

CONSECT  
-9.2904

ADIPISCING  
-8.3748

**DEZEMBRO  
2025**



**RELATÓRIO AO INVESTIDOR**

**FII RB LOGÍSTICO**

**RBLG11**



**RB ASSET**

## Informações Gerais do Fundo

|                                           |                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Razão Social                              | RB CAPITAL LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                                                                                                                   |
| 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 <sup>[1]</sup>      | 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: <b>Renda</b><br>Segmento de Atuação: <b>Logístico e/ou Industrial</b><br>Tipo de Atuação: <b>Ativa</b>                                                                |

[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

### Principais Indicadores do Mês

Em 09 de janeiro foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 83 mil, ou R\$ 0,13 por cota. Com base no fechamento de dez/25 (R\$ 60,00), a distribuição reflete um Dividend Yield anualizado de 2,60%. A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +12,68% ao longo do mês de dezembro e o volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,9 mil, representando um giro de 0,00% em relação ao percentual total das cotas.

### Breve Panorama Macroeconômico

O ano de 2025 foi marcado por forte desempenho dos mercados globais, com recordes históricos nas principais bolsas, avanço do ciclo de afrouxamento monetário nas economias desenvolvidas e manutenção de riscos relevantes no radar, como tensões geopolíticas e a política tarifária dos EUA. Em dezembro, o Fed realizou novo corte de juros, ainda que sem unanimidade, reforçando uma trajetória futura mais incerta para a política monetária, apesar da resiliência da economia americana. As bolsas dos EUA encerraram o mês próximas da estabilidade, acumulando ganhos expressivos no ano.

No Brasil, dezembro registrou saída pontual de capital estrangeiro, mas o saldo anual permaneceu amplamente positivo, refletindo um ano de fluxo consistente. A desaceleração da inflação, o câmbio relativamente controlado e a expectativa de flexibilização monetária sustentaram uma perspectiva mais favorável para ativos de risco. Por outro lado, o cenário fiscal seguiu como principal ponto de atenção, em meio a dados mistos de atividade e deterioração do resultado primário.

A inflação manteve trajetória de arrefecimento, com o IPCA dentro do intervalo de tolerância da meta e revisões baixistas nas projeções do Boletim Focus. As expectativas para a Selic permaneceram estáveis, enquanto a curva de juros reais apresentou abertura em dezembro, após forte fechamento no mês anterior.

No mercado local, o Ibovespa renovou máximas históricas e encerrou dezembro com alta moderada, acumulando forte valorização em 2025. O dólar avançou no mês, mas fechou o ano com desvalorização relevante. Entre as commodities, o petróleo seguiu pressionado, enquanto o minério de ferro mostrou resiliência. Para o início de 2026, o foco permanece nas decisões do Fed e do Copom, com expectativa de manutenção dos juros externos e possível início do ciclo de queda da Selic, ainda condicionado às incertezas fiscais e inflacionárias.

## Demonstrativo de Resultado

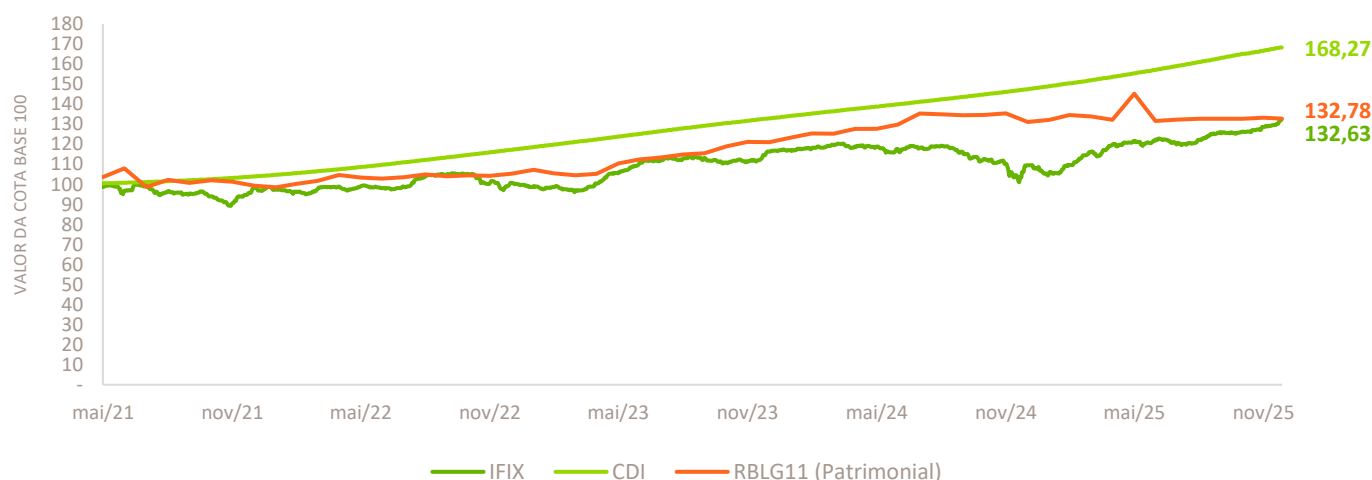
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

| MÊS/ANO <sup>[1]</sup>                            | Caixa       | dez/25         | nov/25         | out/25         | Últimos 12 meses <sup>[2]</sup> | Semestre Atual   |
|---------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------------|------------------|
|                                                   | Competência | nov/25         | out/25         | set/25         |                                 |                  |
| BTLG11                                            |             | 156.601        | 174.841        | 174.841        | 667.845                         | 667.845          |
| PQAG11                                            |             | -              | -              | -              | 365.044                         | (675.284)        |
| SOTREQ                                            |             | 125.914        | 126.100        | 126.089        | 1.328.526                       | 627.203          |
| DESPESAS IMOBILIÁRIAS                             |             | (33.000)       | -              | -              | (33.000)                        | (33.000)         |
| <b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>                      |             | <b>249.515</b> | <b>300.941</b> | <b>300.930</b> | <b>2.346.139</b>                | <b>2.328.416</b> |
| RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS                |             | 13.502         | 6.838          | 4.584          | 65.115                          | 33.627           |
| DESPESA OPERACIONAL                               |             | (166.742)      | (97.484)       | (122.009)      | (822.411)                       | (510.585)        |
| OUTRAS RECEITAS / DESPESAS                        |             | (253)          | (2.400)        | (4.370)        | (11.738)                        | (11.738)         |
| <b>RESULTADO CAIXA</b>                            |             | <b>96.022</b>  | <b>207.896</b> | <b>179.135</b> | <b>1.559.381</b>                | <b>98.069</b>    |
| RESULTADO RETIDO                                  |             | (12.796)       | (207.896)      | (179.135)      | 66.725                          | (14.843)         |
| <b>DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA</b>                     |             | <b>83.226</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>1.626.105</b>                | <b>83.226</b>    |
| RESULTADO POR COTA                                |             | 0,15           | 0,32           | 0,28           | 2,44                            | 0,15             |
| RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO                    |             | 0,13           | -              | -              | 2,54                            | 0,13             |
| % RESULTADO DISTRIBUÍDO                           |             | 86,7%          | 0,0%           | 0,0%           | 104,3%                          | 84,9%            |
| COTA PATRIMONIAL <sup>[3]</sup>                   |             | 65,79          | 65,68          | 65,42          | 65,79                           | 65,79            |
| COTA MERCADO <sup>[3]</sup>                       |             | 60,00          | 53,25          | 54,99          | 60,00                           | 60,00            |
| <i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i> |             | 2,37%          | -              | -              | 3,86%                           | 0,47%            |
| <i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>     |             | 2,60%          | -              | -              | 4,23%                           | 0,52%            |

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.



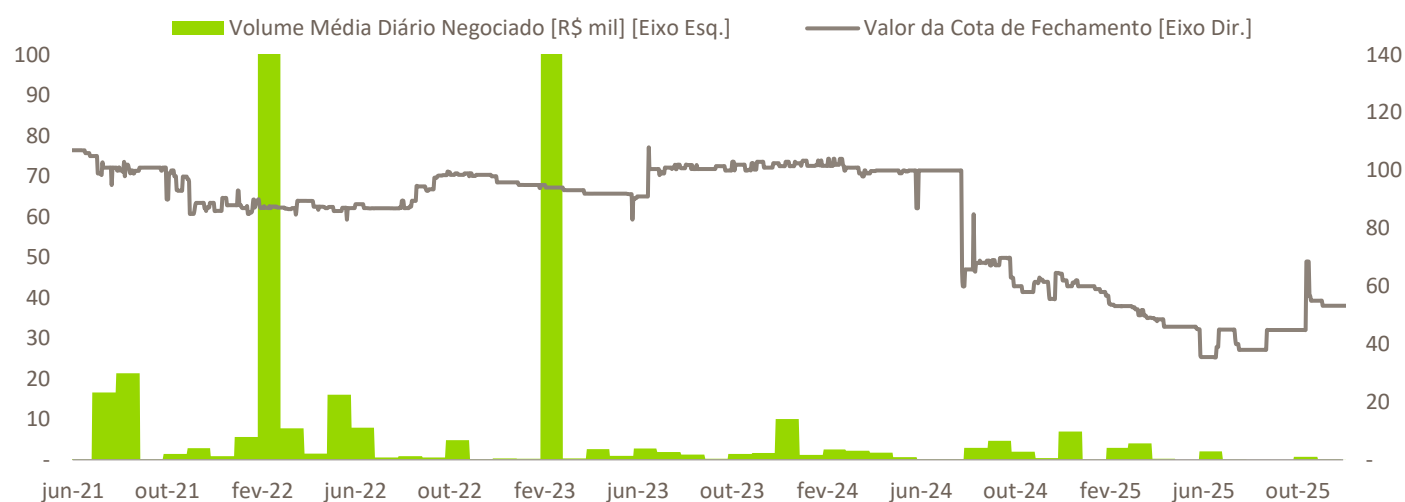
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 31/03/2021, data de início das negociações das cotas do fundo.

## Liquidez

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

| Negociações                           | dez/25 | nov/25 | out/25 | Acumulado [1] |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|---------------|
| Volume negociado no mês               | 851    | 832    | 11.851 | 22.364.564    |
| Média de volume negociado diariamente | 426    | 832    | 2.370  | 38.760        |
| Número de Cotas Negociadas            | 18     | 17     | 285    | 261.785       |
| Giro (% do total de cotas)            | 0,00%  | 0,00%  | 0,04%  | 40,89%        |

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



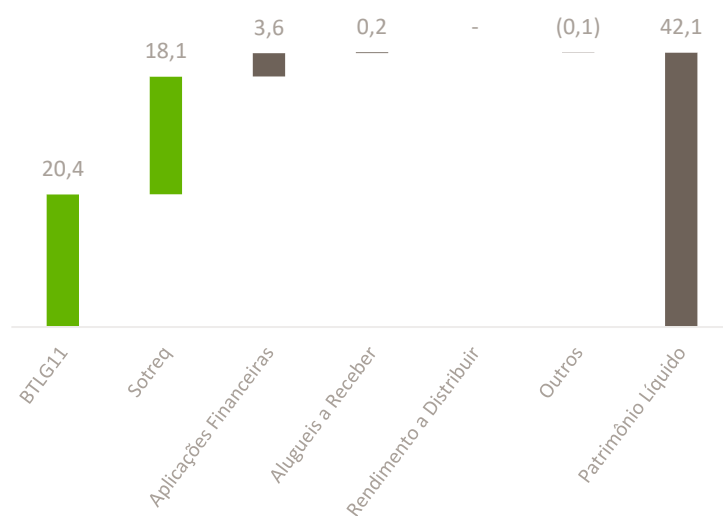
Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

| Carteira                   | 26/dez/25         | % Ativos      |
|----------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Ativos</b>              | <b>42.186.875</b> | <b>100,0%</b> |
| Aplicações Financeiras     | 3.594.436         | 8,5%          |
| Aluguéis a Receber         | 159.914           | 0,4%          |
| Investimentos Imobiliários | 38.424.290        | 91,1%         |
| BTLG11                     | 20.355.290        | 48,3%         |
| Sotreq                     | 18.069.000        | 42,8%         |
| Outros                     | 8.235             | 0,0%          |
| <b>Passivos</b>            | <b>67.434</b>     | <b>0,2%</b>   |
| Rendimentos a Distribuir   | -                 | 0,0%          |
| Outros                     | 67.434            | 0,2%          |
| <b>Patrimônio Líquido</b>  | <b>42.119.441</b> | <b>99,8%</b>  |

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 73.242 m <sup>2</sup> | 88.774 m <sup>2</sup> | 78.639 m <sup>2</sup> | 99.592 m <sup>2</sup> | 100.028 m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup>                         | Ar condicionado        | Sistema Central      |
| Área Construída                | 15.865 m <sup>2</sup>                         | Gerador                | Sim                  |
| Classificação                  | A+                                            | Capacidade do Piso     | 6 ton/m <sup>2</sup> |
| Pé Direito Livre               | 12 m                                          | Modalidade de Contrato | Atípico              |
| Número de vagas                | 155 vagas para carros<br>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                      |
| <b>Valor Total Subscrito</b>      | <b>R\$ 28.589.900,00</b>               | <b>R\$ 15.997.700,00</b>               | <b>R\$ 35.430.000,00</b>        |

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                   |
| <b>Total</b>                                |                        | <b>640.199</b>                 |                | <b>R\$ 64.019.900,00</b>            |

## 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        |
| <b>Total</b>                         |            |                |                | <b>R\$ 21.997.237,64</b> |

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](mailto:ri@rbasset.com)

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

[ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto: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.

