

RBR Log

Setembro 2025 | Relatório Gerencial

RBRL11 | Objetivo do Fundo

Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio de galpões logísticos.

Informações Fundo

Gestora
RBR Asset Management

Administradora
BRL Trust

Início
Nov/19

Patrimônio Líquido
R\$ 704.040.876

Cota PL
R\$ 105,28

Cota Mercado
R\$ 85,84

Taxas
Gestão: 1% a.a
Adm: 0,18% a.a
Perf: 20% sobre o que exceder o benchmark

CNPJ
35.705.463/0001-33

Cotas
6.687.035

Informações Portfólio

Rendimento Mês
R\$ 0,75

Yield Mês Mercado e VP¹
11,00% | 8,89% (a.a.)

Yield 12M Mercado e VP¹
10,53% | 8,59%

Vacância Física e Financeira²
0,00% | 0,00%

Liquidez média Diária (mês)
R\$ 744.511

Quantidade de Ativos²
6

ABL Total²
208.556 m²

Segmentos (base Receita)
Logístico: 100%

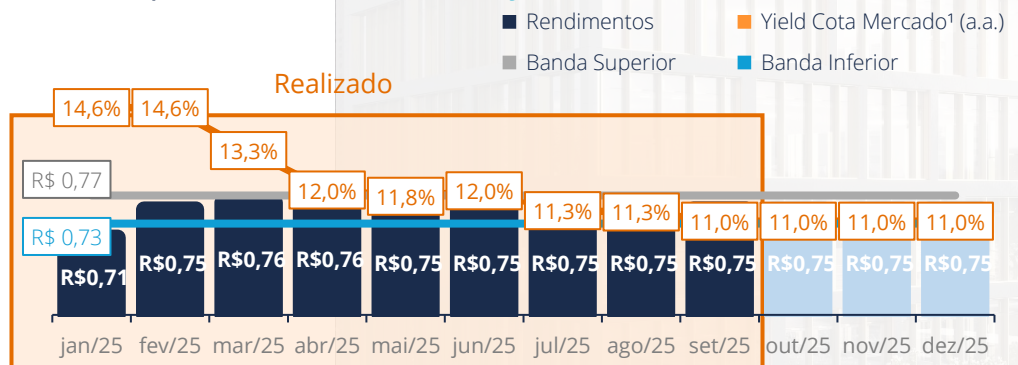
RBRL11 | Comentário Mensal

Em 30 de junho de 2025, o Fundo divulgou o Fato Relevante informando sobre a celebração da Carta de Intenções De Aquisição De Ativos Logísticos ("Carta de Intenções") a respeito da alienação do portfólio imobiliário do Fundo para o XP Log Fundo de Investimento Imobiliário pelo preço de R\$ 688.976.381,15 (seiscentos e oitenta e oito milhões, novecentos e setenta e seis mil, trezentos e oitenta e um reais e quinze centavos). A precificação da Transação reflete um cap rate de 9,24% (nove inteiros e vinte e quatro centésimos por cento). A Gestora ressalta que a reciclagem do portfólio do Fundo visa trazer ao investidor exposição a novos ativos logísticos, bons pagadores de renda e bem localizados, compondo um portfólio de relação risco / retorno ainda superiores. Este movimento faz parte da estratégia de gestão ativa da gestora, que já desinvestiu de 3 ativos logísticos com retornos consistentes aos investidores.

A Transação, cuja expectativa de conclusão foi estendida para até o final de novembro de 2025, segue sujeita a determinadas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, a realização de diligência pelo Comprador, a negociação e celebração dos documentos definitivos da Transação, a realização da oferta pública das cotas XPLG11 e a aprovação dos aspectos formais da Transação e de seus documentos pelos administradores dos fundos envolvidos.

O dividendo do mês de setembro/2025, pago aos cotistas em 14/10/2025, foi de R\$0,75/cota, no centro do guidance do 2º semestre. Por fim, mantemos, abaixo, o guidance de rendimentos até o fim de 2025. Importante ressaltar que a projeção reflete a expectativa do time de gestão com base nas informações disponíveis atualmente e não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade.

RBRL11 | Guidance de Distribuição³



1 - Dividend Yields calculados sobre cotas a Mercado e PL do último fechamento de mês disponível, exceto para meses já realizados, no gráfico de Guidance de Distribuição, em que é calculado sobre a cota do mês de referência.

2 - Vacância Financeira não considera carências e descontos.

3- A estimativa de dividendos trata-se meramente de uma projeção do time de gestão e não deve ser tratada como garantia de rentabilidade.. Esse valor não considera novas locações e desinvestimentos, que poderão elevar o resultado gerado pelo Fundo, assim como realizado no ano anterior. E também não considera eventuais saídas de inquilinos.

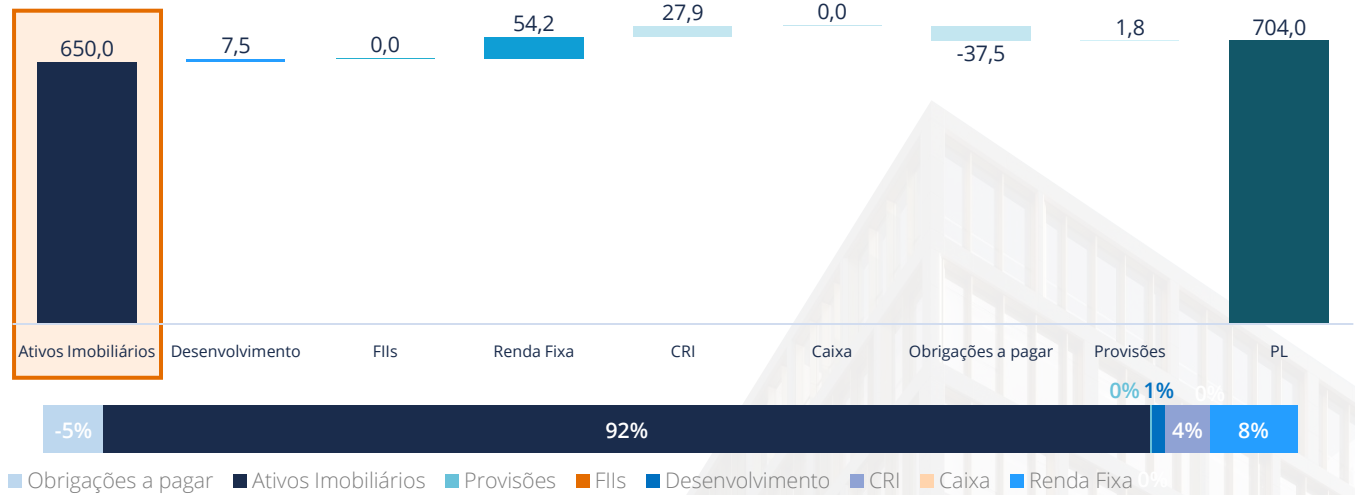
Portfólio | Gestão Comercial

No mês de setembro, um contrato de locação foi reajustado em 3,03%, cujo impacto financeiro será realizado em outubro.



Portfólio | Composição do Patrimônio Líquido

Portfólio Core



Portfólio Core | Informações em relação à Receita

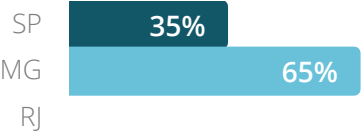
Tipicidade dos Contratos (Receita)



Correção dos contratos (Receita)



Exposição por Estado (Receita)



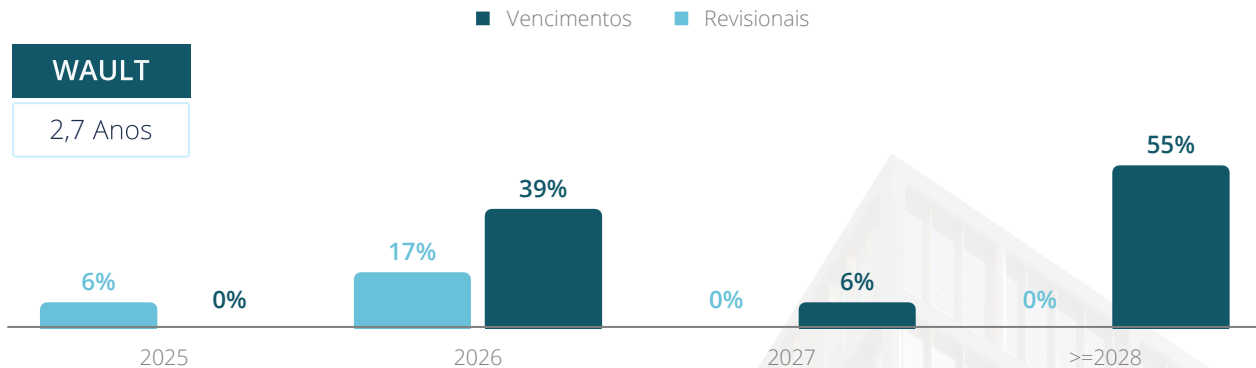
Exposição por segmento (Receita)



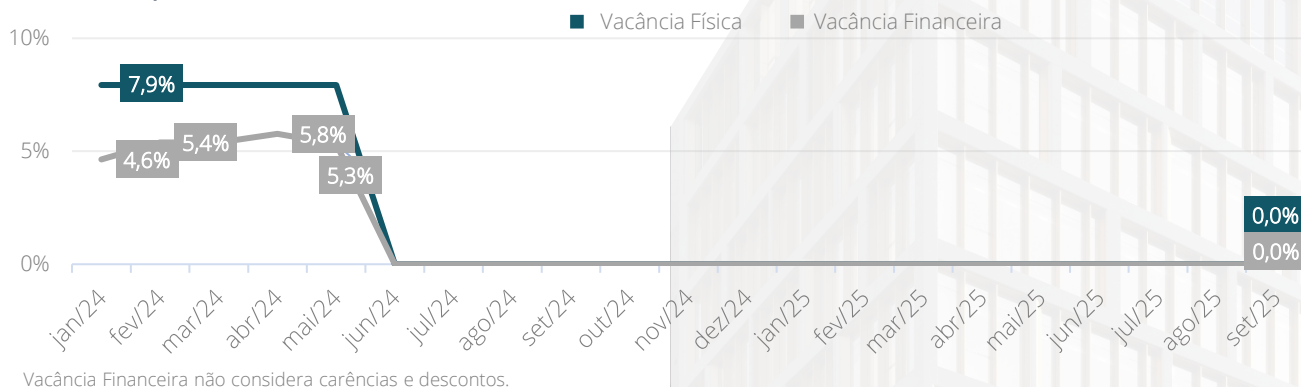
Ativo	Localização	% PL Fundo	# Locatários	ABL Total (m2)	ABL Fundo (m2)	Vacância Física²	Vacância Financeira²	% Da receita
Galpão Extrema I	MG	19%	1	75.201	37.600	0,00%	0,00%	13,42%
Galpão Extrema II	MG	38%	6	77.106	77.106	0,00%	0,00%	26,50%
Galpão Hortolândia I	SP	6%	1	17.055	15.349	0,00%	0,00%	3,79%
Galpão Hortolândia II	SP	14%	1	43.123	43.123	0,00%	0,00%	8,47%
Galpão WT RBR Log	SP	15%	2	122.240	33.616	0,00%	0,00%	9,06%
CL Imigrantes	SP	1%		62.457	1.760	0,00%	0,00%	-
Total	-	93%	11	397.182	208.556	0,00%	0,00%	61,25%

4 - Cálculo de "da receita" equivale à receita de aluguel contratado do ativo sobre a receita total do fundo, que inclui também Receita por Venda de Ativos, Receita de Caixa, CRI/LCI e outros.

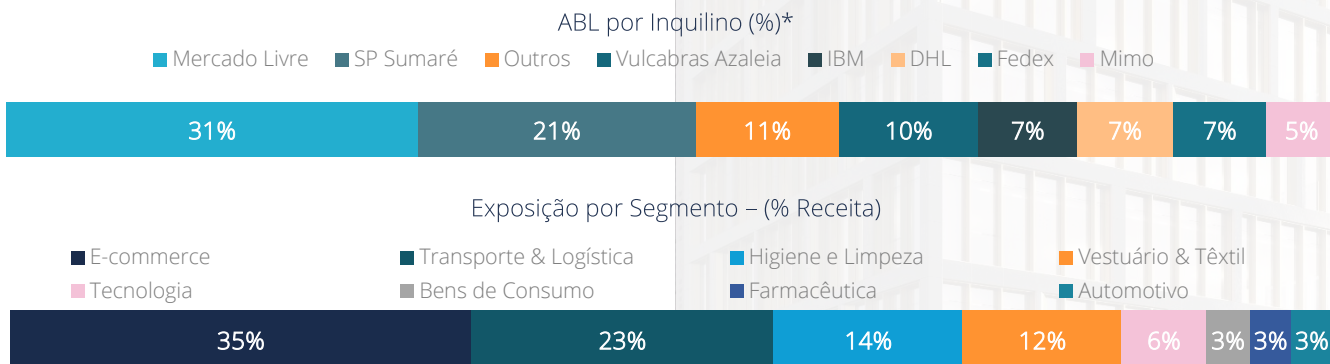
Portfólio | Cronograma de Vencimentos e Revisionais



Portfólio | Vacância Física

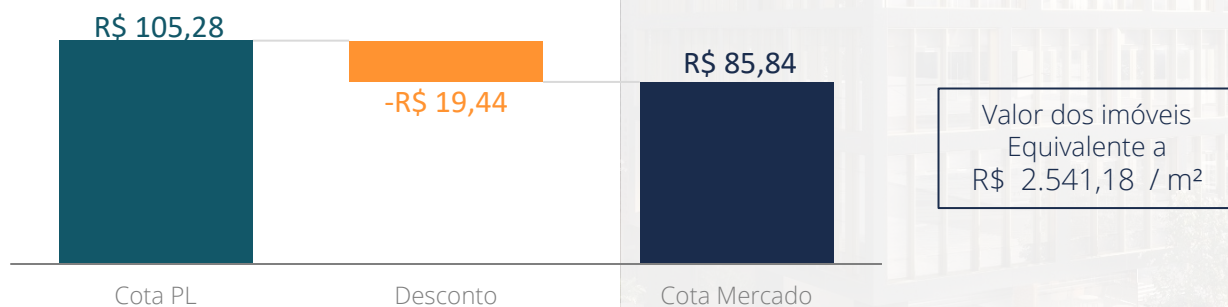


Portfólio | Exposição por Inquilino e Segmento



Portfólio | Desconto RBRL11 No Mercado

O portfólio do RBRL11 apresenta um desconto de 18,47% relação ao valor de avaliação do portfólio.

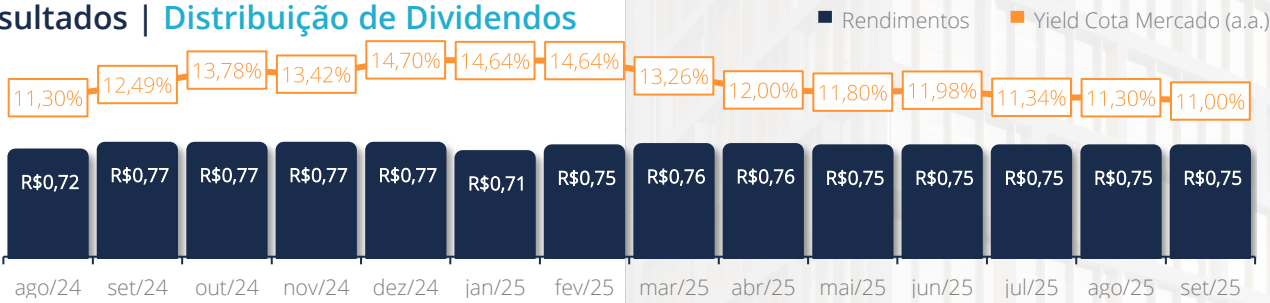


* O gráfico de ABL por Inquilino (%) foi ajustado para o mês de maio/25.

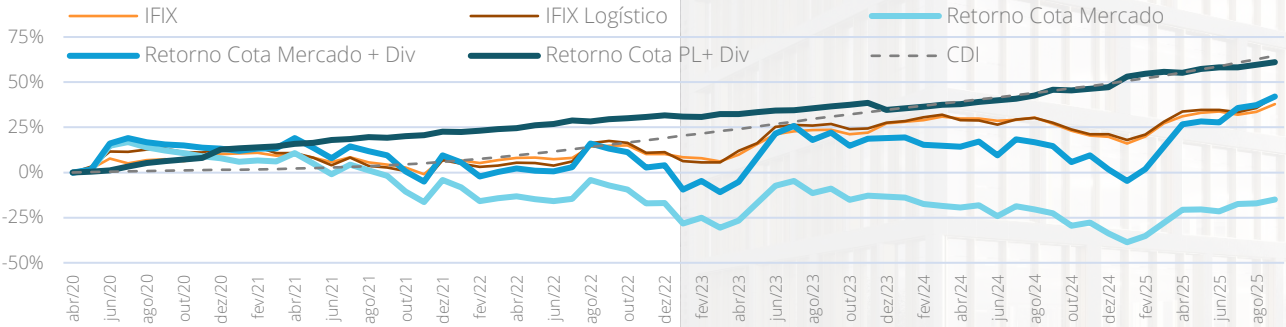
Resultados | DRE

	set/25		ago/25		Acum 12M		Acum 24M	
Receita de Locação	3.490.153	0,52	5.715.160	0,85	62.867.568	9,40	125.440.194	18,76
Receita Venda de Imóveis	4.318.049	0,65	0	0,00	8.234.263	1,23	16.363.309	2,45
Rendimento FILS	0	0,00	0	0,00	9	0,00	28.617	0,00
Liquidez **	342.739	0,05	147.037	0,02	2.816.697	0,42	3.497.613	0,52
CRI/LCI	442.342	0,07	439.199	0,07	3.230.578	0,48	3.230.578	0,48
Ganho de Capital Bruto	0	0,00	0	0,00	0	0,00	22.357	0,00
Outras Receitas	1	0,00	0	0,00	158.566	0,02	180.176	0,03
Total Receitas	8.593.284	1,29	6.301.396	0,94	77.307.681	11,56	148.762.844	22,25
Despesa de Tx. Adm/ Gestão	-562.215	-0,08	-555.495	-0,08	-5.937.749	-0,89	-12.696.990	-1,90
Despesa de Vacância	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Despesas Financeiras	-599.349	-0,09	-581.824	-0,09	-6.335.463	-0,95	-10.089.633	-1,51
Outras Despesas	-94.016	-0,01	-139.093	-0,02	-4.586.769	-0,69	-6.537.786	-0,98
IR sobre Ganho de Capital	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Total Despesas	-1.255.579	-0,19	-1.276.412	-0,19	-16.859.982	-2,52	-29.324.410	-4,39
Reservas	2.322.428	0,35	9.707	0,00	-3.098	0,00	4.153.951	0,62
Reserva Acumulada	5.053.600	0,76	2.731.172	0,41	5.053.600	0,76	5.053.600	0,76
Resultado	7.337.704	1,10	5.024.984	0,75	60.447.698	9,04	119.438.434	17,86
Distribuído	5.015.276	0,75	5.015.276	0,75	60.450.796	9,04	146.111.715	21,85

Resultados | Distribuição de Dividendos



Resultados | Resultado Acumulado desde o início



	set/25	ago/25	jul/25	jun/25	YTD	12M	Desde abr/20
Dividendos (R\$/Cota)	0,75	0,75	0,75	0,75	6,73	9,04	45,58
Dividend Yield Mercado (a.a.)	11,00%	11,30%	11,34%	11,98%	35,25%	10,53%	8,18%
Dividend Yield Patrimonial (a.a.)	8,89%	8,91%	8,93%	8,86%	28,13%	8,59%	6,87%
Retorno Patrimonial	0,18%	0,24%	-0,79%	-0,10%	2,64%	1,45%	5,27%
Retorno Patrimonial + Dividendos	0,89%	0,95%	-0,07%	0,61%	9,36%	10,54%	61,08%
Retorno Mercado	2,54%	0,35%	5,34%	-1,39%	28,18%	9,84%	-15,01%
Retorno Mercado + Dividendos	3,42%	1,24%	6,24%	-0,45%	39,65%	23,87%	42,05%
IFIX	3,25%	1,16%	-1,36%	0,63%	15,18%	8,57%	37,86%
IFIX Logístico	4,82%	1,76%	-0,88%	-0,02%	17,33%	11,51%	42,27%
CDI	1,16%	1,11%	1,22%	1,10%	10,12%	12,98%	62,35%

*Índice é mera referência e não deve ser considerado como parâmetro de performance
Dividend Yield calculado sobre a cota a mercado do mês de referência do relatório, exceto para os dois meses anteriores.

ANEXOS RBRL11

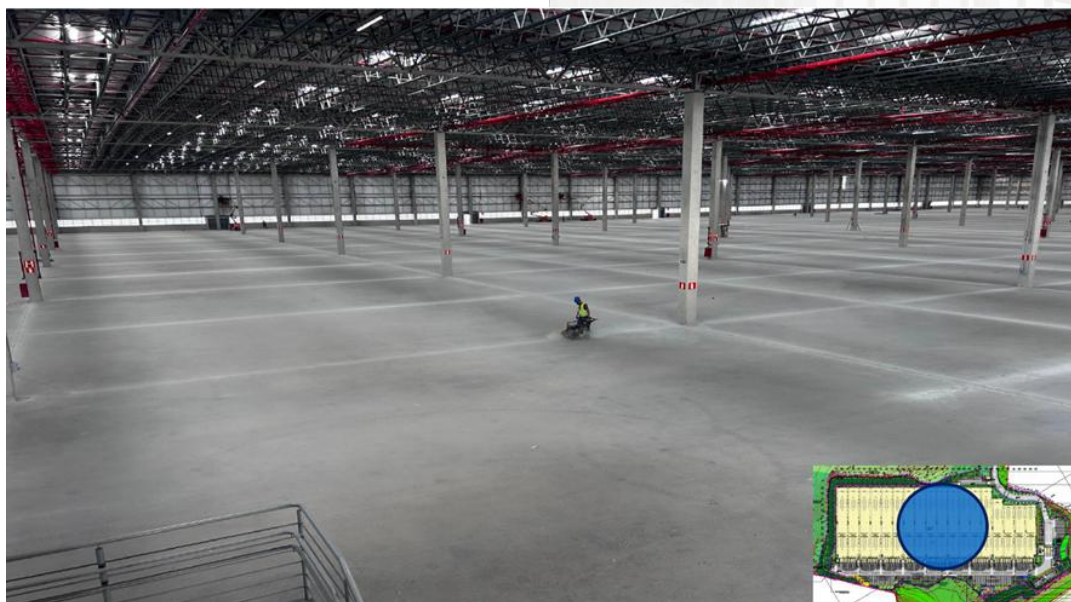


Desenvolvimento | CL Imigrantes V - Maria Loprete

As obras do CL Imigrantes V – Maria Loprete, localizado em São Bernardo do Campo/SP, em que o fundo possui 2,82% de participação, foram postergadas em trinta e sete dias corridos com relação ao prazo original de entrega de obra devido aos dias improdutivos, por conta de chuvas, usuais entre os meses de novembro a março. A expectativa é que o galpão seja entregue entre até outubro de 2025.

A obra atingiu 98,1% de avanço físico ao final de setembro/2025, sendo que os principais itens da estrutura do galpão principal foram finalizados. No momento, estão sendo finalizados os revestimentos, pinturas, instalações hidráulicas, assim como os serviços externos como pavimentação, portaria de entrada e fechamento perimetral etc.

No âmbito da comercialização, o time gestão segue com o processo de divulgação e prospecção de potenciais locatários para o empreendimento, sendo que já ocorreram diversas visitas ao imóvel.



Anexos | Linha do Tempo

2020

- IPO do fundo RBRL11 – R\$180MM
- Aquisição dos Galpões Hortolândia I; Hortolândia II; Itapevi I; e Resende I
- 2ª emissão - Captação total R\$147 MM
- 3ª emissão - Captação total R\$260 MM
- Aquisição do Galpão Extrema II

2022

- Desinvestimento do Galpão Itapevi I (TIR 20% a.a.)
- Aquisição minoritária do CL Imigrantes I

2021

- 4ª emissão - Captação total R\$111MM
- Aquisição de 50% do Galpão WT RBR Log
- Desinvestimento do Galpão Resende I (TIR 19,75% a.a.)

2023

- Renegociações das obrigações a prazo do fundo

2024

- Rescisão do contrato e imediata locação de 100% do Galpão Hortolândia II
- Desinvestimento parcial de 22,5% do Galpão WT RBR Log (TIR 12,5% a.a.)

2025

- Mar/25 - Expansão da ocupação da Vulcabras no Galpão Extrema II previamente ocupado pela Belmicro

Anexos | Portfólio Logístico

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

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



WT RBR LOG
Franco da Rocha - SP

Rod. Pres. Tancredo Neves km 45
Franco da Rocha - SP



GALPÃO EXTREMA I
Extrema - MG

Est. Mun. Vargem do João Pinto 450
Extrema - MG



GALPÃO EXTREMA II
Extrema - MG

Estrada Mun. Luiz Lopes Neto 21
Extrema - MG



GALPÃO HORTOLÂNDIA I
Hortolândia - SP

Rod. J. F. Aguirre Proença km 09
Hortolândia - SP



GALPÃO HORTOLÂNDIA II
Hortolândia - SP

Est. C. R. Pratavieira 650
Hortolândia - SP



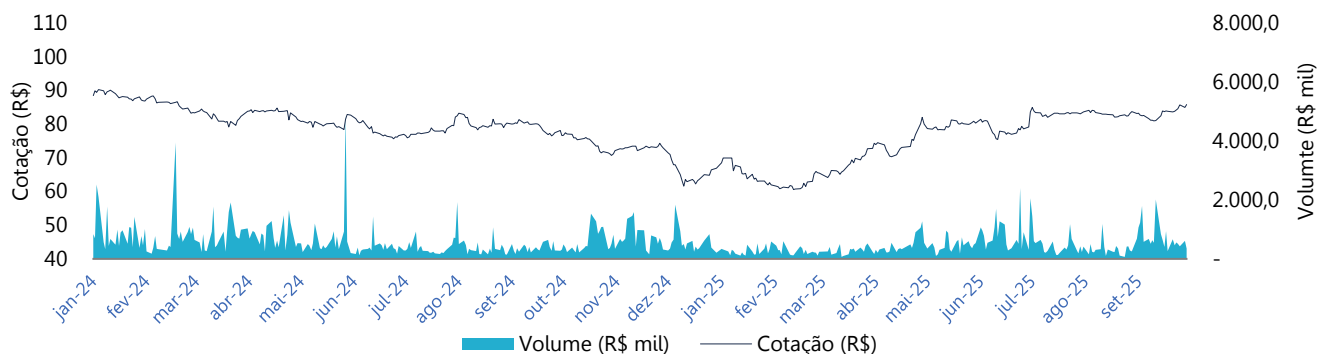
CL IMIGRANTES
São Bernardo do Campo - SP

Rua Maria Loprete s/n
São Bernardo do Campo - SP

Anexos | Localizações ativos Logísticos



Anexos | Negociações no Secundário



Anexos | Informações Complementares

- **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.

CNPJ:

35.705.463/0001-33

Início:

Nov/19

Periodicidade dos Rendimentos:

Semestral, com antecipação mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Taxas

Gestão: 1% a.a.
Adm.: 0,18% a.a.
Perf.: 20% >
Benchmark (IPCA + Yield IMA-B 5)

Datas Dividendos

Data-Base: 5º dia útil
Pagamento: 10º dia útil

Anexos | Política de Divulgação de Fatos Relevantes

Desde 28/02/25, a RBR Asset adotou uma nova Política de Divulgação de Fatos Relevantes para seus Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Tal Política está disponível no site da gestora em <https://www.rbrasset.com.br/manuais-cvm/> e, alternativamente, também pode ser acessada pelo botão abaixo.

**ACESSE A POLÍTICA
NA ÍNTEGRA**

Tendo em vista que a Resolução CVM 175 não detalha qual seria o impacto financeiro significativo ao FII, sem prejuízo de alinhamentos complementares entre a respectiva Gestora RBR e o administrador do respectivo FII, o Grupo RBR adota os seguintes critérios de materialidade para fins de divulgação de fato relevante (“**Critérios de Materialidade**”):

- Impactos sofridos pelo FII, sejam eles **iguais ou maiores que 10% (dez por cento) na receita mensal do FII*** (considerando a média de receita do último exercício social do FII), sendo certo que ficam ressalvadas as variações decorrentes de vencimento regular de contratos de locação e outros de natureza similar ou valores mobiliários que compõe a carteira do FII, ou, ainda, outras variações que possam ocorrer em caráter ordinário no âmbito da gestão do FII;
- No caso de **transações envolvendo ativos imobiliários que compõem a carteira do FII**, quando for necessária a aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE);
- Informações relevantes, mas que não se encaixam nos exemplos da regulamentação aplicável, considerando os parâmetros normativos e a definição de Ato ou Fato Relevante, conforme previsto na seção 3 da [Política](#).

A divulgação de Ato ou Fato Relevante pressupõe a análise, em conjunto, pelas áreas de gestão de recursos e de Legal/Compliance da respectiva Gestora RBR, que avaliarão todos os aspectos da situação fática, pautando-se pela legislação aplicável e entendimento de entidades reguladoras, inclusive, mas não se limitando a, CVM e ANBIMA. Inobstante o acima exposto, **eventuais questões ou situações fáticas do FII cujo objeto seja de natureza relevante** (conforme disposto no item 3 da [Política](#)), mas que, por qualquer motivo, **não atinjam os Critérios de Materialidade**, poderão ser divulgadas no âmbito do relatório gerencial do FII, caso seja assim deliberado pelos times de gestão de recursos e de Legal/Compliance da respectiva Gestora RBR, após sua minuciosa análise nos termos do item 6.1 da [Política](#).

Excepcionalmente, com base na regulamentação aplicável, toda e qualquer informação que se demonstre como Ato ou Fato Relevante **poderá deixar de ser imediatamente divulgada** caso o entendimento da respectiva Gestora RBR seja de que sua revelação imediata **represente risco a interesse legítimo dos FIIs e de seus investidores**, sendo certo que o time de Relação com Investidores poderá contribuir com suas avaliações, mas, em última instância, caberá ao Diretor de Compliance decidir pela divulgação, ou não, do referido Fato Relevante. Nesse último caso, a informação pendente de divulgação será **tratada de forma confidencial pela respectiva Gestora RBR até o momento oportuno de sua divulgação**.

No entanto, ainda que tal Ato ou Fato Relevante se enquadre na hipótese acima, este deverá ser divulgado imediatamente caso a informação fuja do controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas, sendo certo que os times envolvidos poderão contribuir com suas avaliações, mas, em última instância, caberá ao Diretor de Compliance decidir pela divulgação.

Em atendimento à regulamentação aplicável, notadamente o art. 64, §2º, IV da Resolução CVM 175, o Grupo RBR manterá os Fatos Relevantes divulgados pelo Administrador via Fundos.Net, disponíveis no website de cada fundo gerido pela respectiva Gestora RBR.

* Impactos de até 9,99% sob a receita mensal do FII serão divulgados via relatório gerencial do FII e/ou publicação de Comunicado ao Mercado, disponíveis (conforme o caso) no website do respectivo fundo.

Anexos | Informações Complementares dos ativos Logísticos

Ativo	Aquisição	Valor de Avaliação (MM)	Inquilino	Docas	Pé direito Livre	Carga do Piso	Classificação
Extrema I	ago-20	R\$ 131,54	Mono	Cross-Docking	12 Metros	6 t/m²	AAA
Extrema II	dez-20	R\$ 269,54	Multi Inquilino	Single-Docking	12 Metros	6 t/m²	AAA
Hortolândia I	fev-20	R\$ 41,22	Mono	Single-Docking	10 Metros	6 t/m²	B
Hortolândia II	fev-20	R\$ 101,31	Mono	Single-Docking	10 Metros	6 t/m²	B
WT RBR Log	abr-21	R\$ 106,41	Multi Inquilino	Cross-Docking	12 Metros	6 t/m²	AAA
CL Imigrantes	mai-22	R\$ 7,54	N/A (em construção)	Single-Docking	12 Metros	5 t/m²	AAA

Anexos | Disclaimers

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 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.



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