

CONSECT
-9.2904

ADIPISCING
-8.3748

**JANEIRO
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 ^[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

Principais Indicadores do Mês

Em 10 de fevereiro foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 480 mil, ou R\$ 0,75 por cota. Com base no fechamento de jan/25 (R\$ 56,72), a distribuição reflete um Dividend Yield anualizado de 15,87%. A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -5,47% ao longo do mês de janeiro e o volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,2 mil, representando um giro de 0,01% em relação ao percentual total das cotas.

Breve Panorama Macroeconômico

Em janeiro, os mercados globais reagiram positivamente à posse de Donald Trump, aliviados pelo tom moderado de seu início de mandato, apesar das incertezas relacionadas a tarifas sobre importações, cortes de impostos e endurecimento das regras de imigração. As bolsas americanas avançaram, com o S&P 500 (+2,70%), Dow Jones (+4,70%) e Nasdaq (+1,64%), embora o Nasdaq tenha registrado uma forte perda, com quase US\$ 1 trilhão em valor de mercado devido ao impacto da inteligência artificial da Deepseek, startup chinesa, nos últimos pregões.

No Brasil, o Ibovespa teve uma recuperação de 4,86%, destacando-se a valorização do EWZ (ETF do Ibovespa em dólares) com 11,5%. Essa recuperação foi impulsionada pelos ingressos de capital estrangeiro, com saldo positivo de R\$ 6,8 bilhões, o maior valor desde agosto de 2024, sendo parte deste capital direcionado ao mercado secundário do Ibovespa, especialmente à compra de participação na Vale. O Copom elevou a Selic para 13,25%, com sinalização de nova alta de 1% na próxima reunião. A curva de juros curtos apresentou fechamento, enquanto dados de inflação e atividade econômica ficaram abaixo das expectativas. O IPCA de janeiro acumulou 4,50% em 12 meses, no teto da meta de inflação, e o IPCA de dezembro superou o teto da meta.

Nos EUA, os dados econômicos foram mistos: o Payroll superou as expectativas, mas com uma redução no ganho salarial, e o PIB do 4º trimestre cresceu 2,8%, abaixo das previsões. O PCE também superou a meta de 2%, sugerindo pressão inflacionária. O Boletim Focus do Banco Central indicou deterioração das expectativas de inflação para os próximos anos, com a mediana das projeções para 2025 subindo para 5,51%, acima da meta de 4,5%.

A China apresentou crescimento de 5% no PIB de 2024, em linha com as expectativas, e uma melhora nos dados de produção industrial e vendas no varejo. O petróleo teve leve alta, enquanto o minério de ferro registrou queda devido ao feriado de Ano Novo Lunar e tensões comerciais entre os EUA e a China, com receios sobre tarifas no México e no Canadá.

Demonstrativo de Resultado

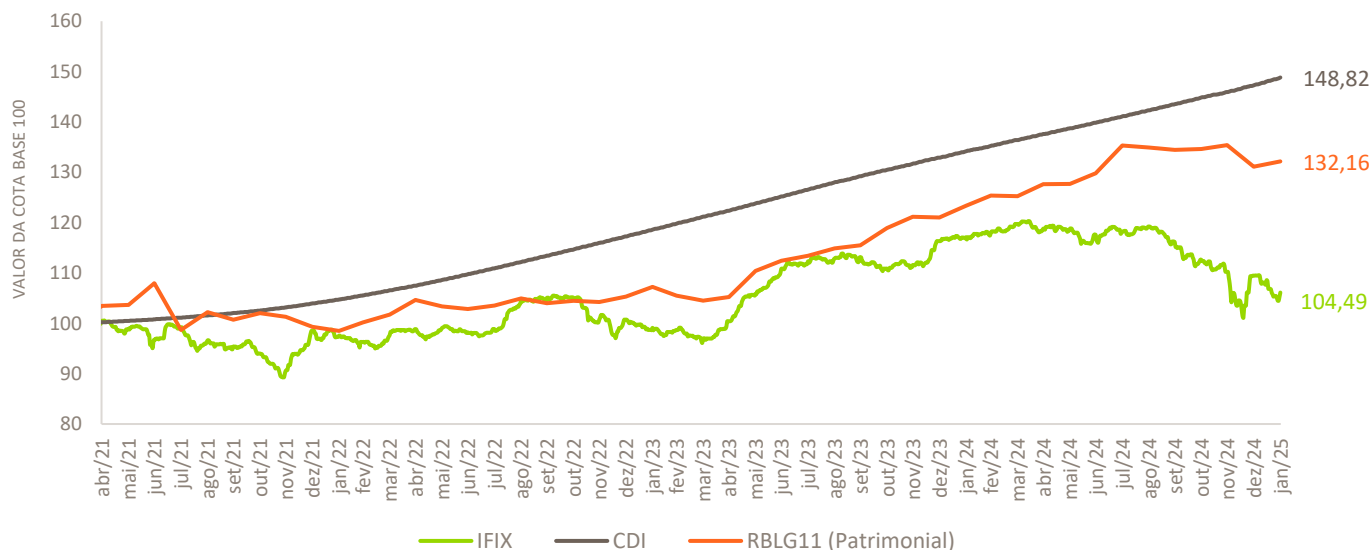
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ⁽¹⁾	Caixa	jan/25	dez/24	nov/24	Últimos 12 meses ⁽²⁾	Semestre Atual
	Competência	dez/24	nov/24	out/24		
PQAG11		223.274	223.274	223.274	2.451.159	1.339.643
CRI YAZAKI		-	-	-	2.367.329	897.281
SOTREQ		114.219	120.780	111.811	1.255.713	699.287
DESPESAS IMOBILIÁRIAS		-	-	-	-	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO		337.493	344.054	335.085	6.074.201	2.936.211
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS		6.582	9.891	7.554	344.257	311.353
DESPESA OPERACIONAL		(47.953)	(48.134)	(50.778)	(718.645)	(375.910)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS		-	(265)	-	(1.331)	(300)
RESULTADO CAIXA		296.122	305.546	291.860	5.698.482	2.871.355
RESULTADO RETIDO		184.027	174.603	188.289	223.359	9.541
DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA		480.149	480.149	480.149	5.921.841	2.880.896
RESULTADO POR COTA		0,46	0,48	0,46	8,90	4,49
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO		0,75	0,75	0,75	9,25	4,50
% RESULTADO DISTRIBUÍDO		162,1%	157,1%	164,5%	103,9%	100,3%
COTA PATRIMONIAL ⁽³⁾		68,21	68,42	71,43	68,21	68,21
COTA MERCADO ⁽³⁾		56,72	60,00	64,58	56,72	56,72
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>		13,19%	13,15%	12,60%	13,56%	13,19%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>		15,87%	15,00%	13,94%	16,31%	15,87%

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



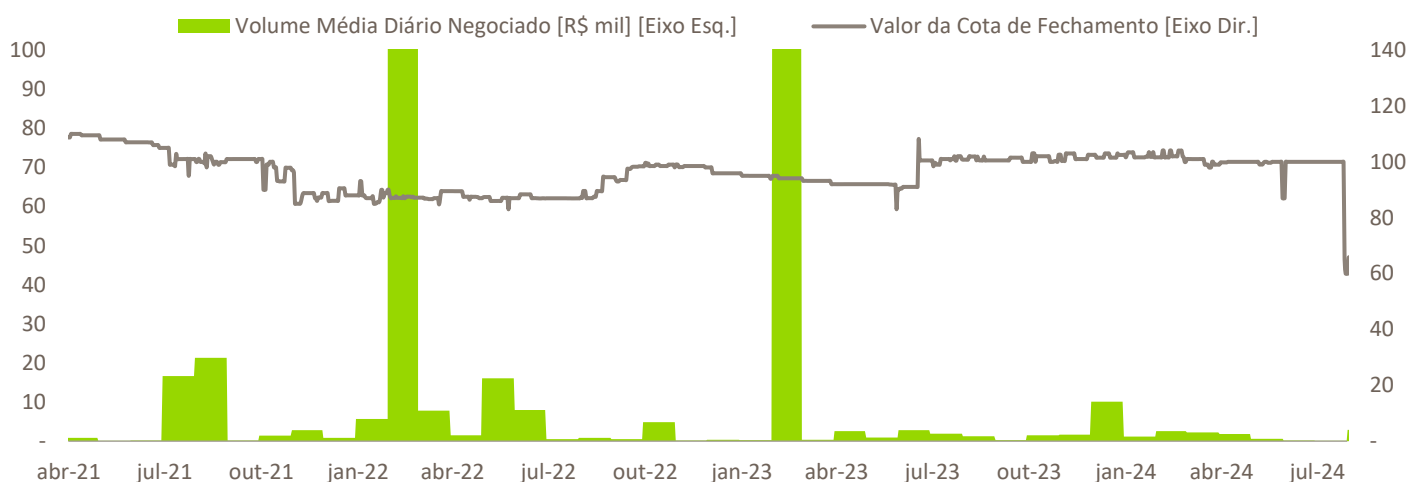
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 31/03/2021, data de início das negociações das cotas do fundo.

Liquidez

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

Negociações	jan/25	dez/24	nov/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	2.240	125.431	8.672	22.165.568
Média de volume negociado diariamente	448	13.937	667	42.791
Número de Cotas Negociadas	40	2.093	146	257.517
Giro (% do total de cotas)	0,01%	0,33%	0,02%	40,22%

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

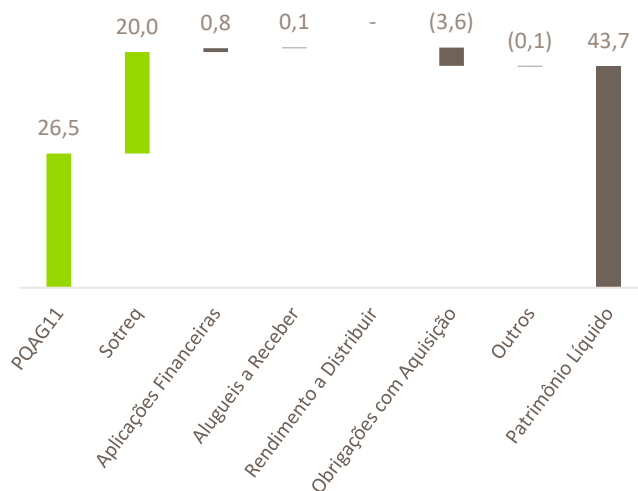


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	31/jan/25	% Ativos
Ativos	47.363.027	100,0%
Aplicações Financeiras	770.026	1,6%
Aluguéis a Receber	115.989	0,2%
Imóveis	46.476.101	98,1%
PQAG11	26.453.101	55,9%
Sotreq	20.023.000	42,3%
Outros	910	-
Passivos	3.692.585	7,8%
Rendimentos a Distribuir	-	-
Obrigações com Aquisição	3.616.823	7,6%
Outros	75.762	0,2%
Patrimônio Líquido	43.670.442	92,2%



Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

Cotas do Fundo Parque Anhanguera FII - PQAG11

O PQAG11 é um fundo monoativo que abriga o complexo NASP, sede da empresa Natura. O ativo conta com um terreno de aproximadamente 112mil m² e três principais edificações que somam aproximadamente 64 mil m² de área bruta locável. Os contratos de locação com a Natura foram firmados na modalidade *Built-to-Suit*, contendo todas as atipicidades inerentes a este tipo de contrato.

Com localização privilegiada ao lado da Rodovia Anhanguera, o complexo fica a 1 km da Marginal Tietê, no início da cidade de São Paulo, estando dentro da malha urbana da maior cidade do Brasil. Esta proximidade à entrada da capital paulista faz com que o ativo tenha forte vocação para servir de distribuição no modelo *last mile*. Adicionalmente, logo em suas proximidades, é possível encontrar boa estrutura de serviços e de transportes, para atender aos funcionários, fornecedores e clientes da companhia. O ativo também se encontra próximo (22 km) da fábrica da Natura em Cajamar, SP, o que o torna ainda mais estratégico para sua logística e distribuição.

Ativo: Cotas do Fundo PQAG11	
Data de aquisição	Julho, 2020
Cidade	São Paulo, SP
Endereço	Av. Alexandre Colares, 1188 - Parque Anhanguera
Valor de Aquisição / Investimento	R\$ 27.690.814,90

O investimento inicial no FII PQAG se deu no volume de R\$ 44.587.512,90. No entanto em 15 outubro de 2020 parte do investimento foi resgatado e amortizado restando o investimento de R\$ 28.589.813,10. Após isso foram vendidas em mercado secundário cerca de 15,8 mil cotas.

Mais detalhes do Complexo NASP:

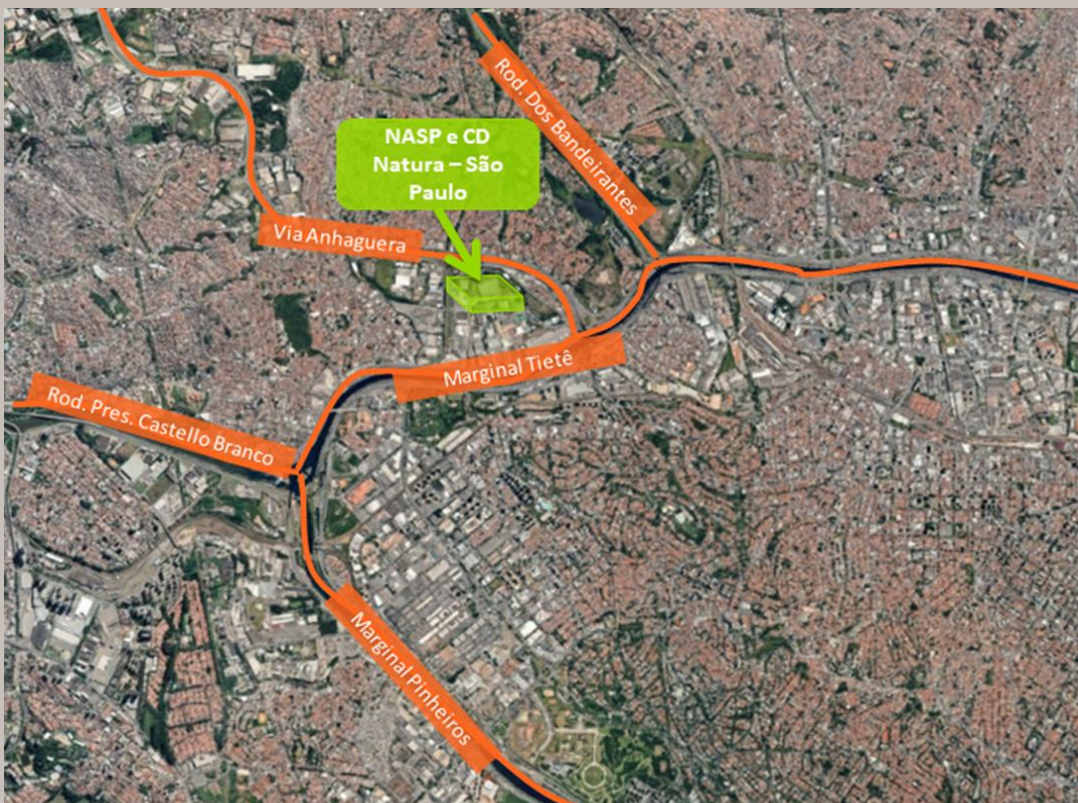
	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Data da Entrega do Empreendimento	2017	2017 (<i>retrofit</i>)	2013
Tamanho do Terreno	112 mil m ²		
Área Construída	28.922,14m ²	5.091,00 m ²	29.592,53m ²
Certificações	LEED GOLD	-	-
Classificação	AAA		
Pé Direito Livre	2,75m	2,75m	12 M
Número de vagas	1.824		
Número de Pavimentos	6	1	1 com mezanino
Ar condicionado	Sistema Central	Sistema Central	Sistema Central
Gerador	Sim	Sim	Sim
Capacidade do Piso	-	-	4 toneladas / m ²
% de Vacância	0%	0%	0%
% de Atrasos (entre 1 e 89 dias)	0%	0%	0%
% de Inadimplência (atrasos acima de 90)	0%	0%	0%
% em relação às receitas do FII PQAG11	100%	100%	100%
Modalidade do Contrato	Atípico	Típico	Atípico
Vencimento do Contrato	Set/34	Fev/27	Set/34



Fotos



Mapa Centro de Distribuição e Edifício Corporativo – São Paulo - SP



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\$ 17,8 milhões, observada a forma de pagamento

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 1º Emissão de Cotas (Classe A)	Cotista 1º Emissão de Cotas (Classe B)	Cotistas da 2º 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 – Líquido
1º 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
2º Emissão de Cotas - 1º Chamada de Capital	16/10/2020	118.100	R\$ 100,00	R\$ 11.810.000,00
2º Emissão de Cotas - 2º 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 atribuam 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.

