

CLASSE ÚNICA DO RBR DESENVOLVIMENTO LOGISTICO I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ sob o nº 53.391.567/0001-00 – Código de negociação B3: RDLI11

("Classe" ou "Fundo")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora") e a **RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.051/0001-65 ("Gestora"), na qualidade, respectivamente, de administradora e gestora do Fundo, vem, por meio desta, em complemento ao Fato Relevante, divulgado em 30 de junho de 2025 e comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotista") e ao mercado em geral o quanto segue em relação a um dos seus ativos que compõem o portfólio do Fundo, sendo certo que a alienação do único outro ativo do portfólio do Fundo ainda está em negociação, conforme descrito no referido Fato Relevante ("Transação SBC - Segunda Tranche").

- I. O Fundo e seu sócio ("Sócio"), na qualidade de únicos sócios da Sociedade de Propósito Específico ("SPE GRU"), proprietária do imóvel localizado na Avenida Papa João Paulo I, na cidade de Guarulhos - SP, em que foi desenvolvido um empreendimento logístico com área construída total de 107.835,02m² (cento e sete mil, oitocentos e trinta e cinco metros quadrados e dois decímetros), objeto da matrícula nº 181.870 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP ("Imóvel GRU"), celebraram com o **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85 ("Comprador" ou "XPLG11"), os documentos definitivos de alienação indireta do Imóvel GRU através do Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças da totalidade das suas respectivas quotas detidas da SPE GRU em documentos apartados ("QPA GRU" e "Transação GRU").
- II. Em razão do fechamento da etapa da Transação GRU referente ao Imóvel GRU e, observando a atualização das projeções de necessidade de caixa do Fundo e de suas obrigações financeiras e operacionais, o Fundo deverá realizar uma distribuição de dividendo, em montante estimado de R\$ 35.000.000 (trinta e cinco milhões de reais) no dia 19/12/2025.
- III. Considerando o resultado global da Transação que inclui (i) a conclusão da venda do outro ativo do Fundo com a Transação SBC - Segunda Tranche, conforme descrito no Fato Relevante, e cuja expectativa de conclusão é para que ocorra dentro dos próximos 30 dias; e (ii) a posterior alienação das Cotas XPLG pelo Fundo, a Transação gerará aos Cotistas uma taxa interna de retorno estimada entre 19% (dezenove por cento) e 22% (vinte e dois por cento) ao ano, a depender da velocidade e do preço de alienação das Cotas XPLG pelo Fundo.
- IV. O Fundo, detentor de uma participação correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos direitos relativos ao Imóvel, alienou suas quotas na SPE GRU ao Comprador pelo preço ("Preço GRU") de R\$297.116.765,01 (duzentos e noventa e sete milhões, cento e dezesseis mil, setecentos e sessenta e cinco reais e um centavo), nos seguintes termos e condições:
 - i. O valor correspondente a R\$ 144.192.251,77 (cento e quarenta e quatro milhões, cento e noventa e dois mil, duzentos e cinquenta e um reais e setenta e sete centavos), que foi pago em moeda corrente nacional concomitante à celebração dos documentos definitivos da Transação GRU, sendo:
 - R\$ 72.092.159,99 (setenta e dois milhões, noventa e dois mil, cento e cinquenta e nove reais e noventa e nove centavos) destinados à quitação da dívida contraída para financiamento da obra,

mencionada no Fato Relevante; e

- o valor remanescente destinado ao Fundo, já deduzidas as despesas da operação e as eventuais retenções aplicáveis.

- ii. O valor correspondente a R\$ 152.924.513,24 (cento e cinquenta e dois milhões, novecentos e vinte e quatro mil, quinhentos e treze reais e vinte e quatro centavos) pago à vista, na data de celebração do QPA GRU, mediante a compensação de tal valor com o valor da obrigação do Fundo de integralização das cotas do XPLG11 emitidas no âmbito da oferta pública de distribuição, realizada pelo Comprador, considerando o preço da cota patrimonial da emissão do XPLG11.

Mais detalhes sobre a Transação GRU se encontram no **Anexo I** ao presente Fato Relevante. Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 09 de dezembro de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
e
RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Fato Relevante

RDL11

Dezembro 2025

Conclusão da
Venda do Ativo
Bricklog Guarulhos



RBR Desenvolvimento Logístico I | Venda Bricklog Guarulhos

Conclusão da primeira parte do processo de alienação do portfólio logístico do RDLI I (FR da venda)

Ativos localizados no Raio 30km de São Paulo com objetivo de ganho de capital para o cotista

BRICKLOG GUARULHOS | Venda e Recebimento concluídos



- Parceiro: Brick
- 111.198 m² ABL
- 50% participação Fundo
- 100% locado

CL IMIGRANTES 5 | Expectativa de conclusão em até 30 dias



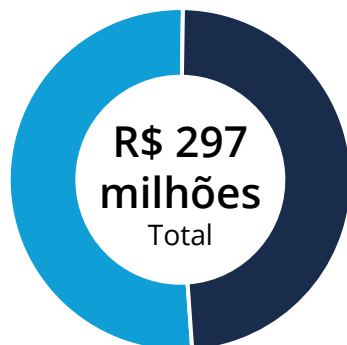
- Parceiro: Sanca
- 62.457 m² ABL
- 61,6% participação Fundo

Mapa - Localizações

Dividendo da 1ª Venda e Sensibilidade de Retorno Estimado da Transação Completa

R\$ 153 mi

Em Cotas XPLG11
Recebimento de
dividendo mensal
das cotas detidas
do XPLG11 e venda
no secundário



R\$ 144 mi

Moeda Corrente
Dos quais R\$72,1 Mi foram
destinados à quitação da dívida

Dividendo² para Dezembro-25:
R\$ 35 milhões

COTA XPLG11 NA VENDA (R\$/cota)	DESCONTO PATRIMONIAL (%)	TIR a.a.: VENDA A MERCADO (Venda no Secundário)
95	-11,15%	17,2%
97	-9,28%	18,2%
99	-7,41%	19,1%
101	-5,54%	20,1%
103	-3,67%	21,0%
105	-1,80%	21,9%
106,92	0,00%	22,7%

RBR Desenvolvimento Logístico I | Retorno Projetado para Cotista

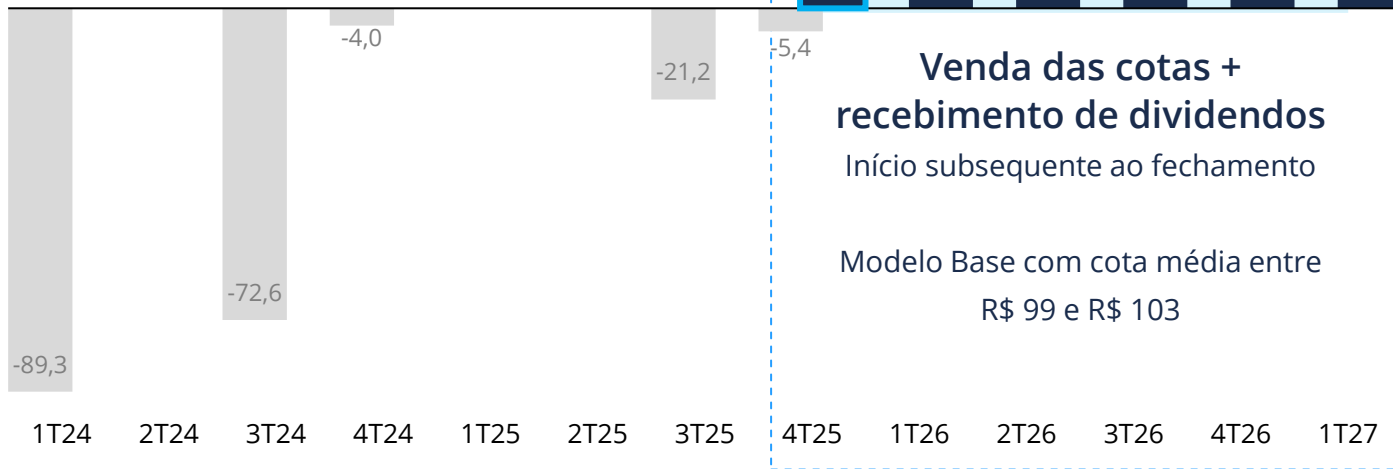
Estimativa de Devolução de Capital e próximos Passos

TIR líquida⁽¹⁾ projetada entre 19% - 22% a.a.

Valores em milhões de reais

- Barras: representam os valores de chamadas e devoluções de capital, realizadas ou projetadas;
- Área: indica o percentual acumulado de devolução de capital em relação ao total aportado.

Valor de devolução para cotista relacionado à parcela em moeda corrente, após pagamento de obrigações (obra + dívida) da Venda de Guarulhos



Cronograma Atualizado

Dez-25 **Fechamento da Transação Guarulhos**
Pagamento de R\$ 35mi em moeda nacional
Devolução de 18,19% do Capital Aportado ou;
Devolução de 15,68% sobre o Capital comprometido

Jan-26 **Fechamento da Transação SBC**
Expectativa
Moeda Corrente: obrigações e devolução de remanescente⁽¹⁾
Recebimento das Cotas do XPLG11 dentro do RDLI11

1T26:
[46 %]

Venda De cotas

2T/3T26:
[103%]

Recebimento da venda gradual de cotas detidas pelo RDLI11

3T/4T26:
[128%]

Recebimento de dividendos advindos do XPLG1
(% de devolução do capital acumulado ao lado)

4T26/1T27:
[141%]

Até 18m
Expectativa

Encerramento do Fundo

Resultados consideram RBR desinvestindo das cotas do XPLG11 no secundário em até 18 meses. Venda por meio de oferta secundária poderá acelerar a liquidez, com possibilidade de melhora no retorno.

RBR Asset Management Estratégias

R\$ 11 bi sob gestão

11 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\$ 1,2 bi

Residencial, Corporativo e Logístico

71 projetos (8 veículos e 2 club deals)

RENDA | TIJOLO – R\$ 2,9 bi

Lajes Corporativas, Galpões Logísticos e Shoppings

RBRP11 | RBRL11 | TOPP11 | MALLS

CRÉDITO – R\$ 3,4 bi

Crédito Imobiliário

RBRR11 | RBRY11 | RPRI11 | ROPP11

ATIVOS LÍQUIDOS – R\$ 2,0 bi

Gestão ativa no universo de ativos líquidos imobiliários

RBRX11 | FOF Imobiliário FIF

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO US R\$ 1,1 bi

RESIDENCIAL (Multifamily)

Retrofit Value-Add

57 ativos (4 veículos – RBR CLUB I, II, III e IV)

INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA R\$ 720 mm

CRÉDITO

Debêntures Incentivadas e Empréstimos-Ponte

RBRJ11 | RBR Infra CDI Renda+ | Mandatos Exclusivos | RBR Infra Crédito CDI FIP-Infra | RBR Infra Crédito Pré FIP-Infra

PRIVATE EQUITY ASSOCIATIVO

Foco em energia e iluminação pública

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