

RBR
Desenvolvimento
Logístico I - Fundo
de Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Limitada

CNPJ: 53.391.567/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM.

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras no
período de 1º de fevereiro (data de
início das atividades) a 31 de
dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

RBR Desenvolvimento Logístico I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RBR Desenvolvimento Logístico I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RBR Desenvolvimento Logístico I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de fevereiro a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação do valor realizável líquido das ações de companhia sem negociação em bolsa ou mercado organizado

Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 97,50% de seu patrimônio líquido representado por investimento em ações de companhia sem negociação em bolsa ou mercado organizado, os quais possuem investimentos em ativos imobiliários registrados como estoque, os quais são mensurados pelo menor entre o valor de custo dos aportes realizados ou valor realizável líquido, sendo este suportado por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas, tais como, taxa de desconto e custo médio ponderado do capital. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Verificação da liquidação financeira dos aportes realizados pelo Fundo no período; • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente na taxa de desconto e custo médio ponderado do capital; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar a mensuração das ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 1º de fevereiro a 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

RBR Desenvolvimento Logístico I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.391.567/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL
Circulante			
Disponibilidades		1	0,00%
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	3.651	2,34%
Outros créditos		470	0,30%
		4.122	2,64%
Não circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	5.2 (b)	152.211	97,55%
		152.211	97,55%
Total do ativo		156.333	100,19%
Passivo	Nota	31/12/2024	% do PL
Circulante			
Provisões e contas a pagar	16.3	293	0,19%
Total do passivo		293	0,19%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos subscritas	8.1	230.000	147,40%
Cotas de investimento a integralizar	8.1	(64.999)	(41,66%)
Gastos com colocação de cotas	8.4	(3.508)	(2,25%)
Lucros/(Prejuízos) acumulados		(5.453)	(3,49%)
Total do patrimônio líquido		156.040	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		156.333	100,19%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RBR Desenvolvimento Logístico I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 53.391.567/0001-00****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do resultado do período de 01 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2 (a)	522
Resultado líquido de atividades imobiliárias		522
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.117
		2.117
Despesas operacionais		
Taxa de consultoria	6 e 10	(5.044)
Taxa de administração	6 e 10	(2.516)
Despesa legais	10	(396)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(20)
Outras despesas operacionais	10	(116)
		(8.092)
Prejuízo líquido do período		(5.453)
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	1.658.625
Prejuízo por cota integralizada - R\$		(3,29)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		94,08

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RBR Desenvolvimento Logístico I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.391.567/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 01 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Cotas de investimentos a integralizar	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Cotas de investimentos subscritas em 01 de fevereiro de 2024	8.2	230.000	-	-	-	230.000
Cotas de investimentos a integralizar	8.2	-	(64.999)	-	-	(64.999)
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(3.508)	-	(3.508)
Lucro líquido do período		-	-	-	(5.453)	(5.453)
Em 31 de dezembro de 2024		230.000	(64.999)	(3.508)	(5.453)	156.040

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RBR Desenvolvimento Logístico I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.391.567/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período 01 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.117
Pagamento de taxa de consultoria		(5.045)
Pagamento de taxa de administração		(2.250)
Pagamento de despesas legais		(396)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(88)
Pagamento (compensação) de IR		(470)
Caixa líquido das atividades operacionais		(6.152)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (a)	(23.017)
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (a)	23.539
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	(152.211)
Caixa líquido das atividades de investimento		(151.689)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	165.001
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	8.4	(3.508)
Caixa líquido das atividades de financiamento		161.493
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		3.652
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5.1	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	3.652

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RBR Desenvolvimento Logístico I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.391.567/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O RBR Desenvolvimento Logístico I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Logístico I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 05 de janeiro de 2024, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, encerrando-se em 36 meses contados do encerramento da Primeira Emissão, podendo tal prazo ser prorrogado por dois períodos adicionais de 12 meses cada, a exclusivo critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, e teve o início de suas atividades em 01 de fevereiro do mesmo ano. O Fundo destina-se a investidores profissionais, e, consequentemente, as ofertas primárias de cotas dele serão destinadas a tais investidores.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no Regulamento, mediante investimento do seu patrimônio líquido em (i) diretamente em imóveis, direitos reais sobre os imóveis relacionados e/ou destinados para desenvolvimento de empreendimentos logísticos localizados no raio de até 50KM de distância do município de São Paulo, especialmente nas regiões de Guarulhos e do Grande ABC Paulista ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nos itens "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo").

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: i. Não poderão integrar o patrimônio da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; ii. Não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e iii. Não poderão ser dados em garantia de operação da Administradora.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 (RDL11), entretanto, até 31 de dezembro de 2024 não ocorreu negociação de cotas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

3.3.2 Letras de Crédito Imobiliário - LCIs

As Letras de crédito imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.
- III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI

Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Letras de crédito imobiliário LCIs
- (b) Ações de companhias fechadas

(a) Letra de crédito Imobiliário

Letras de Crédito Imobiliário, são títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.São atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação fixada no momento da aquisição. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora.

Em 31 de dezembro de 2024 não há recurso aplicado em LCIs.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023

- Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)
- Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)
- Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs

Saldo em 31 de dezembro de 2024

(b) Ações de companhias fechadas

Companhia	Método	31/12/2024			Valor em 31/12/2024
		Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	
RDLI SBC Participações Ltda.	(a)	Sim	29.752.000	100,00%	29.752
SPE Brick Log Bonsucesso Ltda.	(a)	Não	176.000.000	50,00%	122.459
					152.211

O Fundo investe em dois galpões logísticos, um localizado no município de Guarulhos-SP (“GRU”) e outro no município de São Bernardo do Campo (“SBC”). O primeiro está sendo desenvolvido pela SPE Brick Log Bonsucesso Ltda. e possui área bruta locável (“ABL”) de 105,3 mil m² e fica pronto em abr/2025 e o segundo possui está sendo desenvolvido pela RDLI SBC Participações Ltda. com ABL de 62,5 mil m² e estimativa de entrega para out/2025. O plano do Fundo é alugar os galpões e vendê-los após atingir 100% de ocupação, previsto para 6 meses em GRU e 3 meses em SBC.

Em 31 de dezembro de 2024, os investimentos nas companhias, por terem seus ativos imobiliários classificados como estoque, estão avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido, sendo este suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Thores Consultoria, datado de 27 de novembro de 2024 e aprovado pela administração em fevereiro de 2025. O valor realizável líquido está suportado por laudo de avaliação onde foi utilizada a metodologia de valoração por Fluxo de Caixa Descontado. De forma mais específica, foi realizado o fluxo de caixa livre da firma (FCFF), descontado pelo custo médio ponderado de capital (WACC). Foi utilizado como base de premissas o modelo econômico-financeiro dos Ativos, fornecido pela Companhia, bem como os balancetes contábeis atualizados em setembro de 2024. Foi utilizada a metodologia WACC (Weighted Average Cost of Capital, ou Custo Médio Ponderado de Capital, em português) para estimar o custo de capital dos ativos, estimando o WACC de GRU em IPCA+6,33% a.a. e de SBC de IPCA+6,33% a.a.

A Thoreos é uma empresa de consultoria, especializada em assessorar seus clientes em operações de finanças corporativas, com experiência e capacidade reconhecida pelo mercado. Seus trabalhos incluem, mas não se limitam a: i) Avaliação de novos projetos (greenfield) ou de projetos já iniciados ou completados (brownfield); ii) Valorações e elaboração de laudos de avaliação; iii) Assessoria em transações de fusões e aquisições; iv) Assessoria para empresas e/ou consórcios em leilões de concessões e Parcerias Público-Privadas (PPP).

RBR Desenvolvimento Logístico I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ: 53.391.567/0001-00 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23) Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 01 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024	
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário	
Movimentação do período	
Saldo em 01 de fevereiro de 2024	-
Subscrição de ações de companhias fechadas - SPE Brick Log Bonsucesso Ltda.	122.459
Subscrição de ações de companhias fechadas - RDLI SBC Participações Ltda.	29.752
Saldo em 31 de dezembro de 2024	152.211
6. Taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance	
	31/12/2024
Taxa de administração	2.516
Taxa de consultoria	5.044
	7.560
Taxa de administração	
A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"):	
(a) 0,20% ao ano, à razão de 1/12, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de (i) R\$ 15, nos primeiros 12 meses contados da primeira integralização de Cotas e de (ii) R\$ 20 do 13º mês contado da primeira integralização de Cotas, atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente ao encerramento da Primeira Emissão de Cotas; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM, ao encerramento da Primeira Emissão de Cotas.	
A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.	
A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.	
O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão em valor equivalente a 1,25% ao ano, à razão de 1/12, sobre (i) os 2 primeiros anos do Prazo de Duração do Fundo, sobre o capital comprometido pelos cotistas, ainda que não integralizado; e (ii) durante o período remanescente Do Prazo de Duração, sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Gestão").	
A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.	
O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.	
Além da remuneração que lhe é devida acima, o Gestor faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º mês subsequente ao encerramento de cada semestre, diretamente pela Classe ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada conforme fórmula descrita no Regulamento do Fundo.	
Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas, taxa de ingresso e nem taxa de saída.	
Taxa de consultoria	
O Fundo contratou um consultor para realizar a gestão do empreendimento que está sendo desenvolvido pela companhia fechada mencionada na nota 5.2 (b), em especial, mas não se limitando a coordenação das atividades relativas à concepção do Empreendimento e de sua exploração econômica, seja mediante a venda, seja mediante a locação, no todo ou em parte, do empreendimento. Pela prestação deste serviço o Fundo pagará o valor equivalente ao percentual de 3,5% dos valores totais devidos na implementação do empreendimento, nos termos previstos no contrato de compra e venda de quotas e no acordo de sócios, motivo pelo qual referido percentual incidirá:	
(i) sobre o valor atualizado de cada uma das parcelas do Preço de Aquisição das Quotas, quer o pagamento destas parcelas se dê para o Fundo e/ou para a Interveniente, conforme previsão constante do CCV de Quotas;	
(ii) sobre o valor de cada uma das Integralizações de Capital realizadas pelo Contratante na Interveniente; e	
(iii) sobre cada valor que seja desembolsado pelo credor do financiamento à Interveniente decorrente da Alavancagem.	
7. Política de distribuição dos resultados	
A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos descritos acima, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do Anexo do Regulamento.	
O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:	
Rendimentos	31/12/2024
Prejuízo líquido do período	(5.453)
Auste ao valor justo com ações de companhias fechadas	-
Outras obrigações	24
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(5.429)
Devido a apuração de prejuízo contábil conforme previsto no Capítulo 7 do Regulamento do Fundo, tal valor será objeto de dedução nos rendimentos a distribuir dos próximos	

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

8. Patrimônio Líquido	
8.1 Cotas de investimentos integralizadas	
	31/12/2024
	QuantidadeR\$
Cotas de investimentos subscritas	2.300.000230.000
Cotas de investimentos a integralizar	(641.375)(64.999)
Cotas de investimentos integralizadas	1.658.625165.001
Valor por cota (valor expresso em reais)	100,00

8.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas ocorrerão mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.

No período findo em 31 de dezembro de 2024 foram subscritas cotas no total de R\$ 230.000 com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando 2.300.000 cotas, das quais R\$165.001 já foram integralizadas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento do Fundo não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização, total ou parcial, da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

A Classe poderá efetuar amortização de capital, mediante comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

A amortização parcial para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas	
	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	3.508
	3.508
Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 3.508, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.	

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido	
	31/12/2024
Prejuízo líquido do período	(5.453)
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	165.001
Gastos com colocação de cotas	(3.508)
Total das adições/deduções	161.493
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-3,38%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo	
	31/12/2024
	ValoresPercentual
Taxa de consultoria	5.0444,35%
Despesa legais	3960,34%
Taxa de administração - Fundo	2.5162,17%
Taxa de fiscalização da CVM	200,02%
Outras despesas operacionais	1160,10%
	8.0926,98%
Patrimônio líquido médio do período	115.965

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	3.651	-	-	3.651
Total do ativo	3.651	-	-	3.651

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das Ações de companhias fechadas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 A rubrica de provisões e contas a pagar é composta pelas seguintes provisões:

	31/12/2024
Taxa de administração	266
Outras provisões	27
	293

16.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.5 Em 25 de novembro de 2024 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 25 de novembro de 2024, onde foi aprovada a alteração do Regulamento do Fundo objetivando contemplar a possibilidade de o Fundo prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como constituir ônus reais sobre ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas, de modo que o item 3.5 do Anexo I ao Regulamento passe a vigorar com a seguinte nova redação: "3.5. Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão no território brasileiro, sendo certo que a classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe, poderá o GESTOR, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da classe, bem como constituir ônus reais sobre Imóveis Alvo integrantes do patrimônio da classe para garantir obrigações por ela assumidas."

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

- 16.6

Em 05 de abril de 2024 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos cotistas pela Administradora em 14 de março de 2024, onde foram aprovadas: (i) A aquisição pela Classe Única da quantidade necessária de cotas de emissão da SPE BRICK LOG BONSUCESSO LTDA. e detidas pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII GOLDEN LOGÍSTICA, até que a Classe Única, considerando as cotas emitidas pela SPE e já adquiridas de forma primária, passe a deter 50% do capital social total da SPE, observando se, para tanto, os termos e condições do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Quotas da SPE Brick Log Bonsucesso LTDA. e Outras Avenças”, celebrado pela Classe Única, FII Golden, SPE e a BRICK CAPITAL LTDA., em 05 de março de 2024 (“Compromisso de Compra e Venda de Quotas” e “Transação”, respectivamente), situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses entre a Classe Única e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”); (ii) A autorização para que a Classe Única, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe Única e a Administradora, nos termos do nos termos do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (iii) A transferência da gestão da carteira do Fundo para a RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
- 16.7

Em 19 de novembro de 2024, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral através de Fato Relevante que: 1. A Administradora enviará no dia 19 de novembro de 2024 a 6ª Chamada de Capital da 1ª Emissão de Cotas do Fundo para os investidores que possuem Compromisso de Investimento (“6ª Chamada de Capital”). Por meio da 6ª Chamada de Capital deverão ser integralizadas 40.185 cotas, perfazendo o valor total de R\$ 4.018, os quais correspondem a cotas subscritas e não integralizadas do Fundo. 2. Os valores a serem integralizados por cada subscritor e demais informações para pagamento da integralização da 6ª Chamada de Capital encontraram-se detalhados nos e-mails enviados a cada subscritor e/ou seu gestor, no endereço previamente informado pelo investidor à Gestora e/ou Administradora. 3. Está sendo utilizando o ISIN BRRLIR08M18 e Ticker RDLI15 para essa chamada que será liquidada via B3. e 4. A liquidação da 6ª Chamada de Capital está prevista para ocorrer no dia 25 de novembro de 2024, nos termos do artigo 20 do regulamento do Fundo.
- 16.8

Em 29 de agosto de 2024, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral através de Fato Relevante que: 1. A Administradora enviará no dia 29 de agosto de 2024 a 5ª Chamada de Capital da 1ª Emissão de Cotas do Fundo para os investidores que possuem Compromisso de Investimento (“5ª Chamada de Capital”). Por meio da 5ª Chamada de Capital deverão ser integralizadas 223.240 cotas, perfazendo o valor total de R\$ 22.324, os quais correspondem a cotas subscritas e não integralizadas do Fundo. 2. Os valores a serem integralizados por cada subscritor e demais informações para pagamento da integralização da 5ª Chamada de Capital encontrarão-se detalhados nos e-mails enviados a cada subscritor e/ou seu gestor, no endereço previamente informado pelo investidor à Gestora e/ou Administradora. 3. Está sendo utilizando o ISIN BRRLIR06M10 e Ticker RDLI15 para essa chamada que será liquidada via B3. e 4. A liquidação da 5ª Chamada de Capital está prevista para ocorrer no dia 03 de setembro de 2024, nos termos do artigo 20 do regulamento do Fundo.
- 16.9

Em 29 de julho de 2024, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral através de Fato Relevante que: 1. A Administradora enviará no dia 29 de julho de 2024 a 4ª Chamada de Capital da 1ª Emissão de Cotas do Fundo para os investidores que possuem Compromisso de Investimento (“4ª Chamada de Capital”). Por meio da 4ª Chamada de Capital deverão ser integralizadas 279.057 cotas, perfazendo o valor total de R\$ 27.906, os quais correspondem a cotas subscritas e não integralizadas do Fundo. 2 Os valores a serem integralizados por cada subscritor e demais informações para pagamento da integralização da 4ª Chamada de Capital encontrarão-se detalhados nos e-mails enviados a cada subscritor e/ou seu gestor, no endereço previamente informado pelo investidor à Gestora e/ou Administradora. 3. Está sendo utilizando o ISIN BRRLIR05M11 e Ticker RDLI15 para essa chamada que será liquidada via B3. e 4. A liquidação da 4ª Chamada de Capital está prevista para ocorrer no dia 01 de agosto de 2024, nos termos do artigo 20 do regulamento do Fundo.
- 16.10

Em 28 de julho de 2024, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral através de Fato Relevante que: 1. A Administradora enviará no dia 28 de junho de 2024 a 3ª Chamada de Capital da 1ª Emissão de Cotas do Fundo para os investidores que possuem Compromisso de Investimento (“3ª Chamada de Capital”). Por meio da 3ª Chamada de Capital deverão ser 223.240 cotas, perfazendo o valor total de R\$ 22.324, os quais correspondem a cotas subscritas e não integralizadas do Fundo. 2 Os valores a serem integralizados por cada subscritor e demais informações para pagamento da integralização da 3ª Chamada de Capital encontrarão-se detalhados nos e-mails enviados a cada subscritor e/ou seu gestor, no endereço previamente informado pelo investidor à Gestora e/ou Administradora. 3. Está sendo utilizando o ISIN BRRLIR04M12 e Ticker RDLI15 para essa chamada que será liquidada via B3. e 4. A liquidação da 3ª Chamada de Capital está prevista para ocorrer no dia 03 de julho 2024, nos termos do artigo 20 do regulamento do Fundo.
17.

Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes

Contadora

CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti

Diretor

CPF: 016.697.087-56

* * *