

CONSECT
-9.2904

ADIPISCING
-8.3748

**JULHO
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 um FII de Gestão Ativa da RB 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

Conforme Comunicado ao Mercado publicado em 07/07/25 [\(link\)](#), o fundo realizou, nos dias 2 e 3 de julho, a alienação da totalidade das cotas do fundo PQAG11, direcionando os recursos para a aquisição de cotas do fundo BTLG11. A decisão foi pautada por uma análise criteriosa sobre liquidez, perfil risco-retorno, porte patrimonial e potencial de valorização dos ativos no médio prazo. Esta movimentação faz parte da estratégia ativa de gestão do portfólio e poderá impactar as próximas distribuições do fundo.

Nesse sentido, apesar da baixa liquidez, as cotas do PQAG11 foram alienadas a mercado, porém por um valor aproximadamente 3,6% inferior ao Custo Histórico. Dessa forma, a gestão estima que as distribuições anunciadas de 01/set/25 a 01/dez/25, referentes às competências jul/25 a out/25, deverão ser impactadas, voltando a plena distribuição de rendimentos em 01/jan/26 (referente à competência de nov/25).

Adicionalmente, conforme Fato Relevante publicado em 29/07/25 [\(link\)](#), o fundo recebeu uma proposta vinculante para a alienação do imóvel localizado em Parauapebas/PA. A proposta prevê visita técnica e, se aprovada pelo proponente após vistoria, inicia-se um processo de due diligence com prazo de até 60 dias. A operação segue em fase preliminar, e a gestora manterá o mercado informado sobre os próximos desdobramentos.

Principais Indicadores do Mês

Em 08 de agosto foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 391 mil, ou R\$ 0,61 por cota. Com base no fechamento de jul/25 (R\$ 38,00), a distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 19,26%. A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -15,56% ao longo do mês de julho e o volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,5 mil, representando um giro de 0,01% em relação ao percentual total das cotas.

Breve Panorama Macroeconômico

Julho foi marcado pela manutenção das taxas de juros pelo Fed e pelo Copom, conforme esperado. Nos EUA, o PIB do 2º trimestre surpreendeu positivamente e, junto aos bons resultados corporativos, sustentou novos recordes em Wall Street, com ganhos de 2,17% no S&P 500, 3,70% no Nasdaq e 0,83% no Dow Jones.

No Brasil, a bolsa registrou saída líquida de R\$ 6,3 bilhões, maior desde abril de 2024, embora o saldo do ano siga positivo em R\$ 20 bilhões. O movimento refletiu tensões político-institucionais, novas tarifas dos EUA e maior percepção de risco fiscal. Dados de indústria, varejo e contas públicas vieram fracos, enquanto serviços, confiança do consumidor e desemprego mostraram resiliência. A inflação permanece acima da meta, com IPCA em 5,35% e IPCA-15 em 5,30% em 12 meses, exigindo carta pública do BC e adiando expectativas de corte de juros para 2026.

O Ibovespa caiu 4,17%, aos 133.071 pontos, e o dólar subiu 3,08%, a R\$ 5,60. No exterior, *payroll* fraco nos EUA reforçou apostas em cortes de juros ainda este ano, enquanto Europa mostrou dados melhores que o esperado, a China seguiu fraca, apesar de PIB acima de 5%. Entre *commodities*, o petróleo avançou 6,8% e o minério de ferro 5,8%.

Demonstrativo de Resultado

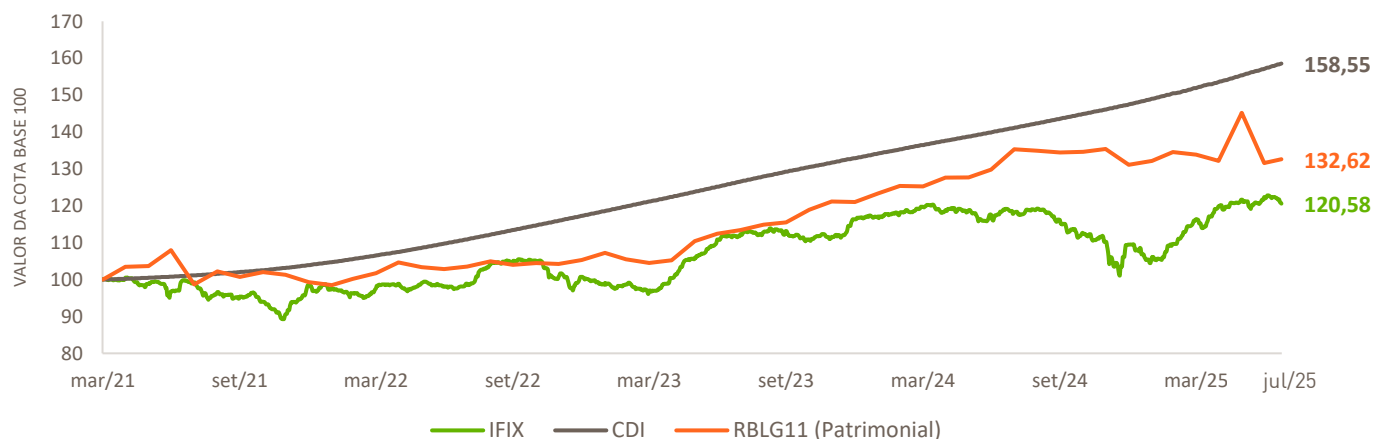
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	Caixa	jul/25	jun/25	mai/25	Últimos 12 meses ^[2]	Semestre Atual
	Competência	jun/25	mai/25	abr/25		
PQAG11		196.909	(59.243)	228.094	2.576.880	1.040.328
CRI YAZAKI		-	-	-	897.281	-
SOTREQ		180.950	122.476	69.399	1.526.313	701.324
DESPESAS IMOBILIÁRIAS		-	-	-	-	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO		377.860	63.234	297.493	5.000.474	1.741.651
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS		3.274	8.064	4.602	350.904	31.487
DESPESA OPERACIONAL		(48.007)	(58.651)	(47.479)	(737.072)	(311.827)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS		-	-	-	(300)	-
RESULTADO CAIXA		333.126	12.647	254.616	4.614.007	1.461.312
RESULTADO RETIDO		(45.037)	(12.647)	33.473	97.858	(20.864)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA		288.090	-	288.090	4.711.865	1.440.448
RESULTADO POR COTA		0,52	0,02	0,40	7,21	2,28
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO		0,61	-	0,45	7,36	2,25
% RESULTADO DISTRIBUÍDO		117,2%	0,0%	113,1%	104,3%	105,6%
COTA PATRIMONIAL ^[3]		65,31	66,18	73,02	65,31	65,31
COTA MERCADO ^[3]		38,00	45,00	45,09	38,00	38,00
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>		11,21%	-	7,39%	11,51%	7,38%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>		19,26%	-	11,98%	19,79%	12,68%

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



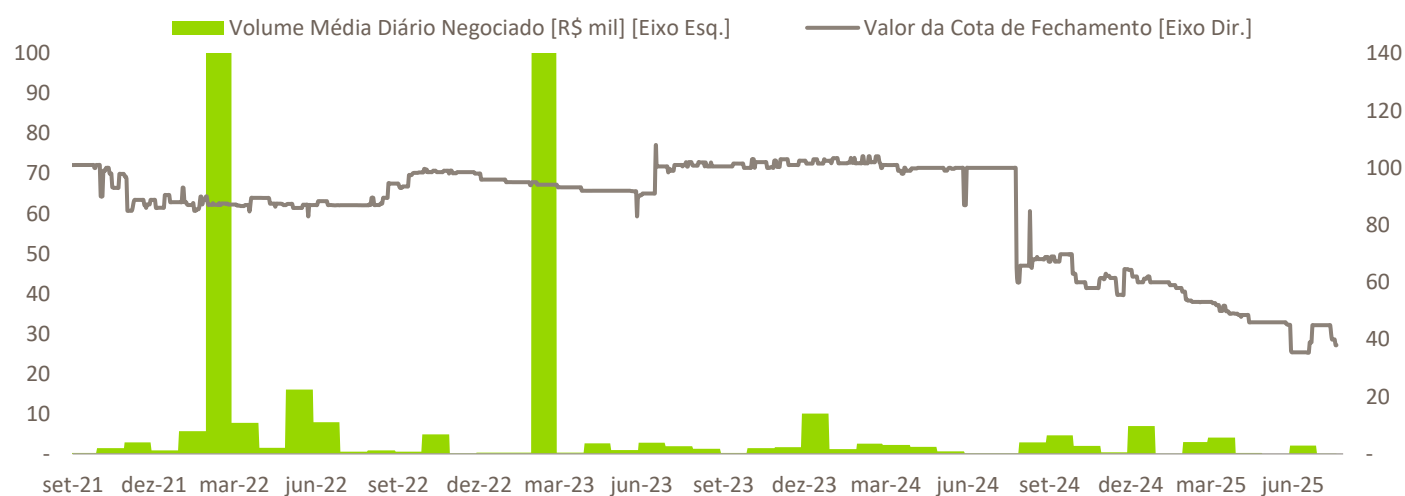
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 31/03/2021, data de início das negociações das cotas do fundo.

Liquidez

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

Negociações	jul/25	jun/25	mai/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	1.450	39.214	130	22.350.984
Média de volume negociado diariamente	363	6.536	65	39.420
Número de Cotas Negociadas	39	1.105	3	261.464
Giro (% do total de cotas)	0,01%	0,17%	0,00%	40,84%

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

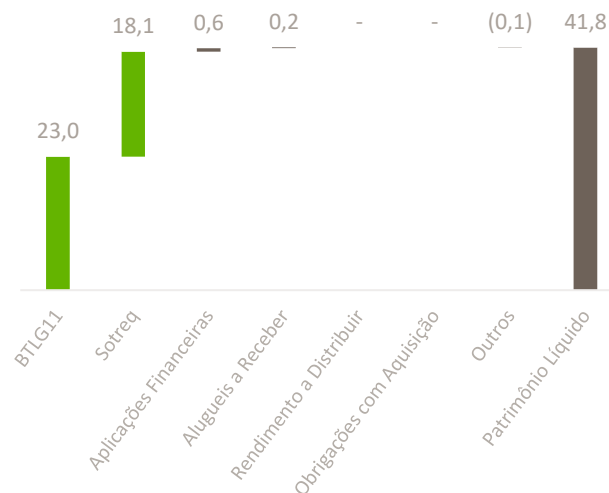


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	23/jul/25	% Ativos
Ativos	41.903.700	100,0%
Aplicações Financeiras	629.421	1,5%
Aluguéis a Receber	156.803	0,4%
Imóveis	41.108.204	98,1%
BTLG11	23.039.204	55,0%
Sotreq	18.069.000	43,1%
Outros	9.272	0,0%
Passivos	92.687	0,2%
Rendimentos a Distribuir	-	0,0%
Obrigações com Aquisição	-	0,0%
Outros	92.687	0,2%
Patrimônio Líquido	41.811.014	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

Haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou 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.

