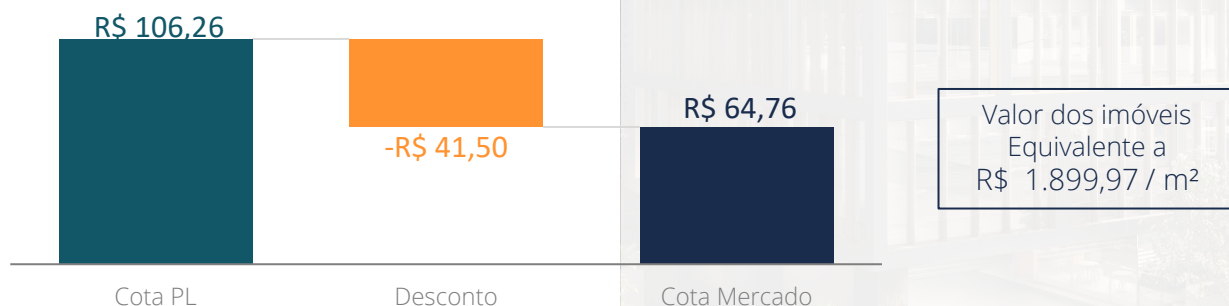
Vacância Financeira não considera carências e descontos.

## Portfólio | Exposição por Inquilino e Segmento



## Portfólio | Desconto RBRL11 No Mercado

O portfólio do RBRL11 apresenta um desconto de 39,06% relação ao valor de avaliação do portfólio.



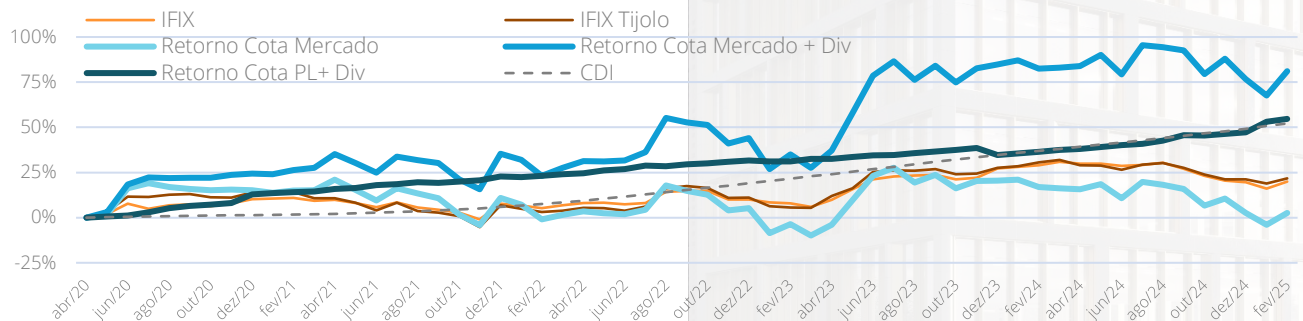
## Resultados | DRE

|                            | fev/25            |              | jan/25            |              | Acum 12M           |              | Acum 24M           |              |
|----------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Receita de Locação         | 5.060.473         | 0,76         | 5.514.690         | 0,82         | 64.030.370         | 9,58         | 127.876.680        | 19,12        |
| Receita Venda de Imóveis   | 3.607.845         | 0,54         | 0                 | 0,00         | 9.406.369          | 1,41         | 13.269.136         | 1,98         |
| Rendimento FIIs            | 0                 | 0,00         | 5                 | 0,00         | 8.241              | 0,00         | 70.534             | 0,01         |
| Liquidez **                | 160.245           | 0,02         | 64.320            | 0,01         | 680.380            | 0,10         | 1.482.942          | 0,22         |
| CRI/LCI                    | 926.079           | 0,14         | 732.223           | 0,11         | 1.658.302          | 0,25         | 1.658.302          | 0,25         |
| Ganho de Capital Bruto     | 0                 | 0,00         | 0                 | 0,00         | 18.491             | 0,00         | 9.043              | 0,00         |
| Outras Receitas            | 0                 | 0,00         | 0                 | 0,00         | 198                | 0,00         | 108.208            | 0,02         |
| <b>Total Receitas</b>      | <b>9.754.641</b>  | <b>1,46</b>  | <b>6.311.238</b>  | <b>0,94</b>  | <b>75.802.350</b>  | <b>11,34</b> | <b>144.474.846</b> | <b>21,61</b> |
| Despesa de Tx. Adm/ Gestão | -439.469          | -0,07        | -439.969          | -0,07        | -6.199.789         | -0,93        | -12.980.615        | -1,94        |
| Despesa de Vacância        | 0                 | 0,00         | 0                 | 0,00         | 0                  | 0,00         | 0                  | 0,00         |
| Despesas Financeiras       | -475.527          | -0,07        | -505.056          | -0,08        | -4.719.754         | -0,71        | -9.962.716         | -1,49        |
| Outras Despesas            | -179.109          | -0,03        | -892.527          | -0,13        | -4.527.104         | -0,68        | -6.778.597         | -1,01        |
| IR sobre Ganho de Capital  | 0                 | 0,00         | -2                | 0,00         | -1                 | 0,00         | -1                 | 0,00         |
| <b>Total Despesas</b>      | <b>-1.094.105</b> | <b>-0,16</b> | <b>-1.837.553</b> | <b>-0,27</b> | <b>-15.446.648</b> | <b>-2,31</b> | <b>-29.721.930</b> | <b>-4,44</b> |
| Reservas                   | 3.645.260         | 0,55         | -274.111          | -0,04        | 3.449.034          | 0,52         | 3.881.876          | 0,58         |
| Reserva Acumulada          | 4.030.770         | 0,60         | 385.509           | 0,06         | 4.030.770          | 0,60         | 4.030.770          | 0,60         |
| <b>Resultado</b>           | <b>8.660.537</b>  | <b>1,30</b>  | <b>4.473.684</b>  | <b>0,67</b>  | <b>60.355.702</b>  | <b>9,03</b>  | <b>114.752.916</b> | <b>17,16</b> |
| <b>Distribuído</b>         | <b>5.015.276</b>  | <b>0,75</b>  | <b>4.747.795</b>  | <b>0,71</b>  | <b>56.906.668</b>  | <b>8,51</b>  | <b>110.871.040</b> | <b>16,58</b> |

## Resultados | Distribuição de Dividendos



## Resultados | Resultado Acumulado desde o início



|                                   | fev/25 | jan/25 | dez/24 | nov/24 | YTD    | 12M     | Desde abr/20 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------------|
| Dividendos (R\$/Cota)             | 0,71   | 0,77   | 0,77   | 0,77   | 1,48   | 8,41    | 39,83        |
| Dividend Yield Mercado (a.a.)     | 13,98% | 16,36% | 15,25% | 14,08% | 28,22% | 12,99%  | 10,43%       |
| Dividend Yield Patrimonial (a.a.) | 8,32%  | 9,08%  | 9,39%  | 9,38%  | 16,43% | 7,91%   | 6,81%        |
| Retorno Patrimonial               | 0,36%  | 3,23%  | -0,12% | -0,16% | 3,60%  | 4,47%   | 6,25%        |
| Retorno Patrimonial + Dividendos  | 1,03%  | 3,95%  | 0,63%  | 0,59%  | 5,02%  | 13,30%  | 54,66%       |
| Retorno Mercado                   | 6,88%  | -6,39% | -7,21% | 3,66%  | 0,05%  | -12,22% | 2,60%        |
| Retorno Mercado + Dividendos      | 7,98%  | -5,12% | -6,02% | 4,77%  | 2,45%  | -0,81%  | 81,01%       |
| IFIX                              | 3,34%  | -3,07% | -0,67% | -2,11% | 0,17%  | -7,10%  | 19,89%       |
| IFIX Logístico                    | 2,44%  | -1,97% | 0,07%  | -2,11% | 0,42%  | -6,75%  | 21,76%       |
| CDI                               | 0,94%  | 1,01%  | 0,93%  | 0,75%  | 1,96%  | 10,81%  | 50,32%       |

\*Índice é mera referência e não deve ser considerado como parâmetro de performance

Dividend Yield calculado sobre a cota a mercado do mês de referência do relatório, exceto para os dois meses anteriores.

# ANEXOS RBRL11

## Desenvolvimento | CL Imigrantes V - Maria Loprete

As obras do CL Imigrantes V – Maria Loprete, localizado em São Bernardo do Campo/SP, em que o fundo possui 2,82%, estão em andamento e apresentando um leve desvio em relação ao planejamento devido às constantes chuvas desta época do ano, sem alteração no prazo de entrega previsto de setembro/2025. A terraplenagem e as fundações já estão praticamente finalizadas, e o estágio principal da obra está sendo o içamento dos pilares e a montagem da cobertura metálica e das estruturas pré-moldadas. No âmbito da comercialização, o mercado do ABC segue bastante aquecido e começamos a observar potenciais locatários avaliando o ativo para futuros projetos.

Abaixo seguem algumas fotos da obra:



## Anexos | Linha do Tempo

### 2020

- IPO do fundo RBRL11 – R\$180MM
- Aquisição dos Galpões Hortolândia I; Hortolândia II; Itapevi I; e Resende I
- 2ª emissão - Captação total R\$147 MM
- 3ª emissão - Captação total R\$260 MM
- Aquisição do Galpão Extrema II

### 2022

- Desinvestimento do Galpão Itapevi I (TIR 20% a.a.)
- Aquisição minoritária do CL Imigrantes I

### 2021

- 4ª emissão - Captação total R\$111MM
- Aquisição de 50% do Galpão WT RBR Log
- Desinvestimento do Galpão Resende I (TIR 19,75% a.a.)

### 2023

- Renegociações das obrigações a prazo do fundo

### 2024

- Rescisão do contrato e imediata locação de 100% do Galpão Hortolândia II
- Desinvestimento parcial de 22,5% do Galpão WT RBR Log (TIR 12,5% a.a.)

### 2025

- Mar/25 - Expansão da ocupação da Vulcabras no Galpão Extrema II previamente ocupado pela Belmicro

## Anexos | Portfólio Logístico

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



Rod. Pres. Tancredo Neves km 45  
Franco da Rocha - SP



Est. Mun. Vargem do João Pinto 450  
Extrema - MG



Estrada Mun. Luiz Lopes Neto 21  
Extrema - MG



Rod. J. F. Aguirre Proença km 09  
Hortolândia - SP



Est. C. R. Pratavieira 650  
Hortolândia - SP

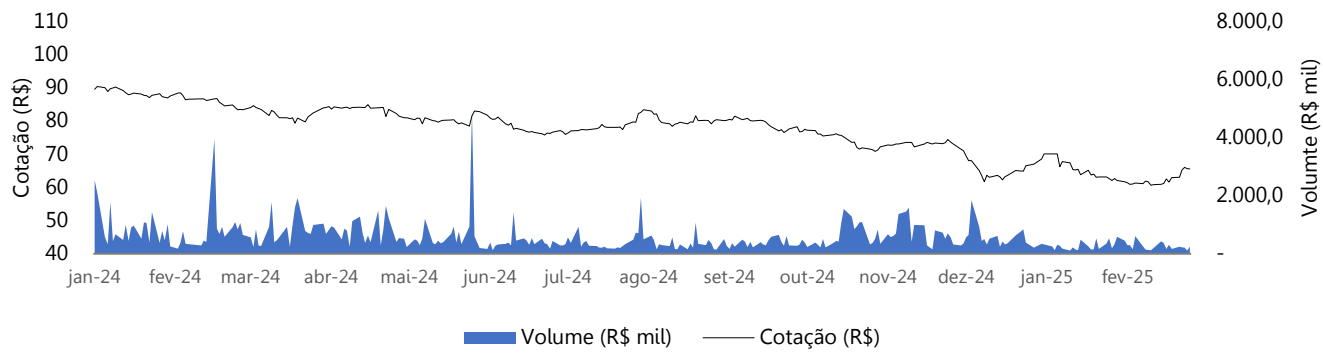


Rua Maria Loprete s/n  
São Bernardo do Campo - SP

Anexos | Localizações ativos Logísticos



Anexos | Negociações no Secundário



Anexos | Informações Complementares

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li><b>ABL – Área Bruta Locável:</b> Refere-se à área efetivamente locada e, portanto geradora de receita.</li><li><b>Absorção Bruta:</b> Demonstra toda a ocupação que ocorreu dentro do período.</li><li><b>Absorção Líquida:</b> Aumento ou diminuição real de espaço ocupado entre períodos.</li><li><b>Novo Estoque:</b> Espaço em metros quadrados entregue no período informado.</li></ul> | <p><b>Objetivo:</b></p> <p>Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários.</p> <p><b>Periodicidade dos Rendimentos:</b></p> <p>Semestral, com antecipação mensal</p> <p><b>Prazo de Duração:</b></p> <p>Indeterminado</p> | <p><b>Taxas sob PL</b></p> <p>Gestão: 1% a.a.<br/>Adm.: 0,18% a.a.<br/>Perf.: 20% &gt; Benchmark</p> <p><b>Benchmark</b></p> <p>IPCA + Yield IMA-B 5</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Anexos | Informações Complementares dos ativos Logísticos

| Ativo          | Aquisição | Valor de Avaliação (MM) | Inquilino           | Docas          | Pé direito Livre | Carga do Piso      | Classificação |
|----------------|-----------|-------------------------|---------------------|----------------|------------------|--------------------|---------------|
| Extrema I      | ago/20    | R\$ 131,49              | Mono                | Cross-Docking  | 12 Metros        | 6 t/m <sup>2</sup> | AAA           |
| Extrema II     | dez/20    | R\$ 269,91              | Multi Inquilino     | Single-Docking | 12 Metros        | 6 t/m <sup>2</sup> | AAA           |
| Hortolândia I  | fev/20    | R\$ 41,22               | Mono                | Single-Docking | 10 Metros        | 6 t/m <sup>2</sup> | B             |
| Hortolândia II | fev/20    | R\$ 101,16              | Mono                | Single-Docking | 10 Metros        | 6 t/m <sup>2</sup> | B             |
| WT RBR Log     | abr/21    | R\$ 106,34              | Multi Inquilino     | Cross-Docking  | 12 Metros        | 6 t/m <sup>2</sup> | AAA           |
| CL Imigrantes  | mai/22    | R\$ 6,72                | N/A (em construção) | Single-Docking | 12 Metros        | 5 t/m <sup>2</sup> | AAA           |

## Anexos | Disclaimers

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 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](http://www.rbrasset.com.br)