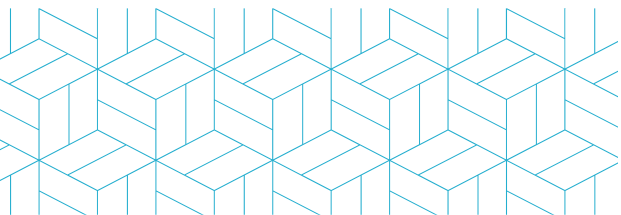


**RBRL11**  
**FII RBR LOG**



## RBR LOG

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

### Informações

<b>Data de Início</b> Nov/19	<b>Cotas Emitidas</b> 6.687.035
<b>Administrador</b> BRL Trust	<b>Gestora</b> RBR Asset Management
<b>Patrimônio</b> R\$ 708.020.632,62	<b>Patrimônio/Cota</b> R\$ 105,88 <b>+Reserva Lucros</b> R\$ 0,05/Cota

### Outras Informações

**Cadastre-se em nosso Mailing**

[Clique Aqui](#)

**Fale com o RI**

contato@rbrasset.com.br

**Visite nosso site**

R\$0,70/  
cota

Dividendo médio 12 meses

13.842

# Cotistas

206.795

# ABL (m²)

5

# Ativos

0,28R\$  
MM

Liquidez diária média (30 dias)

29%

Participação detida pelo RBRP11

0%

Vacância Financeira

0%

Vacância Física

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)



### Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$10,8 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

#### Desenvolvimento Imobiliário



[São Paulo](#)



[Nova Iorque](#)

#### Tijolo - Renda

[RBRP11](#)  
FII RBR Properties

[TOPP11](#)  
FII RBR Top Offices

[RBR11](#)  
FII RBR Log

#### Ativos Líquidos Imobiliários

[RBRX11](#)  
FII RBR Plus

[RBRF11](#)  
FII RBR Alpha Multiestratégia

#### Crédito

[RBR11](#)  
FII RBR Rendimentos High Grade

[RPRI11](#)  
FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

[RBY11](#)  
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RBRJ11](#)  
Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura

Resumo	jan-25	dez-24	nov-24	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\$)	\$ 66,97	\$ 73,00	\$ 71,17	\$ 82,16	\$ 87,01
Cota Final Período (R\$)	\$ 62,00	\$ 66,97	\$ 73,00	\$ 62,00	\$ 62,00
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>\$ 0,710</b>	<b>\$ 0,770</b>	<b>\$ 0,770</b>	<b>\$ 4,510</b>	<b>\$ 8,410</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>14,64%</b>	<b>14,70%</b>	<b>13,42%</b>	<b>15,08%</b>	<b>13,56%</b>
<b>Retorno Total*</b>	<b>-6,28%</b>	<b>-7,11%</b>	<b>3,63%</b>	<b>-19,05%</b>	<b>-19,08%</b>
<b>Retorno Total Ajustado **</b>	<b>-6,28%</b>	<b>-7,11%</b>	<b>3,66%</b>	<b>-19,05%</b>	<b>-19,08%</b>
CDI	1,01%	0,93%	0,79%	5,49%	10,93%
% do CDI ***	-619%	-763%	462%	-347%	-175%

\* 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 2025 | 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**



**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

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

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

# 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

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

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

2024



Galpão Hortolândia II

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

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



Galpão WT RBR Log

**Nota do Gestor**

**Comentários do Gestor**

Após um positivo ano de 2024 para o portfólio do RBR Log, conforme detalhamos no [relatório gerencial de dez/24](#), elencamos abaixo a visão do time de gestão para 2025.

Com relação à carteira atual de inquilinos, ainda que haja 26% dos contratos de locação do Fundo com vencimento esperado para este ano (todos referentes ao galpão Extrema II), a equipe possui uma visão bastante positiva para a renovação dos contratos atuais, exercendo uma postura ativa com conversas com todos esses locatários a fim de estender os prazos contratuais. Em complemento ao [Fato Relevante](#), divulgado em 31 de janeiro de 2025, em relação à rescisão antecipada dos módulos C1 e C2, a gestão espera anunciar em breve a reposição da ocupação do espaço, reforçando a visão de forte demanda no ativo.

No que se refere ao ativo CL Imigrantes V – Maria Loprete em desenvolvimento, a obra está prevista para ser entregue em set/25. Com este novo ativo, o portfólio passa a contar com exposição a praça de São Bernardo do Campo – SP, uma das mais demandadas pelos locatários pela proximidade com a capital paulista.

Com o recebimento de parcelas da transação envolvendo fração do galpão WT RBR Log, o fundo também está com o caixa líquido (isto é, seu caixa é superior a suas obrigações a prazo), não havendo nenhuma pressão com relação a estrutura de capital do RBR Log. Como próximos passos, seguiremos com a amortização antecipada do CRI, desalavancando o Fundo por completo.

Adicionalmente, a gestão sempre buscará extrair valor através de novas reciclagens de ativos ao longo de 2025, porém sem a obrigação de desinvestimento em um ambiente de mercado desafiador para fazer frente a quaisquer compromissos.

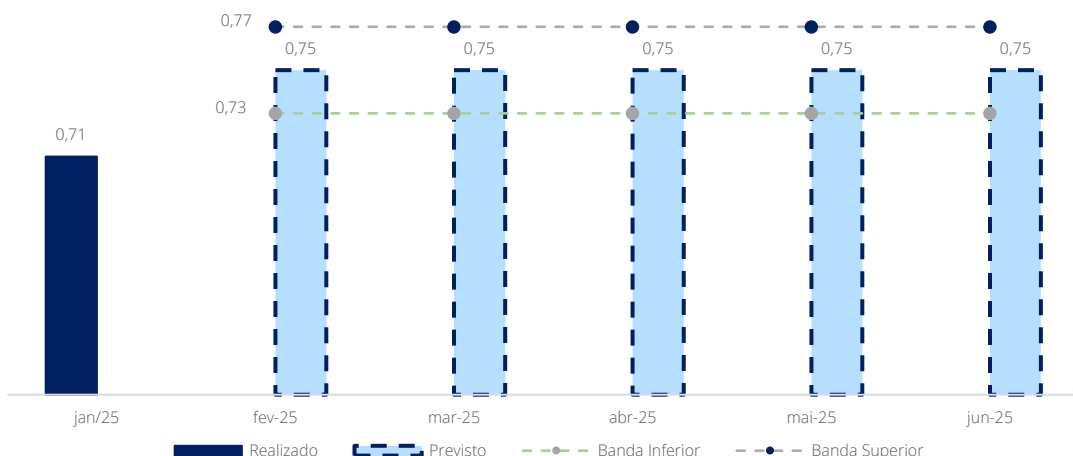
Olhando para destinação do capital disponível ou decorrente de eventuais vendas, buscaremos com calma oportunidades de aquisição em praças consolidadas no mercado logístico. Com os juros elevados e, conseqüentemente, o aumento do custo de dívidas no mercado em geral, estamos atentos a pressões vendedoras que possam surgir diante da necessidade de liquidez em tal cenário.

Considerando o cenário atual do portfólio e os reajustes previstos em contratos, temos para o 1º semestre de 2025 uma perspectiva de dividendos na casa de R\$0,75/cota. Importante ressaltar que tal direcionamento não se trata, e nunca será, uma garantia de rentabilidade, e sim uma projeção do time de gestão com base nas informações disponíveis atuais.

**Dividendos**

O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 4,75 MM, equivalente a R\$ 0,71/cota (RBRL11). Esse valor equivale a um *dividend yield* de 14,64 % a.a. (cota base fechamento janeiro/25: R\$ 62,00).

Previsão de dividendos - RBRL11



 Nota do Gestor

### CLI 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% de participação, 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. 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:



**Distribuição de Resultados**

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Resultado	jan-25	dez-24	nov-24	Acum. Ano	Acum 12m
<b>Receitas</b>					
Receita de Locação	5.033.826	5.033.826	5.033.826	5.033.826	60.707.570
Ganho de Capital Venda de Imóveis	-	-	-	-	5.781.782
Rendimento FIs	5	-	-	5	11.043
Ganho de capital Bruto (Outros)*	-	-	-	-	18.491
Liquidez**	796.543	19.639	24.536	796.543	1.309.349
CRI	-	-	-	-	-
Outras Receitas***	0	-	-	0	1.212.781
<b>Total Receitas</b>	<b>5.830.375</b>	<b>5.053.465</b>	<b>5.058.362</b>	<b>5.830.375</b>	<b>69.041.015</b>
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(439.969)	(488.256)	(500.118)	(439.969)	(6.352.642)
(-) Despesa de Vacância	-	-	-	-	(409.441)
(-) Despesas Financeiras	(499.057)	(459.129)	(403.274)	(499.057)	(4.406.229)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	(3.698)
(-) Outras Despesas****	(417.665)	(112.544)	(435.059)	(417.665)	(2.123.417)
<b>Resultado</b>	<b>4.473.684</b>	<b>3.993.536</b>	<b>3.719.912</b>	<b>4.473.684</b>	<b>55.745.588</b>
Reservas	(274.111)	(1.155.481)	(1.429.105)	(274.111)	(492.377)
Reserva acumulada	364.330	638.441	1.793.921	364.330	364.330
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>4.747.795</b>	<b>5.149.017</b>	<b>5.149.017</b>	<b>4.747.795</b>	<b>56.237.964</b>

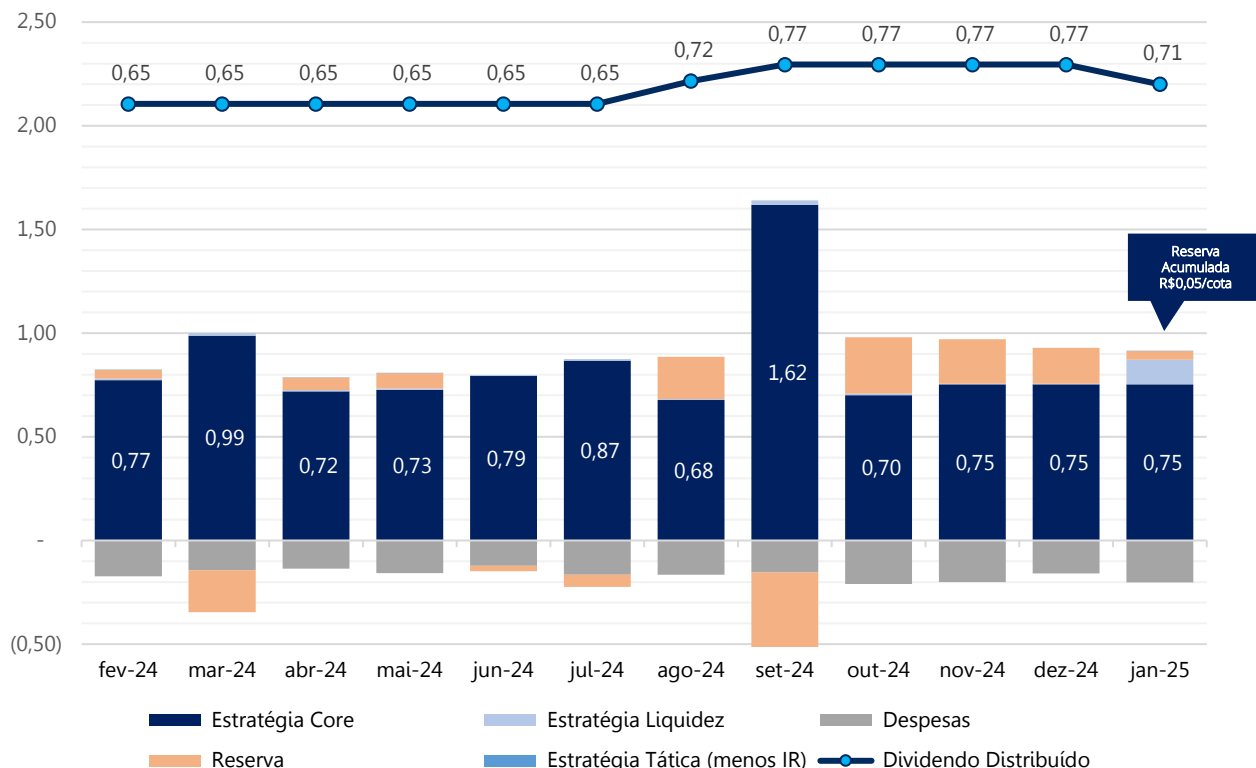
\* Ganho de Capital em venda de FIs e CRIs

\*\* 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)**



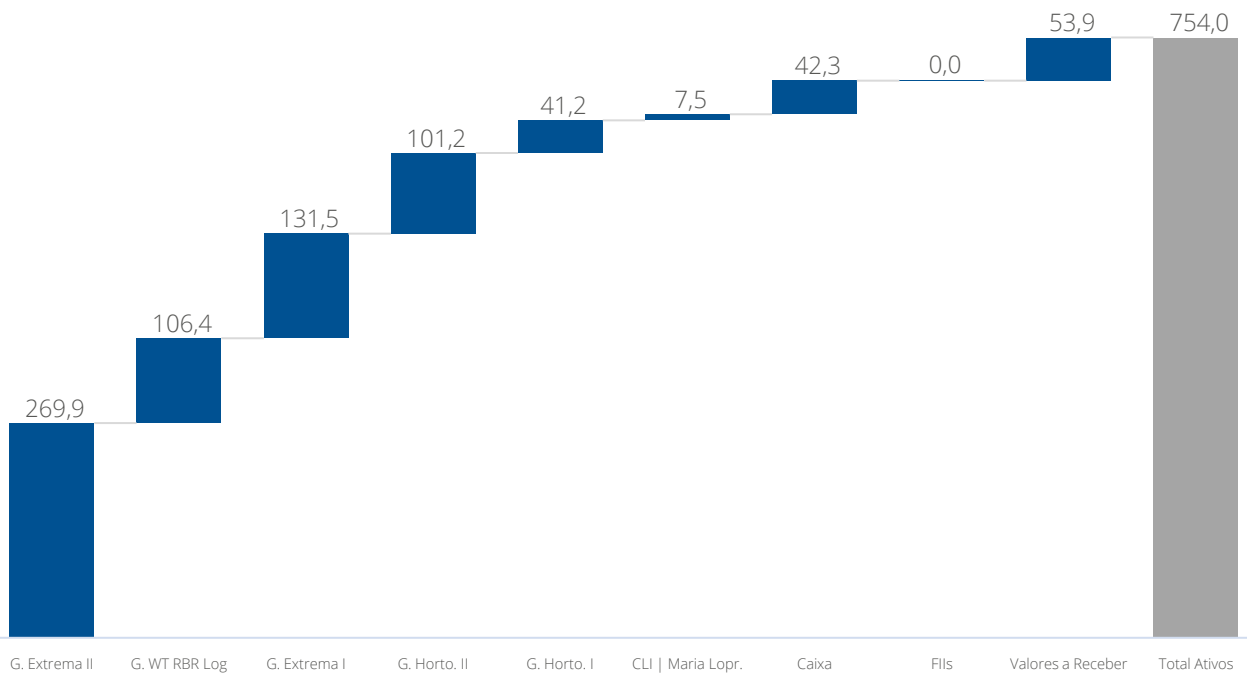


**Patrimônio Líquido (R\$ MM)**

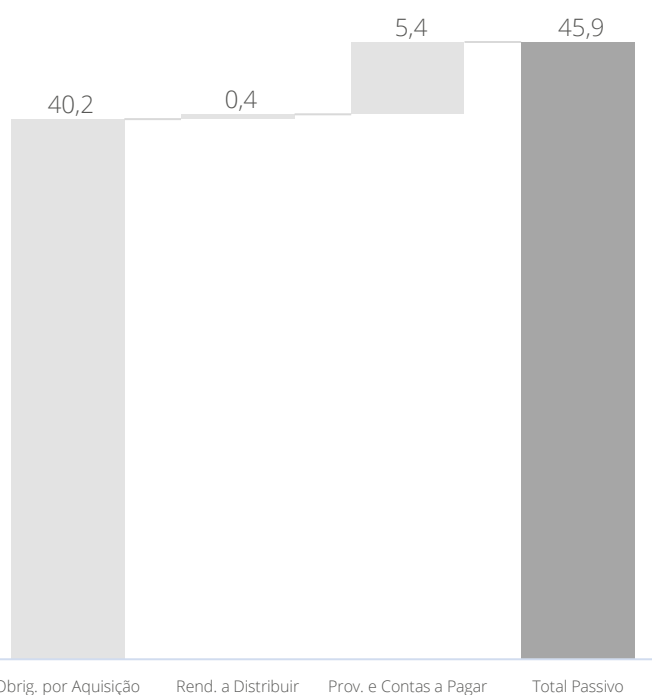
Janeiro 2025 | Relatório Mensal

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

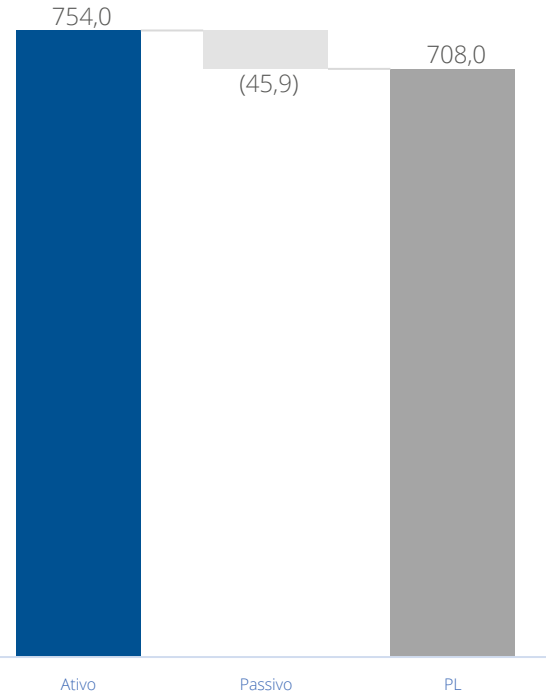
Composição de Ativos



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\$ 40.210.435,73
- Índice de correção: CDI + 2% a.a.
- Ativos em garantia: Galpão Hortolândia I; Galpão Hortolândia II
- Contratos cedidos: IBM; DHL; Fedex; ID Logistics; Davene

## Investimentos

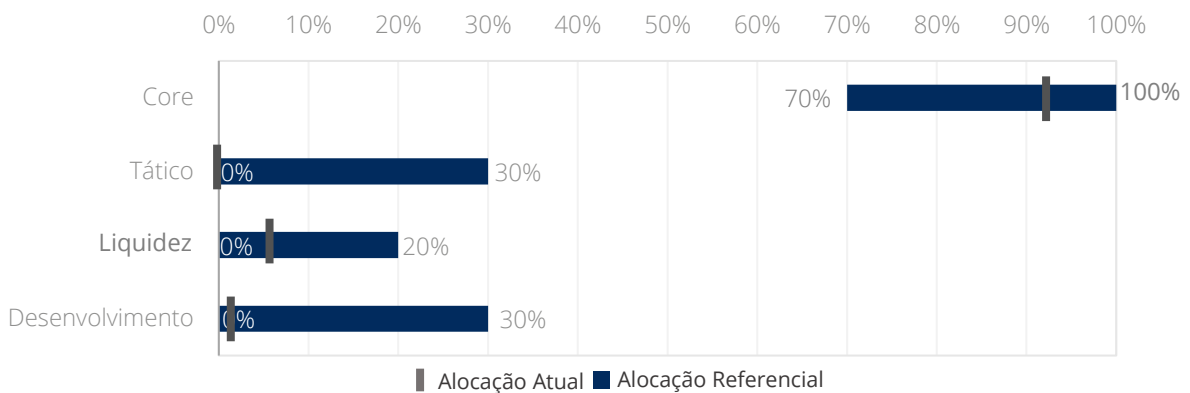
Janeiro 2025 | Relatório Mensal

### Estratégia de Investimentos

O RBRL11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

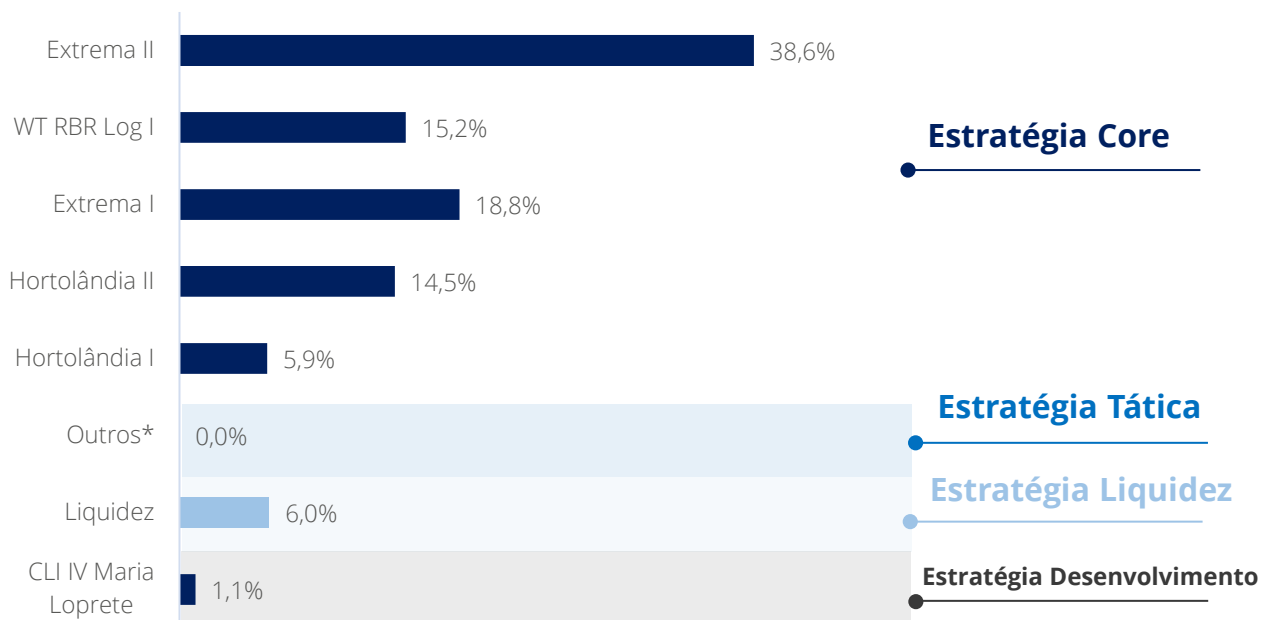
<b>CORE</b>	Investimento "Tijolo" diretamente ou FII exclusivo.
<b>TÁTICA</b>	Via FIIs listados, buscando "arbitragens".
<b>LIQUIDEZ</b>	Renda Fixa, LCIs, CRIs, e FIIs buscando melhorar o "carrego" do fundo.
<b>DESENVOLVIMENTO</b>	Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

### Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Janeiro/2025



### 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.

## Investimentos Logísticos

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



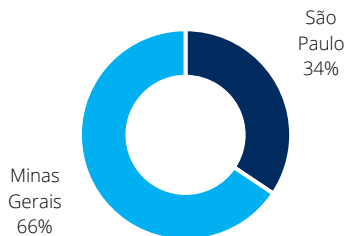
Ativo	UF	Cidade	ABL total (m <sup>2</sup> )	Participação	Vacância	Classificação	Valor em carteira
Galpão Hortolândia I	SP	Hortolândia	17.054,77	90%	0,00%	B	R\$ 41.221.000,00
Galpão Hortolândia II	SP	Hortolândia	43.123,34	100%	0,00%	B	R\$ 101.176.150,00
Galpão Extrema I	MG	Extrema	75.200,50	50%	0,00%	AAA	R\$ 131.543.000,00
Galpão Extrema II	MG	Extrema	77.106,29	100%	0,00%	AAA	R\$ 269.910.000,00
Galpão WT RBR LOG	SP	Franco da Rocha	122.239,64	27,5%	0,00%	AAA	R\$ 106.366.805,44

## Investimento Via Tijolo

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

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

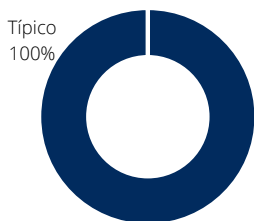
Receita por Estado



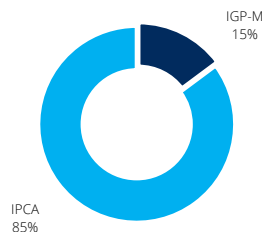
Receita por Tipologia



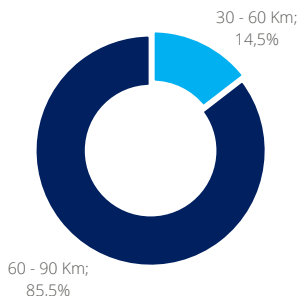
Receita por Tipo de Contrato



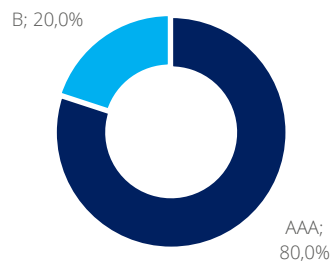
Índice de Reajuste



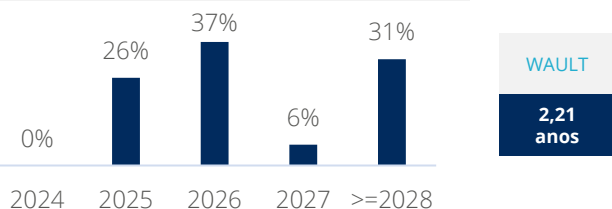
Receita Contratada por Raio do Centro de São Paulo



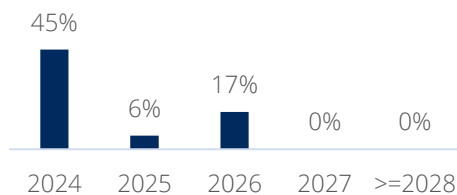
Receita por Classificação de Ativo



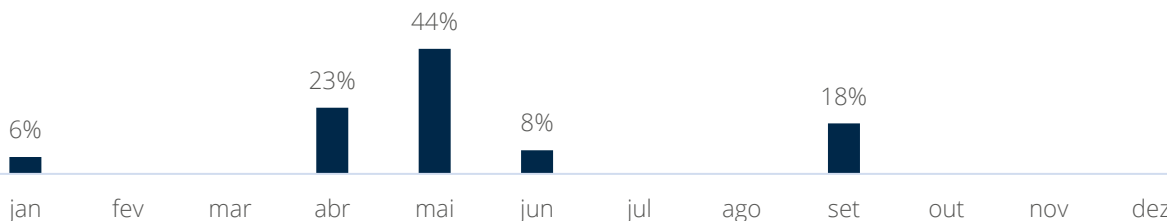
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



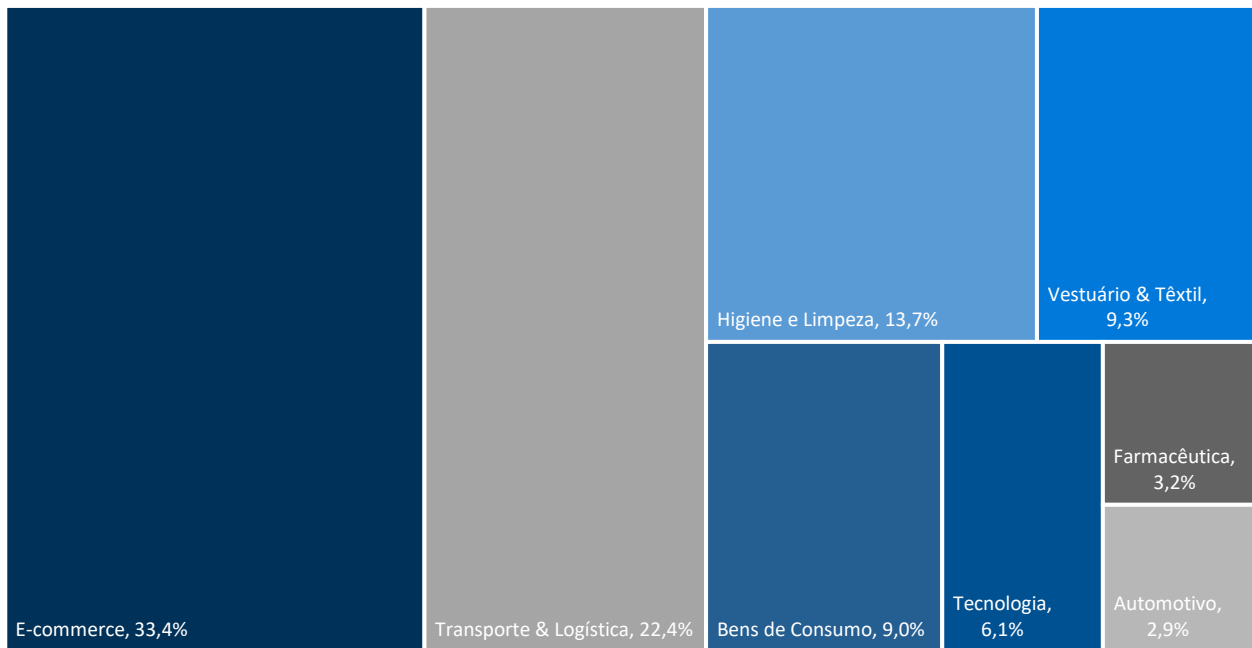
Cronograma de Reajuste dos Aluguéis



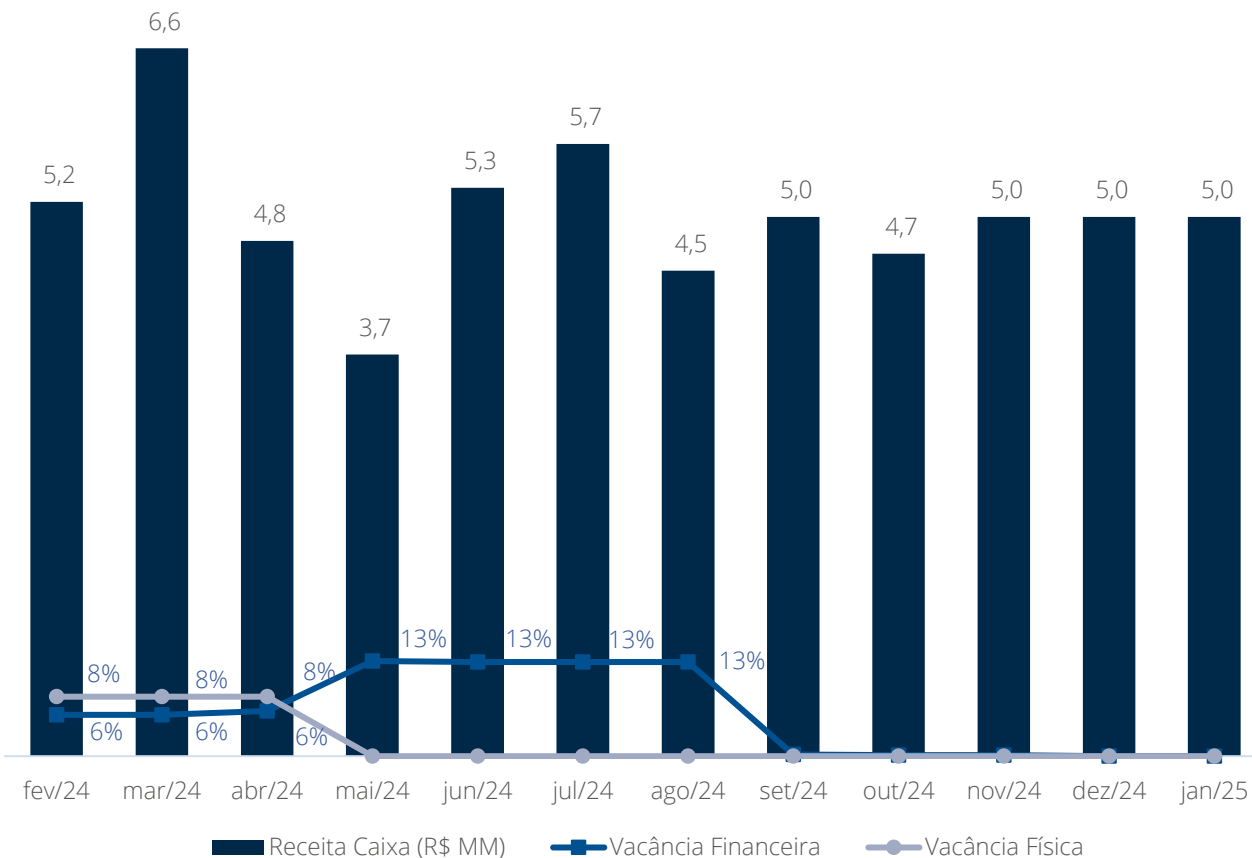
Investimento Via Tijolo

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Receita por Tipo de Locatário (%)



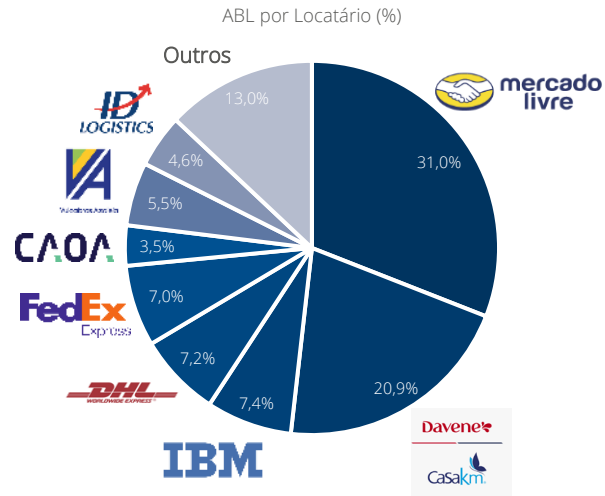
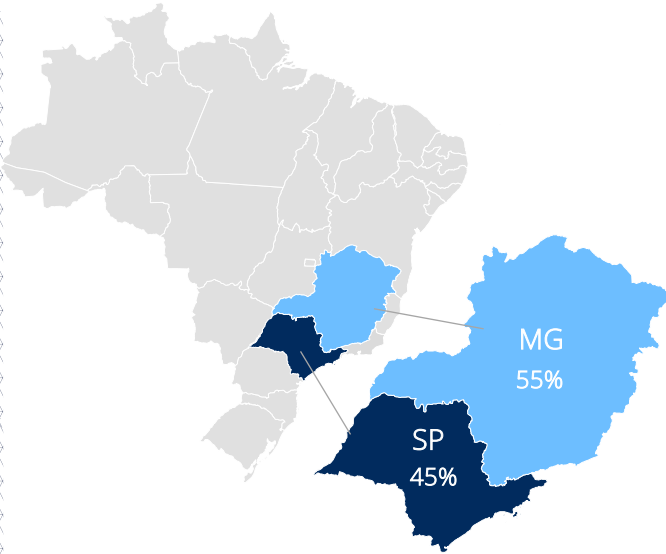
Evolução Vacância Física e Financeira



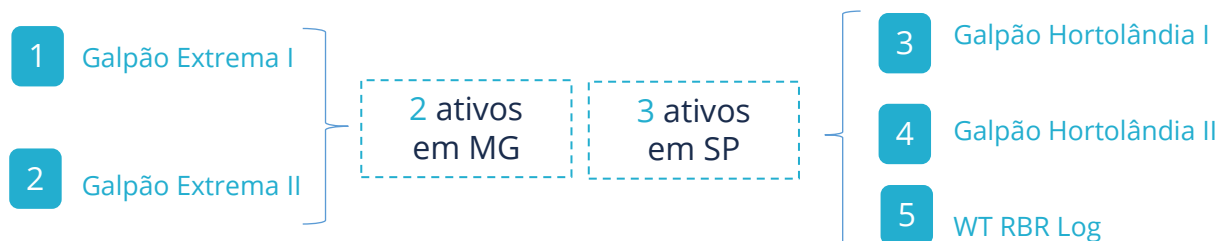
## Investimentos CORE - via Tijolo

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

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



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

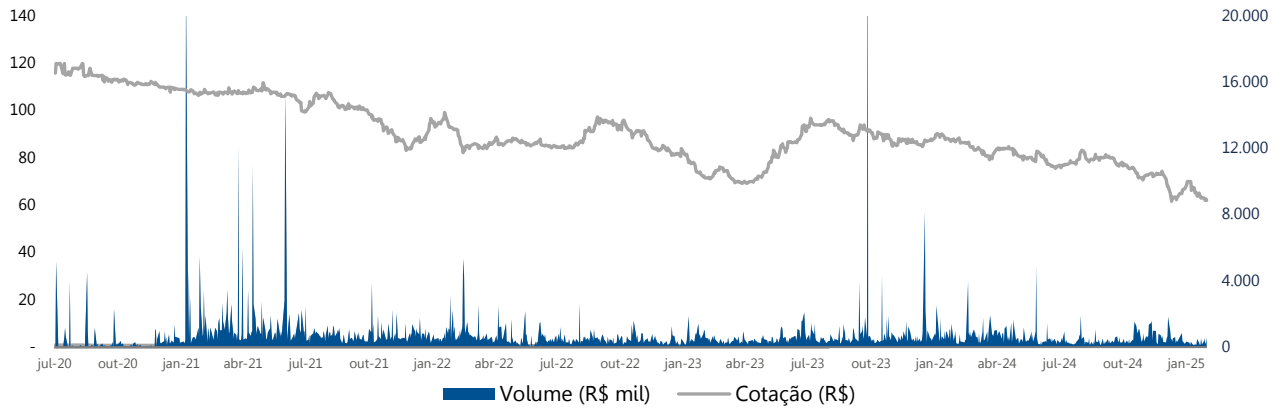


## Mercado Secundário

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

### Cotação Histórica e Volume Negociado

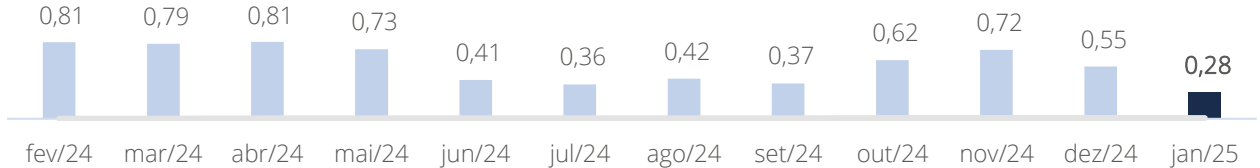
As cotas do RBR Log (RBRL11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde jul/2020.



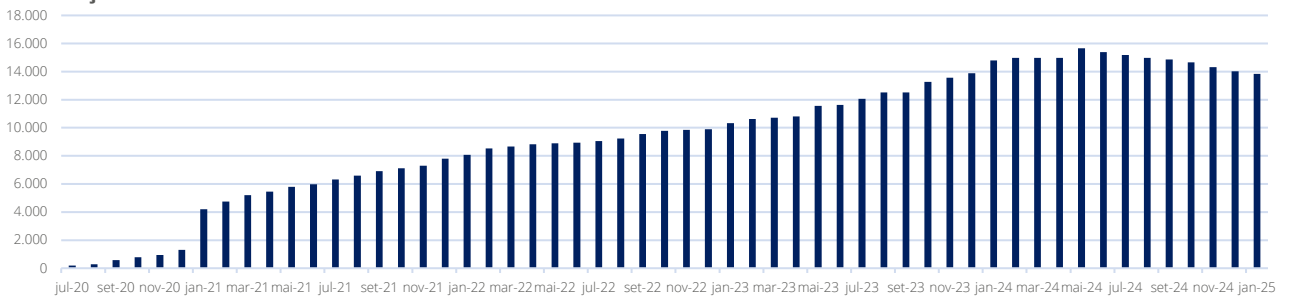
Negociação	jan-25	dez-24	nov-24	Acum 2025	Acum 12m
Número de Cotistas	13.842	14.028	14.314	13.842	13.842
Cotas Negociadas	93.532	158.255	187.795	93.532	1.830.497
Cotação Fechamento	\$ 62,00	\$ 66,97	\$ 73,00	\$ 62,00	\$ 62,00
Volume Total (R\$'000)	\$ 6.084	\$ 10.424	\$ 13.736	\$ 6.084	\$ 142.095
Volume Diário Médio (R\$'000)	\$ 276,5	\$ 548,7	\$ 723,0	\$ 276,5	\$ 522,4

### Liquidez média diária:

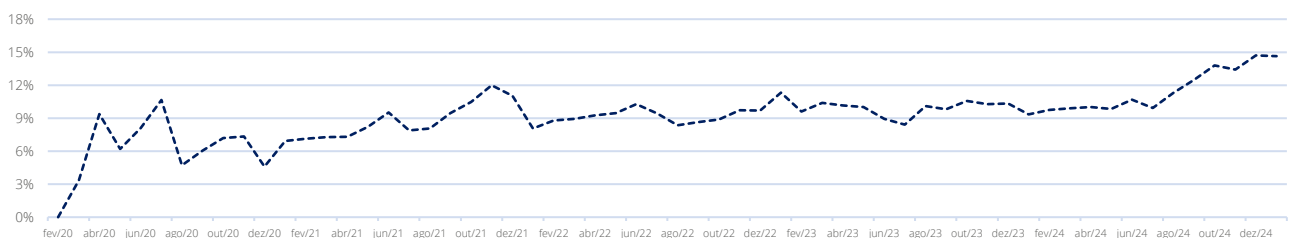
Em R\$ milhão



### Evolução do número de Cotistas



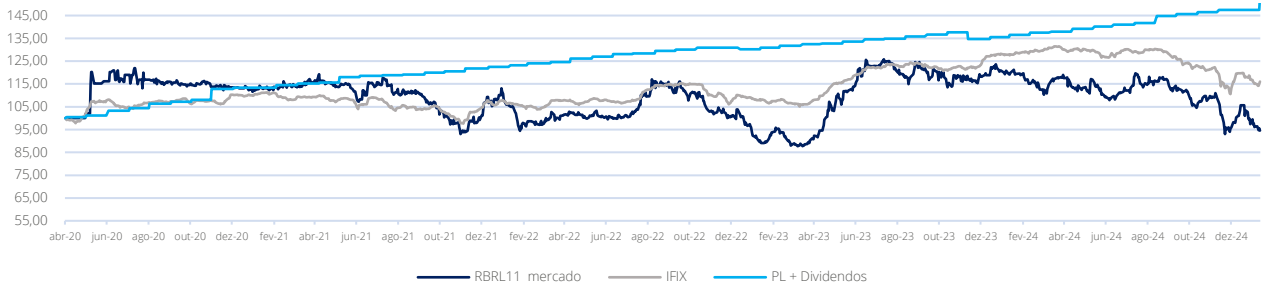
### Dividend Yield (% a.a.)



## Mercado Secundário

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

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



Cota PL R\$ 105,88  
 Cota a mercado R\$ 62,00  
 % desconto RBRL11 41,44%

Valor Ativos / m<sup>2</sup> R\$ 2.986,27  
 Ativos a mercado / m<sup>2</sup> R\$ 1.748,67  
 Desconto Ativos / m<sup>2</sup> R\$ 1.237,60

## 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

<b>Objetivo:</b>
Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio de galpões logísticos.
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b>
Semestral, com antecipação mensal
<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado
<b>CNPJ:</b> 35.705.463/0001-33

<b>Taxas sob PL</b>
Gestão: 1% a.a.
Adm.: 0,18% a.a.
Perf.: 20% > Benchmark

<b>Benchmark</b>
IPCA + Yield IMA-B 5.
<small>*Para o ano de 2021 o benchmark será o maior entre 6,75% a. a. e o IPCA + IMA-B 5 conforme divulgado no <a href="#">Fato Relevante</a></small>

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.

**Administração Fiduciária**

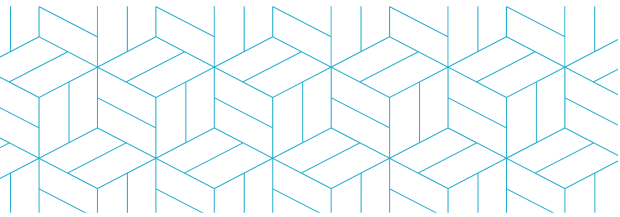
**Gestão de Recursos**



**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:** 122.356,27m<sup>2</sup>

**Participação:** 27,5%

**Modelo de docas:** Cross-docking

**Pé direito livre:** 12 metros

**Carga do piso:** 6 t/m<sup>2</sup>



Galpão Extrema I (MG)



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

**Aquisição:** Agosto/20

**ABL Total:** 75.200 m<sup>2</sup>

**Participação:** 50%

**Modelo de docas:** Cross-docking

**Pé direito livre:** 12 metros

**Carga do piso:** 6 t/m<sup>2</sup>



Galpão Extrema II (MG)



**Localização:** Estrada Mun. Luiz Lopes Neto, nº 21

**Aquisição:** Dez/20

**ABL Total:** 77.106,32 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Modelo de docas:** Single docking

**Pé direito livre:** 12 metros

**Carga do piso:** 6 t/m<sup>2</sup>



Galpão Hortolândia I (SP)



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

**Aquisição:** Fevereiro/20

**ABL Total :** 17.055 m<sup>2</sup>

**Participação:** 90%

**Modelo de docas:** Single docking

**Pé direito livre:** 10 metros

**Carga do piso:** 6 t/m<sup>2</sup>



Anexos

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Portfólio Performado

Galpão Hortolândia II (SP)



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

**Aquisição:** Fevereiro/20

**ABL Total:** 43.123 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Modelo de docas:** Single docking

**Pé direito livre:** 10 metros

**Carga do piso:** 6 t/m<sup>2</sup>



Portfólio em Desenvolvimento

CL Imigrantes | Maria Loprete (SP)



**Localização:** Rua Maria Loprete, s/n

**Aquisição:** maio/2022

**ABL Total:** 62.457,16 m<sup>2</sup>

**Participação:** 2,82%

**Modelo de docas:** Single docking

**Pé direito livre:** 12 metros

**Carga do piso:** 5 t/m<sup>2</sup>



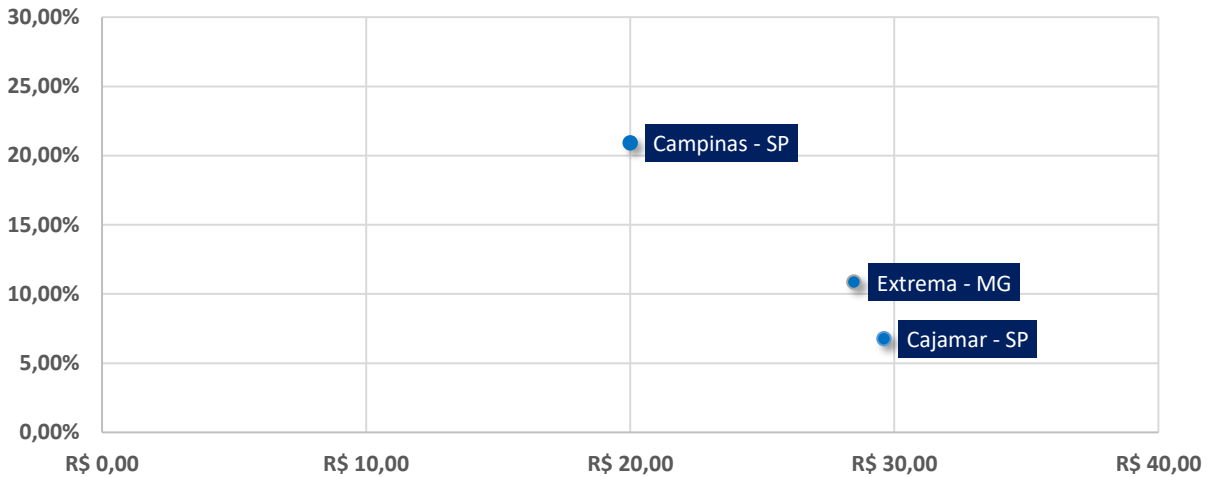
Anexos

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

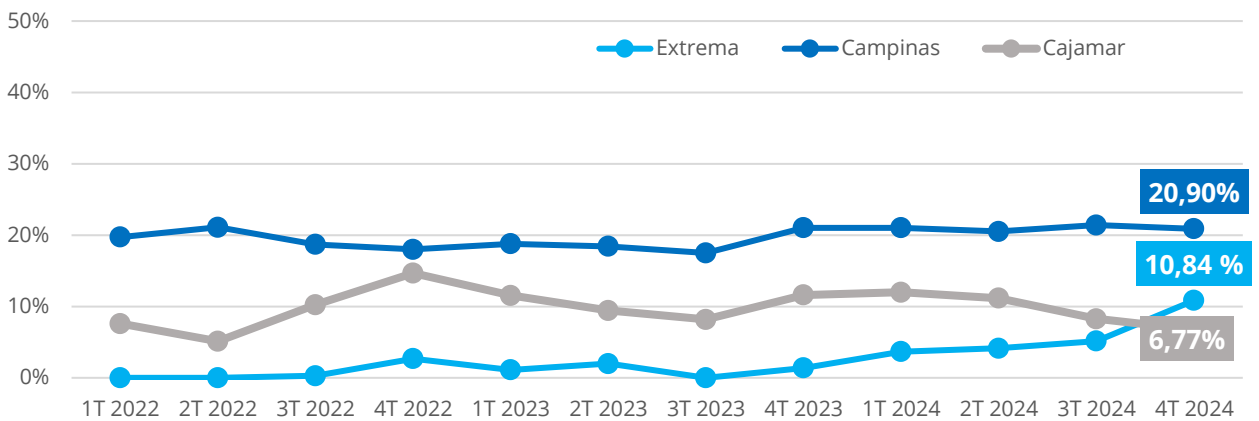
Dados Setoriais por praça RBRL11 – 4º trimestre 2024

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: Buildings