

CONSECT
-9.2904

ADIPISCING
-8.3748

**SETEMBRO
2025**



RELATÓRIO AO INVESTIDOR
FII RB LOGÍSTICO
RBLG11



RB ASSET

Informações Gerais do Fundo

Razão Social	RB CAPITAL LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ	35.652.227/0001-04
Código de Negociação	RBLG11
Código ISIN	BRRBLGCTF004
Número de Cotas	640.199
Início do Fundo	jul/20
Gestor	RB ASSET MANAGEMENT LTDA.
Administrador, Escriturador e Custodiante	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Auditor	ERNST & YOUNG
Taxa de Administração ^[1]	1,00% ao ano sobre o Patrimônio Líquido
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder a variação IPCA/IBGE + 6,00% a.a.
Distribuição Rendimentos	O Fundo distribuirá rendimentos mensais, se assim houver, no 5º dia útil, aos cotistas com posição no último dia do mês de referência
Prazo do Fundo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores profissionais
Encerramento do Exercício Social	30/jun
Mercado de Negociação das Cotas	B3
Objetivo do Fundo	Investimento direto ou indireto em imóveis e/ou direitos reais sobre imóveis, preferencialmente do segmento logístico e/ou industrial para geração de renda e ganho de capital
Classificação Autorregulação	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logístico e/ou Industrial Tipo de Atuação: Ativa

[1] Decrescente de acordo com o Patrimônio Líquido, conforme Regulamento

Características Gerais e Política de Investimentos

O RB CAPITAL LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“RBLG”), constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como propósito a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento direto ou indireto, inclusive via aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, em imóveis e/ou em direitos reais sobre imóveis (“Ativos Alvo”), preferencialmente do segmento logístico e/ou industrial, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

O RBLG é o FII de Gestão Ativa da RB CAPITAL ASSET voltado para o mercado de imóveis logísticos e/ou industriais. Seu IPO ocorreu em 10 de julho de 2020 com a captação de aprox. R\$ 44,5 milhões. Em Out/20 o Fundo realizou a segunda emissão de cotas, com a captação de aprox. R\$ 35,4 milhões, via chamada de capital.

Comentários da Gestora

Panorama Geral

Em razão da alienação integral das cotas do fundo PQAG11 a valor aproximadamente 3,6% inferior ao Custo Histórico, as distribuições de jul/25 a out/25 (pagamentos entre set/25 e dez/25) serão impactadas, com normalização prevista para jan/26 (ref. nov/25).

Principais Indicadores do Mês

Em outubro, não houve distribuição de lucros, uma vez que não foram apurados resultados no regime de caixa. A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +0,00% ao longo do mês de setembro e o volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,0 mil, representando um giro de 0,00% em relação ao percentual total das cotas.

Breve Panorama Macroeconômico

Setembro foi marcado pelo início da flexibilização monetária nos EUA, com o Fed cortando a taxa em 25 bps e expectativa de mais duas reduções até o fim de 2025. Apesar da resiliência econômica, dados de emprego e atividade indicam enfraquecimento gradual, sustentando expectativa de *soft landing*; riscos como o *shutdown* e impactos fiscais podem afetar crescimento. Resultados de empresas de tecnologia (especialmente IA) impulsionaram bolsas americanas, que renovaram máximas históricas (S&P 500 +3,53%, Nasdaq +5,61%, Dow Jones +1,87% no mês).

No Brasil, a forte entrada de capital estrangeiro (+R\$ 5,3 bi em setembro; +R\$ 26,5 bi no ano) apoiou o Ibovespa (+3,4% no mês, +21,6% no ano), renovando máximas históricas, e a queda do dólar (-1,8% no mês, -13,9% no ano, R\$ 5,32), beneficiada pelo *carry trade*. Atividade industrial e serviços mostraram enfraquecimento, enquanto varejo e emprego surpreenderam positivamente. IPCA de agosto teve deflação de -0,11% (5,13% em 12 meses), e IPCA-15 subiu 0,48% em setembro (5,32% em 12 meses), próximos das expectativas. Projeções para a Selic permanecem inalteradas até 1º trimestre de 2026. Déficit primário foi melhor que esperado, mas ainda elevado (77,5% do PIB), e medidas fiscais recentes, incluindo isenção de IR até R\$ 5 mil/mês e manutenção de incentivos para debêntures, CRIs e CRAs (MP 1.303), mantêm preocupações fiscais.

No exterior, BCE manteve juros estáveis e dados da China foram mistos (PMIs acima do esperado, mas produção industrial e varejo abaixo). Petróleo recuou para US\$ 66,03/barril e minério de ferro fechou em US\$ 103,85/ton. O cenário internacional segue influenciado por expectativas de cortes de juros nos EUA, sinais de desaceleração global e *soft landing*, enquanto o Brasil se beneficia de fluxo de capital estrangeiro e *carry trade*, mas permanece vulnerável a questões fiscais.

Demonstrativo de Resultado

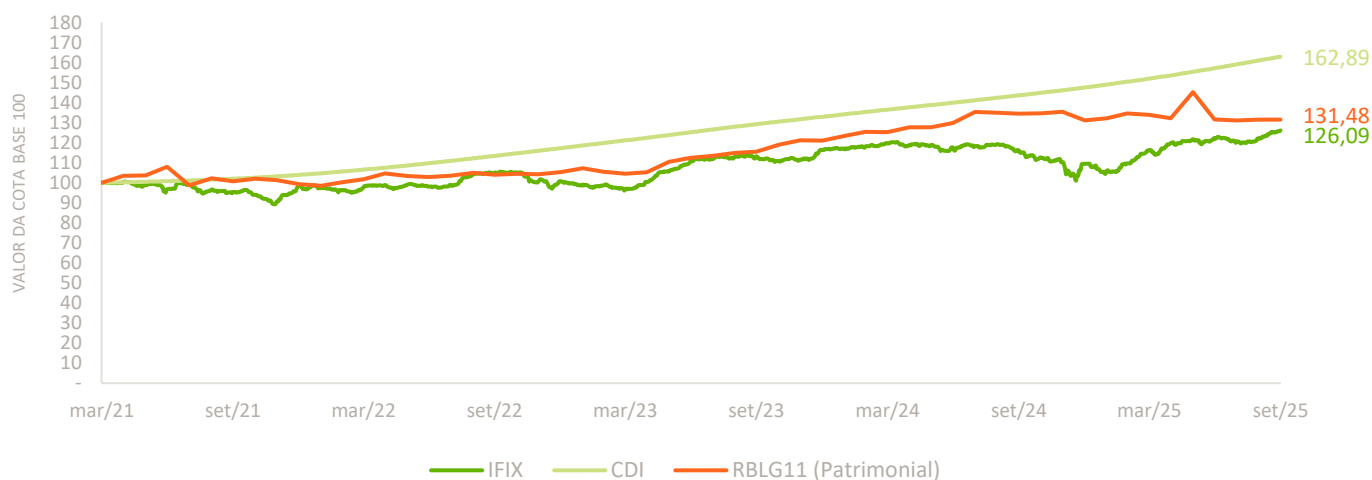
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	Caixa	set/25	ago/25	jul/25	Últimos 12 meses ^[2]	Semestre Atual
	Competência	ago/25	jul/25	jun/25		
BTLG11		161.562	-	-	161.562	161.562
PQAG11		-	(675.284)	196.909	1.034.865	(675.284)
SOTREQ		122.993	126.107	180.950	1.297.233	249.100
DESPESAS IMOBILIÁRIAS		-	-	-	-	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO		284.555	(549.177)	377.860	2.493.661	(264.622)
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS		3.540	5.164	3.274	64.218	8.704
DESPESA OPERACIONAL		(76.852)	(47.498)	(48.007)	(583.042)	(124.351)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS		(4.715)	-	-	(4.980)	(4.715)
RESULTADO CAIXA		206.528	(591.511)	333.126	1.969.857	(384.983)
RESULTADO RETIDO		(206.528)	591.511	57.395	1.013.470	384.983
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA		-	-	390.521	2.983.327	-
RESULTADO POR COTA		0,32	(0,92)	0,52	3,08	(0,60)
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO		-	-	0,61	4,66	-
% RESULTADO DISTRIBUÍDO		0,0%	0,0%	117,2%	151,4%	0,0%
COTA PATRIMONIAL ^[3]		65,14	65,52	65,31	65,14	65,14
COTA MERCADO ^[3]		44,86	44,86	38,00	44,86	44,86
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL		-	-	11,21%	7,15%	-
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO		-	-	19,26%	10,39%	-

Nota: [1] Valores utilizados para fins de distribuição e sujeitos a ajustes nos meses subsequentes. [2] Incluso mês atual [3] Valor da cota de fechamento do período de referência.

Benchmark

Comparativo da performance no mercado secundário do RBLG11 em relação ao CDI e IFIX.



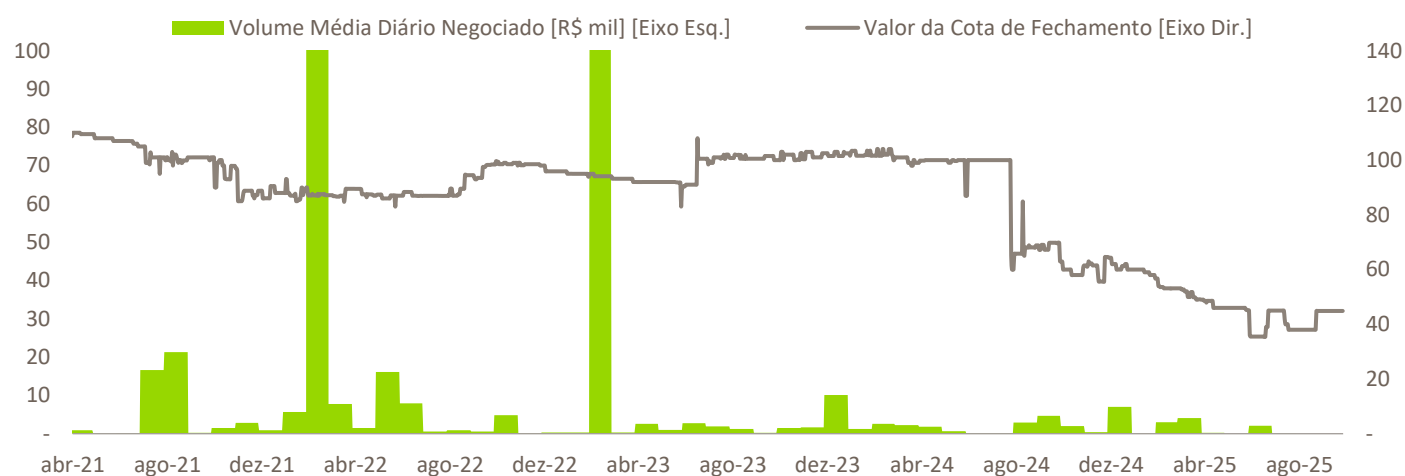
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 31/03/2021, data de início das negociações das cotas do fundo.

Liquidez

Histórico de negociações das cotas do FII RBLG11 e do volume negociado.

Negociações	set/25	ago/25	jul/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	0	45	1.450	22.351.074
Média de volume negociado diariamente	0	45	363	39.281
Número de Cotas Negociadas	0	1	39	261.465
Giro (% do total de cotas)	0,00%	0,00%	0,01%	40,84%

Fonte: Broadcast. Nota: [1] Data de Liquidação da 1a Oferta de Cotas do Fundo RBLG11 (10/07/2020)



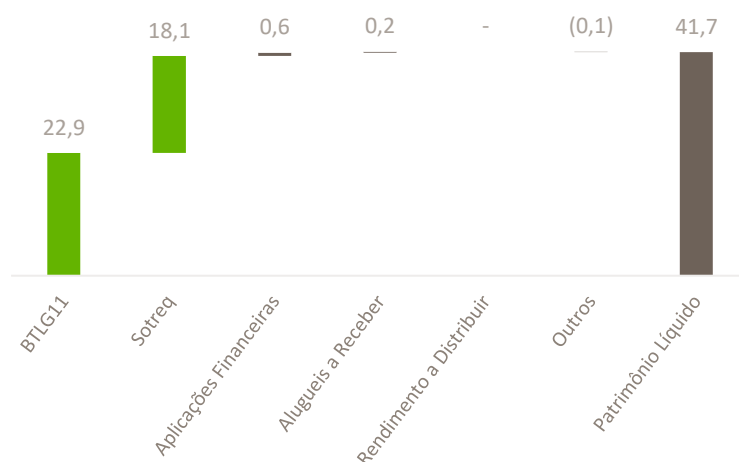
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	30/set/25	% Ativos
Ativos	41.770.958	100,0%
Aplicações Financeiras	627.292	1,5%
Aluguéis a Receber	159.899	0,4%
Investimentos Imobiliários	40.977.626	98,1%
BTLG11	22.908.626	54,8%
Sotreq	18.069.000	43,3%
Outros	6.141	0,0%
Passivos	69.050	0,2%
Rendimentos a Distribuir	-	0,0%
Outros	69.050	0,2%
Patrimônio Líquido	41.701.908	99,8%

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.



Cotas do Fundo BTG Pactual Logística FII – BTLG11

O BTLG11 é um fundo de logística diversificado, atualmente composto por 34 imóveis que somam aproximadamente 1,3 milhão de m² de ABL, sendo 90% localizados no Estado de São Paulo, região estratégica para operações de distribuição e *last mile*.

O portfólio conta com inquilinos de grande porte, como Assaí, Amazon, Mercado Livre, Unilever e Nestlé, refletindo alta diversificação e baixo risco de concentração. A vacância financeira é reduzida, em torno de 1,9%, e os contratos apresentam WAULT médio de 5 anos, garantindo previsibilidade de receitas.

A estratégia do fundo combina geração recorrente de renda com reciclagem de portfólio, realizando vendas acima do valor contábil e reinvestindo em ativos estratégicos. Essa gestão ativa consolidou o BTLG11 como referência no setor logístico, com mais de 390 mil investidores.

Ativo: Cotas do Fundo BTLG11	
Data de aquisição	Julho, 2025
Valor de Aquisição / Investimento	R\$ 23.039.203,80

Mais detalhes de alguns dos ativos do fundo:

	BTLG Louveira I	BTLG Itapevi I	BTLG Mauá	BTLG Cajamar II	BTLG Campinas II	BTLG Jundiá
Localização	Louveira – SP	Itapevi – SP	Mauá – SP	Cajamar – SP	Campinas – SP	Jundiá – SP
Área Bruta Locável (ABL)	137.255 m ²	73.242 m ²	88.774 m ²	78.639 m ²	99.592 m ²	100.028 m ²
Modalidade do Contrato	Típico	Atípico	Multiusuário	Típico	Multiusuário	Multiusuário
% de Vacância	0%	0%	0%	0%	2%	0%
Participação na Receita FII	11%	8%	7%	7%	7%	6%
Nº de Locatários	5	2	5	1	12	6

Fotos



Ativo Sotreq

No dia 11 de maio de 2021 o Fundo concluiu a compra dos direitos aquisitivos de um imóvel, em desenvolvimento, alugado para a Sotreq S.A. ("Sotreq"), na modalidade *Built-to-Suit*, localizado em Parauapebas/PA ("Ativo Sotreq") pelo montante total de R\$ 14,6 milhões, dos quais R\$ 11,7 milhões foram pagos à vista e R\$ 2,9 milhões serão pagos em 36 meses após a entrega da obra do referido Empreendimento, corrigidos, de forma *pro rata temporis*, pela variação de IPCA/IBGE.

Parte dos recebíveis oriundos do contrato de locação firmado com a Sotreq foram cedidos para lastrear uma emissão de CRI anteriormente à aquisição do Ativo Sotreq pelo Fundo. Sendo assim, o Fundo possui o direito de receber apenas um percentual dessa receita de locação a partir da Data de Início do Prazo Locatício.

Percentual dos créditos não securitizados recebido pelo fundo	
Do início do prazo locatício até Fev/24	31,50%
De Mar/24 até Dez/2036	20,50%

Além disso, conforme Fato Relevante divulgado em 16 de dezembro de 2021 (Link), foi solicitado pelo locatário a execução do escopo adicional previsto no contrato *Built-to-Suit*, acrescentando em R\$ 3,2 milhões no custo de aquisição do Empreendimento e incrementando o aluguel em cerca de R\$ 24,5 mil na data base mar/20.

Conforme Fato Relevante divulgado em 12 de julho de 2022 (Link), foi celebrado, em 07 de julho de 2022, o Termo de Entrega e Aceitação do Imóvel, no qual a Sotreq reconhece formalmente o recebimento do Empreendimento no dia 01 de abril de 2022 ficando acordada, portanto, a Data de Início do Prazo Locatício como tal data.

No momento, o ativo já está plenamente operacional e a locatária está pagando o aluguel em dia, conforme o esperado.

Ativo: Sotreq	
Data de aquisição	Mai/21
Cidade	Parauapebas, PA
Endereço	Rod. PA 275 – km 11, Sítio Jardim
Valor de Aquisição / Investimento	R\$ 19,0 milhões

Mais detalhes do Ativo Sotreq:

Sotreq			
Data Entrega do Empreendimento	Abr/22	Número de Pavimentos	1
Tamanho do Terreno	48.412 m ²	Ar condicionado	Sistema Central
Área Construída	15.865 m ²	Gerador	Sim
Classificação	A+	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Pé Direito Livre	12 m	Modalidade de Contrato	Atípico
Número de vagas	155 vagas para carros 194 vagas para motos	Vencimento de Contrato	Mai/37

Fotos



Mapa Ativo Sotreq – Parauapebas-PA



Histórico de Integralizações

1ª Oferta Primária de Distribuição de Cotas

O Fundo RB CAPITAL LOGÍSTICO FII teve a sua 1ª Emissão de Cotas realizada via Oferta Restrita de Distribuição de Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 476. A liquidação financeira da primeira chamada de capital da 1ª Emissão de Cotas ocorreu em 10 de julho de 2020.

Os recursos subscritos na 1ª Emissão de Cota do Fundo foram integralizados à vista, conforme tabela abaixo, sendo que 285.899 das cotas são de classe A e 159.977 são da classe B. Em outubro de 2020 a totalidade das cotas de classe B foram convertidas e amortizadas ao cotista detentor dessa classe de cotas, conforme previsto em regulamento.

2ª Oferta Primária de Distribuição de Cotas

A 2ª Emissão de Cotas do Fundo também foi realizada por meio de Oferta Restrita de Distribuição de Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 476. A liquidação financeira da primeira chamada de capital da 2ª Emissão de Cotas ocorreu em 16 de outubro de 2020 e da segunda em 26 de fevereiro de 2021.

Conforme previsto nos documentos da Oferta, nesta 2ª emissão as integralizações dos cotistas ocorreram mediante a modalidade de chamada de capital, sendo realizadas à medida que avançaram as negociações dos ativos adquiridos, com correção pelo INCC-M, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas.

Resumo das Captações	Cotista 1ª Emissão de Cotas (Classe A)	Cotista 1ª Emissão de Cotas (Classe B)	Cotistas da 2ª Emissão de Cotas
Quantidade de Cotas Subscritas	285.899	159.977	354.300
Valor da Cota de Emissão Primária	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Valor Total Subscrito	R\$ 28.589.900,00	R\$ 15.997.700,00	R\$ 35.430.000,00

Nota: Dado que as Integralizações no Fundo ocorreram mediante Chamada de Capital, os valores de fato integralizados foram diferentes dos valores apresentados na tabela acima. A tabela acima tem o objetivo de dimensionar ao leitor, mediante a apresentação da quantidade de cotas subscritas por emissão, o total captado considerando um cenário hipotético se 100% dos recursos fossem integralizados imediatamente em cada uma das Ofertas Primárias de Cotas. A quantidade de cotas integralizadas e amortizadas é detalhada na tabela abaixo.

Histórico de Integralizações	Data da Integralização	Número de Cotas Integralizadas	Valor por Cota	Valor Integralizado (R\$) – Líquido
1ª Emissão de Cotas - Liquidação	10/07/2020	445.876	R\$ 100,00	R\$ 44.587.600,00
Amortização de Cotas Classe B	16/10/2020	-159.977	R\$ 100,00	-R\$ 15.997.700,00
2ª Emissão de Cotas - 1ª Chamada de Capital	16/10/2020	118.100	R\$ 100,00	R\$ 11.810.000,00
2ª Emissão de Cotas - 2ª Chamada de Capital	26/02/2021	236.200	R\$ 104,87	R\$ 24.770.294,00
Total		640.199		R\$ 64.019.900,00

Histórico de Amortizações Parciais

Histórico de Amortização	Data Base	Data Pagamento	Valor por Cota	Valor Amortizado
Amortização Pré-Pagamento CRI Yazaki	19/07/2024	21/08/2024	R\$ 34,36	R\$ 21.997.237,64
Total				R\$ 21.997.237,64

Fonte: RB ASSET

Nota Importante

Os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Contatos:

RB Asset

ri@rbasset.com

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

ri.fundoslistados@btgpactual.com

Informações Importantes

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA. NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTE FUNDO. ADICIONALMENTE, O ADMINISTRADOR NÃO SE RESPONSABILIZA POR DECISÕES DOS INVESTIDORES ACERCA DO TEMA CONTIDO NESTE MATERIAL NEM POR ATO OU FATO DE PROFISSIONAIS E ESPECIALISTAS POR ELE CONSULTADOS. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

