

RBR Log

Março 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\$ 710.377.144
Cota PL	R\$ 106,23
Cota Mercado	R\$ 72,84
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\$ 0,76
Yield Mês Mercado e VP¹	13,26% 8,93% (a.a.)
Yield 12M Mercado e VP¹	11,83% 8,11%
Vacância Física e Financeira²	0,00% 0,00%
Liquidez média Diária (mês)	R\$ 293.046
Quantidade de Ativos²	6
ABL Total²	208.556 m²
Segmentos (base Receita)	Logístico: 100%

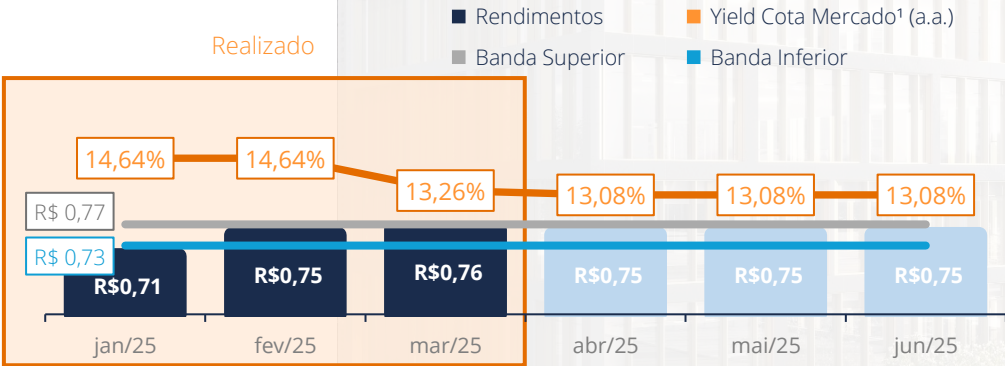
RBRL11 | Comentário Mensal

O FII RBR Log segue apresentando um desempenho robusto e sólido, sem apresentar qualquer vacância, seja física ou financeira. Todos os locatários encontram-se adimplentes, e a estrutura de capital do fundo está equalizada, o que reforça sua estabilidade e perspectivas favoráveis olhando para frente.

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\$ 5,08 MM, equivalente a R\$ 0,76/cota (RBRL11). Esse valor equivale a um dividend yield de 13,26% a.a. (cota base fechamento março/25: R\$ 72,84).

RBRL11 | Guidance de Distribuição³



1 - Dividend Yields calculados sobre cotas a Mercado e PL do último fechamento de mês disponível, exceto para meses já realizados, no gráfico de Guidance de Distribuição, em que é calculado sobre a cota do mês de referência.
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 publicados em 31 de janeiro de 2025 ([link](#)) e em 20 de março de 2025 ([link](#)), após tratativas comerciais entre o Fundo, 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.

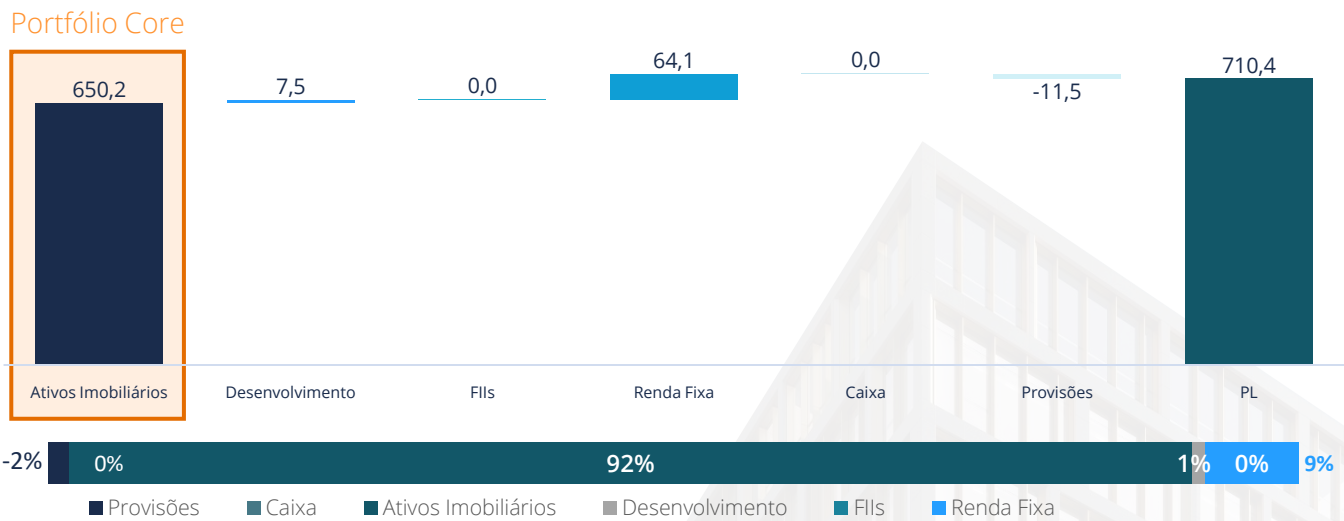
A Vulcabras assumiu a locação de uma área adicional de 10.327,85 m² (dez mil, trezentos e vinte e sete vírgula oitenta e cinco metros quadrados), passando a ser locatária dos módulos C1, C2, C3 e C4 do Imóvel, com área de total de 21.670,11 m² (vinte e um mil, seiscentos e setenta vírgula onze metros 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.

O time de gestão segue em contato com todos os locatários que possuem seu vencimento de contrato em 2025 (aproximadamente 26%). Até o momento, as sinalizações têm sido positivas para o Fundo, com os locatários sinalizando a intenção de extensão dos prazos contratuais.



Portfólio | Composição do Patrimônio Líquido



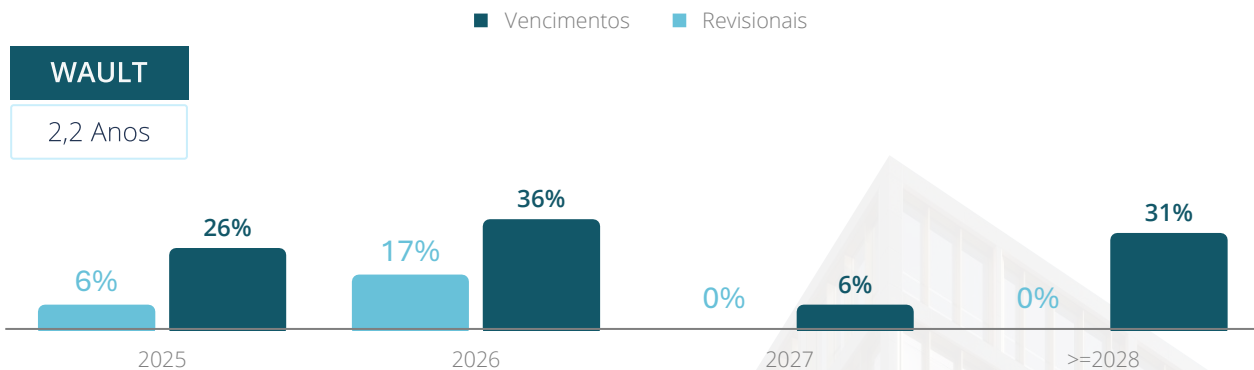
Portfólio Core | Informações em relação à Receita



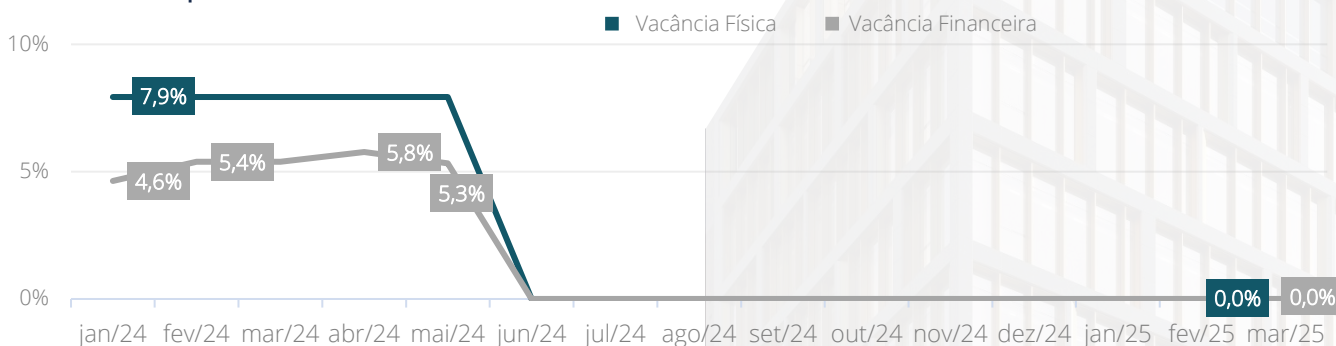
Ativo	Localização	% PL Fundo	# Locatários	ABL Total (m2)	ABL Fundo (m2)	Vacância Física²	Vacância Financeira²	% Da receita
Galpão Extrema I	MG	19%	1	75.201	37.600	0,00%	0,00%	18,69%
Galpão Extrema II	MG	38%	8	77.106	77.106	0,00%	0,00%	37,99%
Galpão Hortolândia I	SP	6%	1	17.055	15.349	0,00%	0,00%	5,28%
Galpão Hortolândia II	SP	14%	1	43.123	43.123	0,00%	0,00%	11,80%
Galpão WT RBR Log	SP	15%	2	122.240	33.616	0,00%	0,00%	12,76%
CL Imigrantes	SP	1%	-	62.457	1.760	-	-	-
Total	-	93%	13	397.182	208.556	0,00%	0,00%	86,52%

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

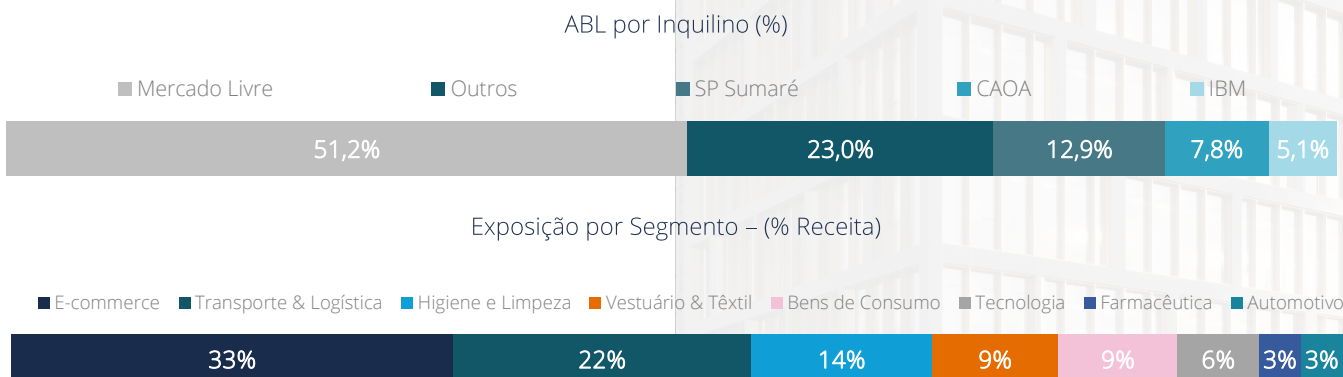


Portfólio | Vacância Física



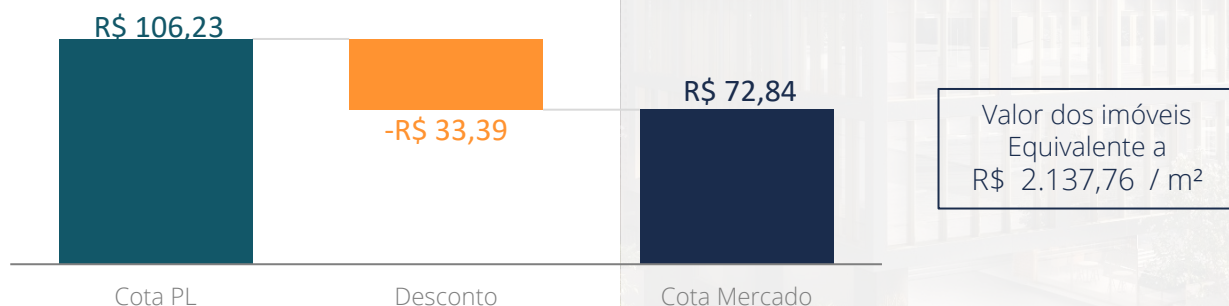
Vacância Financeira não considera carências e descontos.

Portfólio | Exposição por Inquilino e Segmento



Portfólio | Desconto RBRL11 No Mercado

O portfólio do RBRL11 apresenta um desconto de 31,43% relação ao valor de avaliação do portfólio.



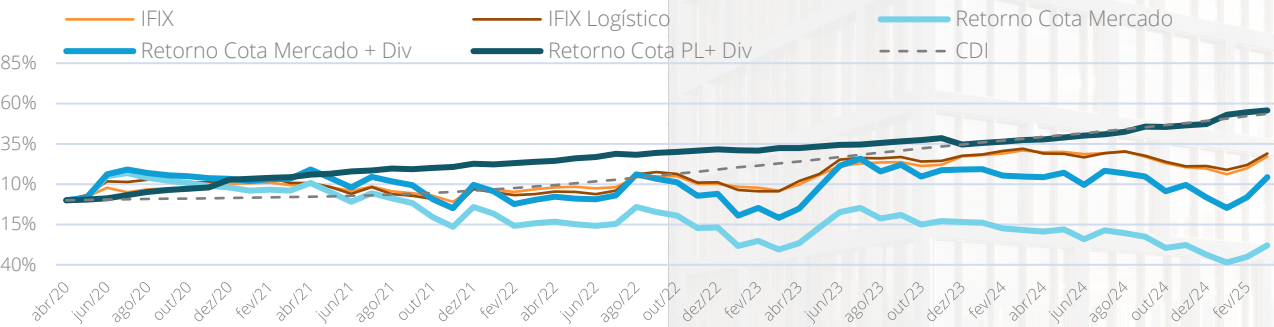
Resultados | DRE

	mar/25		fev/25		Acum 12M		Acum 24M	
Receita de Locação	5.060.473	0,76	5.060.473	0,76	62.484.929	9,34	126.784.217	18,96
Receita Venda de Imóveis	308.369	0,05	3.607.845	0,54	9.714.737	1,45	13.562.885	2,03
Rendimento FIIs	0	0,00	0	0,00	6.047	0,00	65.139	0,01
Liquidez **	423.434	0,06	160.245	0,02	1058.642	0,16	1828.582	0,27
CRI/LCI	56.652	0,01	926.079	0,14	1.714.954	0,26	1.714.954	0,26
Ganho de Capital Bruto	0	0,00	0	0,00	14.441	0,00	22.357	0,00
Outras Receitas	0	0,00	0	0,00	198	0,00	86.608	0,01
Total Receitas	5.848.928	0,87	9.754.641	1,46	74.993.949	11,21	144.064.744	21,54
Despesa de Tx. Adm/ Gestão	-415.492	-0,06	-439.469	-0,07	-6.038.830	-0,90	-12.907.768	-1,93
Despesa de Vacância	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Despesas Financeiras	-454.401	-0,07	-475.527	-0,07	-4.935.501	-0,74	-9.644.929	-1,44
Outras Despesas	-112.365	-0,02	-179.109	-0,03	-4.496.908	-0,67	-6.782.675	-1,01
IR sobre Ganho de Capital	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Total Despesas	-982.257	-0,15	-1094.105	-0,16	-15.471.239	-2,31	-29.335.371	-4,39
Reservas	-215.476	-0,03	3.645.260	0,55	1880.468	0,28	2.654.666	0,40
Reserva Acumulada	3.815.294	0,57	4.030.770	0,60	3.815.294	0,57	3.815.294	0,57
Resultado	4.866.671	0,73	8.660.537	1,30	59.522.710	8,90	114.729.372	17,16
Distribuído	5.082.147	0,76	5.015.276	0,75	56.906.668	8,51	110.871.040	16,58

Resultados | Distribuição de Dividendos



Resultados | Resultado Acumulado desde o início



	mar/25	fev/25	jan/25	dez/24	YTD	12M	Desde abr/20
Dividendos (R\$/Cota)	0,76	0,75	0,71	0,77	2,22	8,62	41,07
Dividend Yield Mercado (a.a.)	13,26%	14,64%	14,64%	14,70%	35,02%	11,83%	9,52%
Dividend Yield Patrimonial (a.a.)	8,93%	8,81%	8,35%	9,39%	22,98%	8,11%	6,87%
Retorno Patrimonial	-0,03%	0,36%	3,23%	-0,12%	3,57%	4,32%	6,22%
Retorno Patrimonial + Dividendos	0,69%	1,06%	3,90%	0,63%	5,73%	13,33%	55,73%
Retorno Mercado	11,21%	5,65%	-7,42%	-8,26%	8,77%	-11,53%	-27,88%
Retorno Mercado + Dividendos	12,25%	6,79%	-6,28%	-7,11%	12,35%	-0,41%	14,28%
IFIX	6,14%	3,34%	-3,07%	-0,67%	6,32%	-2,79%	27,25%
IFIX Logístico	5,94%	2,44%	-1,97%	0,07%	6,39%	-2,24%	29,00%
CDI	0,96%	0,94%	1,01%	0,93%	2,94%	11,00%	51,76%

*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, as fundações e o içamento dos pilares já estão finalizados, e o estágio principal da obra está sendo a montagem da cobertura metálica, das estruturas pré-moldadas e do fechamento lateral. 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

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



WT RBR LOG
Franco da Rocha - SP

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



GALPÃO EXTREMA I
Extrema - MG

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



GALPÃO EXTREMA II
Extrema - MG

Estrada Mun. Luiz Lopes Neto 21
Extrema - MG



GALPÃO HORTOLÂNDIA I
Hortolândia - SP

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



GALPÃO HORTOLÂNDIA II
Hortolândia - SP

Est. C. R. Pratavieira 650
Hortolândia - SP



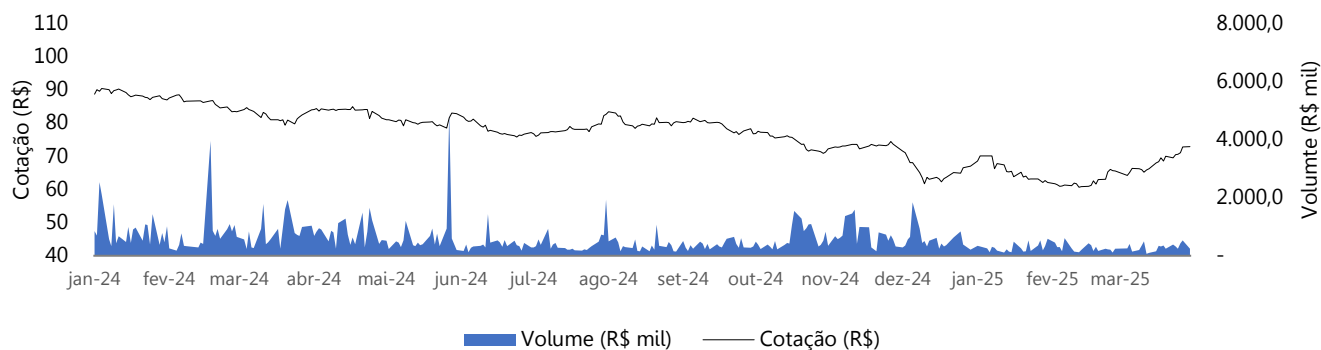
CL IMIGRANTES
São Bernardo do Campo - SP

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

Anexos | Localizações ativos Logísticos



Anexos | Negociações no Secundário



Anexos | Informações Complementares

- **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.

CNPJ:

35.705.463/0001-33

Início:

Nov/19

Periodicidade dos Rendimentos:

Semestral, com antecipação mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Taxas

Gestão: 1% a.a.
Adm.: 0,18% a.a.
Perf.: 20% >
Benchmark (IPCA + Yield IMA-B 5)

Datas Dividendos

Data-Base: 5º dia útil
Pagamento: 10º dia útil

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 ²	AAA
Extrema II	dez/20	R\$ 269,91	Multi Inquilino	Single-Docking	12 Metros	6 t/m ²	AAA
Hortolândia I	fev/20	R\$ 41,22	Mono	Single-Docking	10 Metros	6 t/m ²	B
Hortolândia II	fev/20	R\$ 101,16	Mono	Single-Docking	10 Metros	6 t/m ²	B
WT RBR Log	abr/21	R\$ 106,34	Multi Inquilino	Cross-Docking	12 Metros	6 t/m ²	AAA
CL Imigrantes	mai/22	R\$ 7,54	N/A (em construção)	Single-Docking	12 Metros	5 t/m ²	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