

RBR LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

FATO RELEVANTE

A **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 ("Gestora"), na qualidade de gestora do **RBR LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.705.463/0001- 33 ("Fundo"), comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotista") e ao mercado em geral que foi celebrado a Carta de Intenções De Aquisição De Ativos Logísticos ("Carta de Intenções") com a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98 ("XP Asset"), gestora do **XP Log Fundo de Investimento Imobiliário** inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85 ("Comprador" ou "XPLG11") para a alienação do portfólio do Fundo, composto, direta e indiretamente, por 6 ativos com Área Bruta Locável total de 208.555,55m² (duzentos e oito mil, quinhentos e cinquenta e cinco metros quadrados e cinquenta e cinco décimos quadrados) ("Imóveis") e descritos no Anexo I – ("Transação").

O preço da Transação ("Preço") acordado entre as partes é 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), pago da seguinte forma:

- (i) o montante de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) será pago em moeda corrente nacional concomitante à celebração dos documentos definitivos;
- (ii) o montante de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) será pago mediante à assunção, pelo Comprador da obrigação de pagamento de obrigações financeiras assumidas pelo Fundo, atreladas à aquisição de determinados ativos integrantes de sua carteira; e
- (iii) o montante de R\$638.976.381,15 (seiscentos e trinta e oito milhões, novecentos e setenta e seis mil, trezentos e oitenta e um reais e quinze centavos) será pago por meio de cotas de emissão do Comprador ("Cotas XPLG") a serem emitidas pelo valor máximo de R\$ 106,92 por cota no âmbito de nova oferta de cotas do XPLG e a serem integralizadas mediante compensação de créditos por parte do Fundo.

A precificação da Transação reflete um cap rate¹ de 9,24% (nove inteiros e vinte e quatro centésimos por cento).

Nos termos da Carta de Intenções, foi acordado um período de exclusividade para a negociação da Transação pelo prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura, prorrogáveis por um período adicional de 30 (trinta) dias.

A Transação está 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.

Vale esclarecer que, considerando o recebimento do Preço mediante à conclusão da Transação, o Fundo destinará uma parcela de tal montante recebido para quitar determinadas obrigações de longo prazo existentes. Após a extinção de tais compromissos e demais obrigações decorrentes da Transação, o lucro estimado remanescente da operação é de aproximadamente R\$25.500.000,00

¹ Relação da alienação sobre o aluguel vigente do portfólio do Fundo.

(vinte e cinco milhões e quinhentos mil reais), sendo que, do referido lucro, aproximadamente 42% (quarenta e dois por cento) será apurado no recebimento da parcela do Preço recebida em moeda corrente e os demais 58% (cinquenta e oito por cento) restantes serão apurados tão e somente com base na alienação das Cotas XPLG pelo Fundo.

Maiores detalhes sobre a Transação e sobre a Carta de Intenções se encontram no Anexo I ao presente Fato Relevante.

Por fim, 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.

Manteremos os cotistas e o mercado informados sobre eventuais modificações.

São Paulo, 30 de junho de 2025

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestora do
RBR LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

Fato Relevante

RBRL11

Junho 2025

Reciclagem de ativos
e Reposicionamento
do fundo



RBR Log FII | História de Gestão Ativa e Transação

Reciclagem de todos os ativos logísticos do fundo, com foco no reinvestimento em um portfólio *premium*, concentrado no raio de 30 km de São Paulo e das principais capitais

PRINCIPAIS DESTAQUES DA TRANSAÇÃO

GESTÃO ATIVA:

Venda acima do valor de avaliação evidencia aos cotistas o **valor imobiliário dos ativos**, cuja cota, hoje, está negociada com desconto significativo ao valor patrimonial

REALOCAÇÃO DO FUNDO:

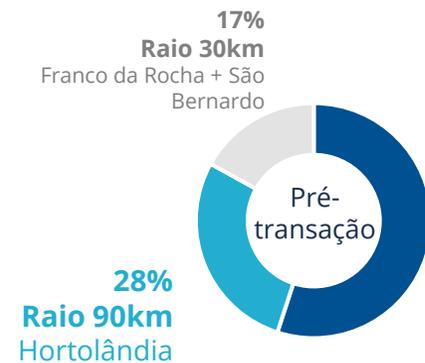
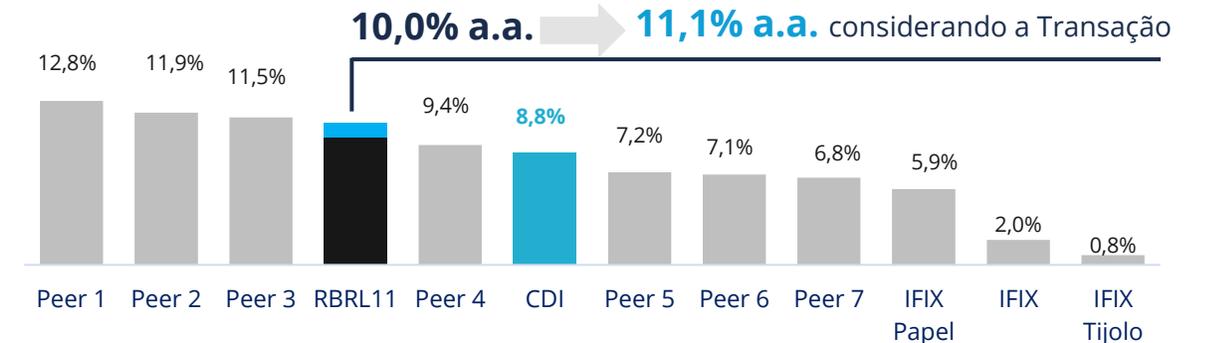
i) localização **premium**, (ii) renda **estável**, e (iii) potencial **valorização** imobiliária no médio/longo prazo

ALINHAMENTO ESTRATÉGICO:

Cotistas serão beneficiados de um efeito financeiro de isenção de taxa de gestão ao longo de 36 meses

NOSSA HISTÓRIA DE GESTÃO ATIVA

RBRL11 se destaca na 4ª posição entre os principais FIIs logísticos do mercado considerando retorno anual de PL + Div (jan-20 a maio-25)



Realocação do RBRL11 (pós-transação):

100% de novos ativos logísticos com foco em localizações premium (raio 30km São Paulo e principais capitais)

Objetivo de manutenção do dividendo

RBR Log FII | Como o Cotista do RBRL11 se beneficia

Venda para reposicionamento dos ativos e crescimento futuro do fundo

	RBRL11	Benefícios
Valuation dos ativos		Venda do portfólio com prêmio de aprox. 39,8% no valuation implícito do fundo vs. Preço de tela ⁽¹⁾ (R\$110 vs. R\$78,70)
Reposicionamento		Renovação do portfólio com foco em um novo portfólio premium no raio 30km de São Paulo e principais capitais
Despesas		Negociação entre RBRL11 e XPLG11 gerará um efeito financeiro de isenção de taxa de gestão para o cotista do RBRL11 por 36 meses
Ativos		Durante a transição, o RBRL11 deterá cotas de um fundo logístico posicionado entre os 3 mais líquidos do mercado de FIIs logísticos e que gera dividendos recorrentes (XPLG11) ⁽²⁾
Dividendos		Com o fluxo de dividendos do XPLG11 recebido pelas cotas detidas pelo RBRL11, tendência de manutenção dos dividendos do fundo

RBR Log FII | Resumo da Transação

Detalhes e Cronograma da Transação



Cronograma da Transação:



RBR Log FII | Plano de Reposicionamento em 3 etapas

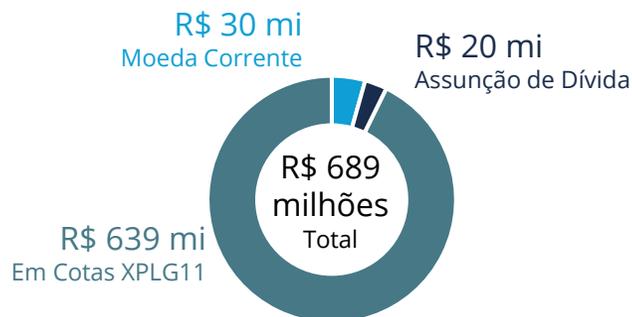
Venda, período de Transição e Reposicionamento

VENDA

RBRL11 vende 100% de seus ativos imobiliários para XPLG11

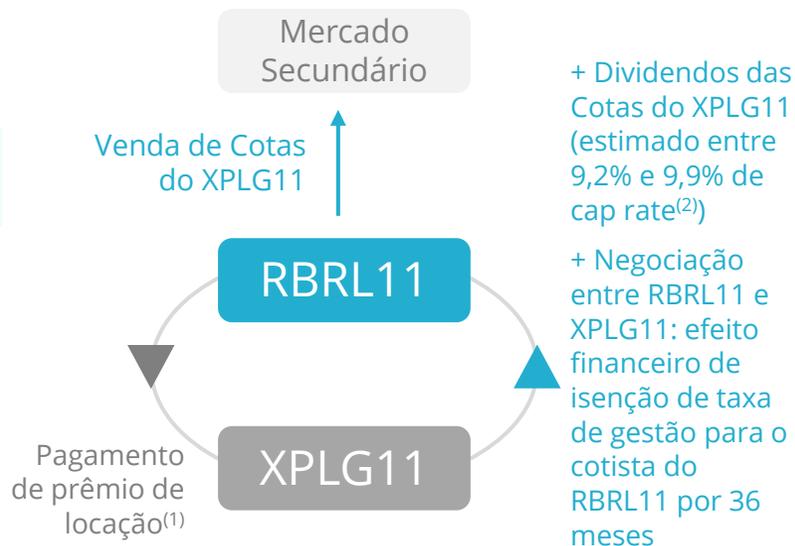


Pagamento majoritariamente feito em cotas do XPLG11



TRANSIÇÃO

- O fundo deterá cotas de um fundo logístico que historicamente gera dividendos recorrentes (XPLG11), e realizará o **desinvestimento gradual das cotas** no mercado secundário
- Dividendos mantidos estáveis com rendimentos recebidos mensalmente do XPLG11



REPOSICIONAMENTO

A RBR tem um pipeline de ativos *premium* focados no Raio 30km de São Paulo e nas principais capitais do país, buscando:

- Resiliência do ativo imobiliário
- Possibilidade de upside nos alugueis e na valorização imobiliária



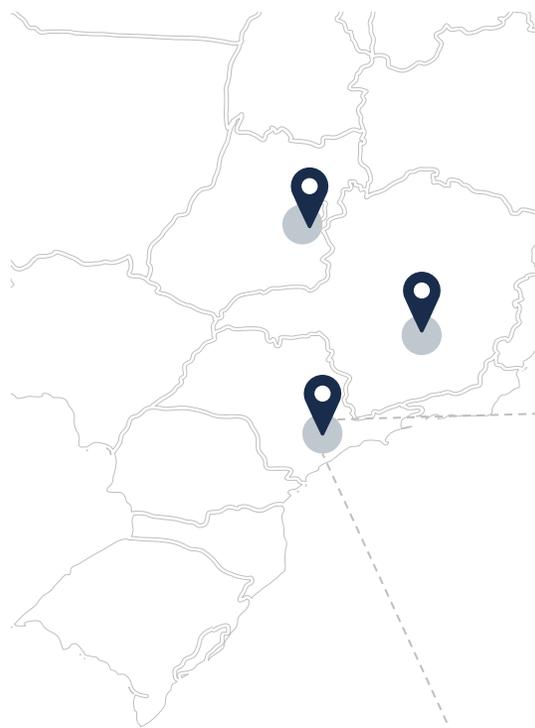
RBR Log FII | Ativos Alvo do Reposicionamento

Foco em galpões *premium* localizados em praças consolidadas e com perspectiva de valorização no longo prazo

Ativos em Negociação

#	LOCALIZAÇÃO	STATUS
1	Raio 30-km São Paulo	Negociações Avançadas
2	Raio 30-km São Paulo	Negociações Avançadas
3	Raio 30-km São Paulo	Negociações Avançadas
4	Raio 30-km BH	Negociações Avançadas
5	Raio 30-km Brasília	Em negociações
6	Raio 30-km São Paulo	Em negociações
7	Raio 30-km São Paulo	Em negociações
8	Raio 30-km São Paulo	Em negociações
9	Raio 30-km São Paulo	Em negociações
10	Raio 30-km São Paulo	Em negociações

Localizações Alvo



Ativos *premium* dentro Raio 30-km de SP e de outras grandes capitais

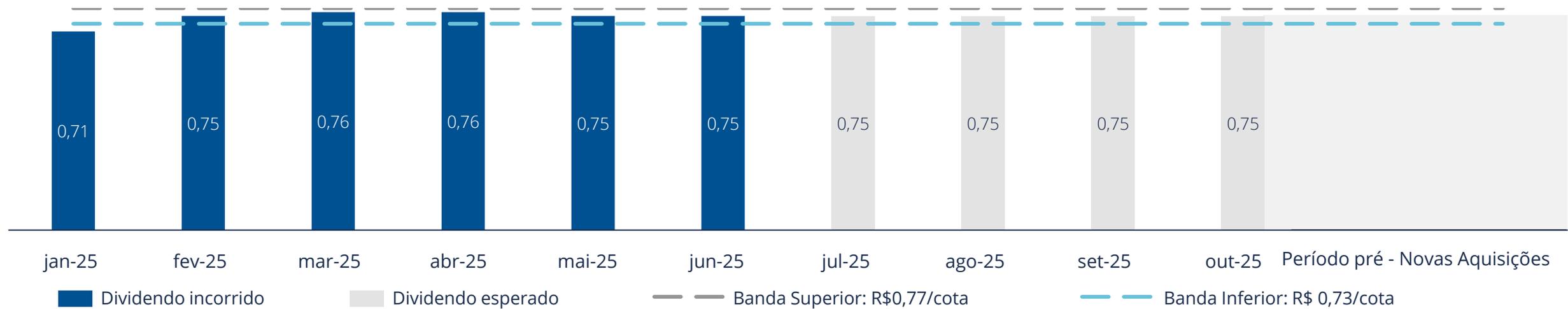
- Praças historicamente apresentam valorização de ativos e alugueis
- Preço médio pedido de aluguel no raio 30-km de São Paulo mostrou valorização de 5,8% a.a acima da inflação (IPCA) de jan-20 a mar-2025⁽¹⁾



RBR Log FII | Projeção de Dividendos

Objetivo de manutenção de dividendos estáveis com a alocação do portfólio em cotas do XPLG11

Dividendos R\$/cota:



Expectativa de **dividendos estáveis** e em linha com o histórico de pagamentos com a integralização de cotas do XPLG11 até novas aquisições:

- Fluxo de dividendos das cotas do XPLG11 detidas pelo RBRL11
- Negociação entre RBRL11 e XPLG11 gerará um efeito financeiro de isenção de taxa de gestão para o RBRL11 por 36 meses
- Quitação das obrigações de longo prazo do RBRL11, zerando as despesas financeiras atuais do fundo

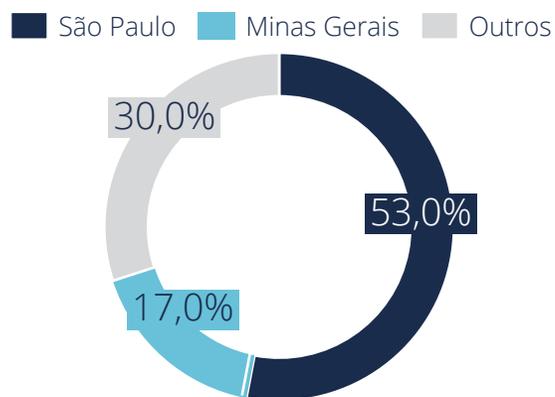
XPLG11 | Visão do Fundo após Transação

Fundo com Volume Diário de Negociação⁽²⁾ > R\$ 4 mi e DY⁽³⁾ 9,9% na cota patrimonial

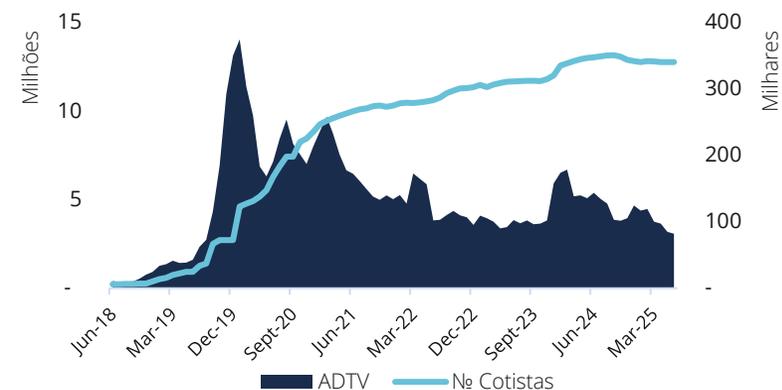
Visão Geral – Após Transação⁽¹⁾

Valor de Mercado	R\$ 4.100,0 M
Patrimônio Líquido	R\$ 4.400,0 M
P/VP	0,91x
ADTV	R\$ 4,3 M
DY	9,9% a.a.
Alavancagem (Div. Líquida/PL)	10%
Nº Ativos	25 (1,3 milhão m ²)
Vacância (%)	5,7%

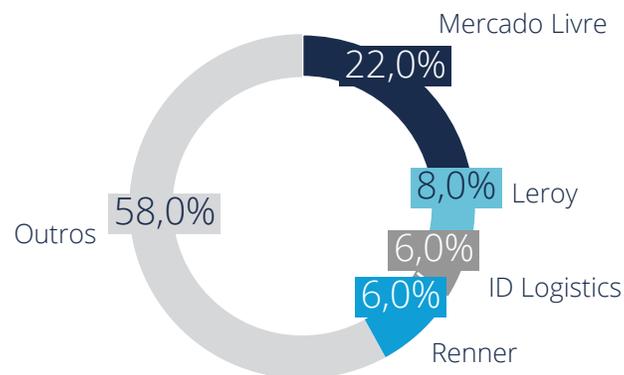
Distribuição Regional (% Receita)



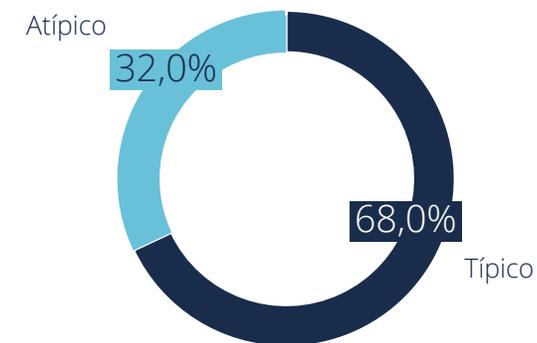
Volume diário⁽²⁾ (R\$) vs. Nº Cotistas



Locatários (% Receita)



Vencimento dos Contratos (% Receita)



RBR Asset Management Estratégias

R\$ 10,7 bi sob gestão

10 anos de track-record

Sinergia entre os times, com visões e experiências de gestão complementares no universo imobiliário e de infraestrutura nos torna investidores melhores

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR R\$ 9,5 bi

DESENVOLVIMENTO – R\$ 1,4 bi
Residencial, Corporativo e Logístico
63 projetos (7 veículos e 2 club deals)

RENDA | TIJOLO – R\$ 2,8 bi
Lajes Corporativas e Galpões Logísticos
RBRP11 | RBRL11 | TOPP11

CRÉDITO – R\$ 3,4 bi
Crédito Imobiliário
RBRR11 | RBRY11 | RPRI11 | PULV11 |
ROPP11

ATIVOS LÍQUIDOS – R\$ 1,9 bi
Gestão ativa no universo de ativos líquidos imobiliários
RBRF11 | RBRX11

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO US US\$ 166 mm

RESIDENCIAL (Multifamily) US\$ 154 mm
Retrofit Value-Add
54 ativos (3 veículos – RBR CLUB I, II e III)

CRÉDITO ESTRUTURADO US\$ 13 mm
Empréstimos-ponte e financiamento a construção em diferentes classes de ativos e geografias dentro dos EUA

INCOME DEALS (US)
Estudos iniciais para realização da estratégia

INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA R\$ 197 mm

INFRA – R\$ 197 mm
Estratégia de *project finance*, estruturando e adquirindo títulos de dívida privada em projetos de infraestrutura

RBR Log FII | Time de Equity Imobiliário

Comitê de Investimentos

(1) **GUILHERME BUENO NETTO (20)**, Sócio fundador e PM de Equity Imobiliário

Co-fundador e sócio responsável por todas as atividades equity imobiliário. Foi Diretor da Benx Incorporadora e responsável por mais de 100 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R\$10 bi a valor de mercado. Acumula passagens pela GP Investimentos e Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto. É formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.

(2) **FRANKLIN TANIOKA (12)**, Sócio Co-PM de Equity Imobiliário

Antes de se juntar à RBR em 2019, acumulou passagens na gestão de investimentos imobiliários por VBI Real Estate e Goodman em 12 anos de carreira. Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica – USP e com pós-graduação em finanças pelo Insper.

(3) **FELIPE SCHUCMAN (15)**, Sócio e PM de Novos Negócios

Sócio da RBR, fundou a FL2 Partners, gestora de residencial para renda onde permaneceu por 5 anos. Acumula ampla experiência em investimentos imobiliários tendo passado por GP Investimentos, QuintoAndar, INK, Brookfield e Citi. Formado em Economia pelo Insper e Direito pela PUC-SP, Me. em Desenvolvimento Imob. pela Escola de Arquitetura e Design do IE na Espanha.



RICARDO ALMENDRA (25), Sócio fundador e CEO

Foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), atualmente preside o conselho do Instituto Sol. Formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.

A RBR permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais por meio de seu canal oficial de Relações com Investidores. Em caso de dúvidas, favor entrar em contato: contato@rbrasset.com.br

ACESSE AQUI OS ÚLTIMOS
RELATÓRIOS MENSIS E ANUAIS

INSCREVA-SE AQUI NO
MAILING DO FUNDO



Siga nossas redes sociais

[CONHEÇA MAIS SOBRE AS
ATIVIDADES SOCIAIS DA RBR](#)

Gestão e Novos Negócios



Guilherme Bueno Netto
Sócio e PM Equity
Imobiliário



Franklin Tanioka
Sócio e Co-PM
Equity Imobiliário



Felipe Schucman
Sócio e PM Novos
Negócios



Gabriela Balieiro
**VP Novos Negócios
e Estruturação (9)**
Engenharia Mecânica-
Aeronáutica (ITA)



**Ana Carolina Azem –
VP (11)**
Locação & Vendas



Derek Miyazaki
**Associate Operações
e Negócios (5)**
Engenharia Civil (POLI-USP)

**Rebeca Mattiuz –
Associate (6)**
Asset Management

**Alexandre Calderon –
Analista (2)**
Novos Negócios

Este material 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 às datas e às 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 conteúdo deste material não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, a RBR 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. 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 à 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.



Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1400, 12andar, cjto 122
São Paulo, Brasil
CEP: 04543-000
Telefone: +55 11 4083-9144

575 5th Avenue, 15th Floor
New York, NY 10017, USA

contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br