

RBR DESENVOLVIMENTO LOGISTICO I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

FATO RELEVANTE

A **RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.051/0001-65 ("Gestora"), na qualidade de gestora do **RBR DESENVOLVIMENTO LOGISTICO I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 53.391.567/0001-00 ("Fundo"), vem, por meio desta, 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"), na qualidade de 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 dos dois ativos que compõem portfólio do Fundo ("Transação").

O preço da Transação ("Preço") acordado entre as partes é de R\$467.985.578,05 (quatrocentos e sessenta e sete milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e setenta e oito reais e cinco centavos), pago da seguinte forma:

- (i) o montante de R\$228.081.018,06 (duzentos e vinte e oito milhões, oitenta e um mil, dezoito reais e seis centavos) será pago em moeda corrente nacional concomitante à celebração dos documentos definitivos da Transação; e
- (ii) o montante de R\$239.904.559,99 (duzentos e trinta e nove milhões, novecentos e quatro mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e noventa e nove 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.

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, a realização da oferta pública das Cotas XPLG 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 a parcela recebida em moeda corrente para quitar as dívidas existentes nos projetos investidos e obrigações relacionadas à Transação e, após a quitação, o valor estimado remanescente dessa parcela para devolução aos cotistas será de aproximadamente R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais).

Considerando o resultado global da Transação, incluindo 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.

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 Transação está em linha com a estratégia desenhada para o Fundo quando de sua constituição, qual seja o investimento em ativos logísticos para desenvolvimento, visando alienações futuras com geração de ganho de capital em cima de cada desinvestimento estratégico. Os recursos líquidos provenientes da Transação e da venda das Cotas XPLG serão, tão logo recebidos, distribuídos aos investidores, obedecidos os procedimentos operacionais da B3.

Manteremos os cotistas e o mercado informados sobre eventuais modificações.

São Paulo, 30 de junho de 2025

RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestora do
RBR DESENVOLVIMENTO LOGISTICO I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

Fato Relevante

RDL11

Junho 2025

Venda do Portfólio



RBR Desenvolvimento Logístico I | RDLI11

Resumo da tese, do fundo e das principais características

Nome do fundo	RBR Desenvolvimento Logístico I
CNPJ	53.391.567/0001-00
Início	Janeiro/2024
Prazo	36 meses <i>(prorrogável por + 12)</i>
Capital comprometido	R\$ 223.239.000,00
Patrimônio Líquido	R\$ 153.958.052,77
Capital integralizado	74,3%
Taxa <i>(gestão + administração)</i>	1,45%
Taxa de performance	20% sobre o que exceder IPCA+6% a.a.

Fundo de desenvolvimento logístico com ativos localizados no Raio 30km com objetivo de **ganho de capital** para o cotista



BRICKLOG GUARULHOS

Brick
111.198 m² ABL
50% participação Fundo
Obra pronta, Habite-se emitido
Tenant Improvent em andamento
100% locado



CL IMIGRANTES 5

Sanca
62.457 m² ABL
61,6% participação Fundo
73,8% obra executada ⁽¹⁾
Início de comercialização

[Mapa - Localizações](#)

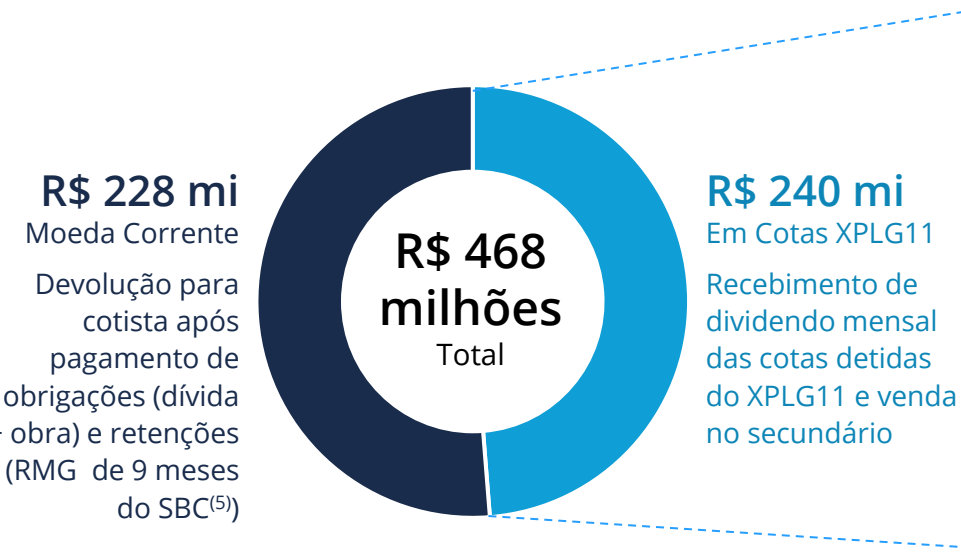
RBR Desenvolvimento Logístico I | A Transação

Por meio da gestão ativa, a RBR encontrou uma estratégia de desinvestimento mesmo em um cenário desafiador



Desinvestimento (venda) dos dois ativos do RDLI11 para o XPLG11 ⁽¹⁾

- 8,2% a.a de cap rate (R\$ 34/m² aluguel base) -> Venda por R\$ 4.976/m² de ABL (compra por R\$ 3.570/m²)
- Pagamento se dará em dinheiro (49%) e em cotas do XPLG11 (51%)
- Devolução da parcela recebida em moeda corrente (aprox. R\$ 36 mi) após obrigações (dívida + obra) e retenções (RMG⁽⁵⁾)
- Venda gradual ou em bloco das cotas no mercado secundário (Distribuição dos recursos a medida que ocorram as vendas das cotas)
- Fundo será, temporariamente, cotista do XPLG11, com recebimento de rendimentos pelo RDLI11 enquanto as cotas não forem vendidas



JUN-25: Assinatura MoU para venda dos 2 ativos do Fundo a 8,2% de cap rate

Comparação Jan-24 (início do fundo) vs. Jun-25

10,65% vs. 15,00% 	R\$ 32 vs. R\$ 34 	25 vs. 20 a 30⁽²⁾ 
Selic	Aluguel/m ² ABL	Meses do Ciclo

R\$468M	4.976	3.570⁽⁴⁾	8,2%
Valuation do Portfólio ⁽³⁾	Venda (R\$/m ² ABL)	Custo Médio (R\$/m ² ABL)	Cap Rate de Venda

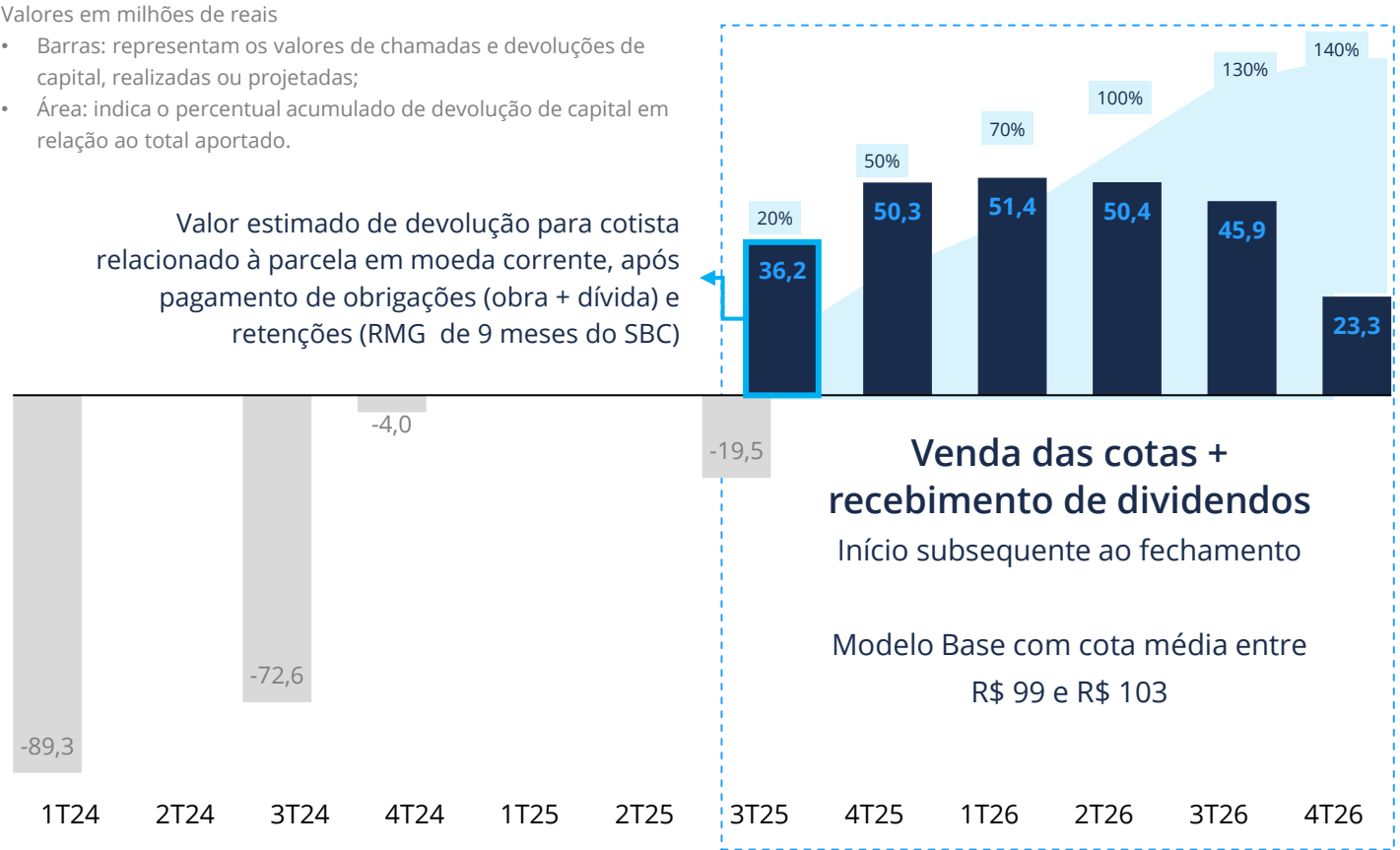
~ 20% a.a. TIR para investidor

Fonte: RBR Asset / (1) Descritivo do XPLG11 na página 6 / (2) O prazo de vigência do Fundo pode variar conforme a velocidade de venda das cotas do XPLG11 / (3) 51% do preço de venda pago em cotas do XPLG11 e 49% em moeda corrente / (4) Custo médio ponderado de cada ativo calculado pela área bruta locável considerando todos os custos de terreno e obra / (5) Obrigações ligadas à Transação (9 meses de renda garantida no São Bernardo)

RBR Desenvolvimento Logístico I | Retorno Projetado para Cotista

A RBR venderá as cotas do XPLG11 no mercado secundário

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



Sensibilidade de Retorno por Valor Cota XPLG11

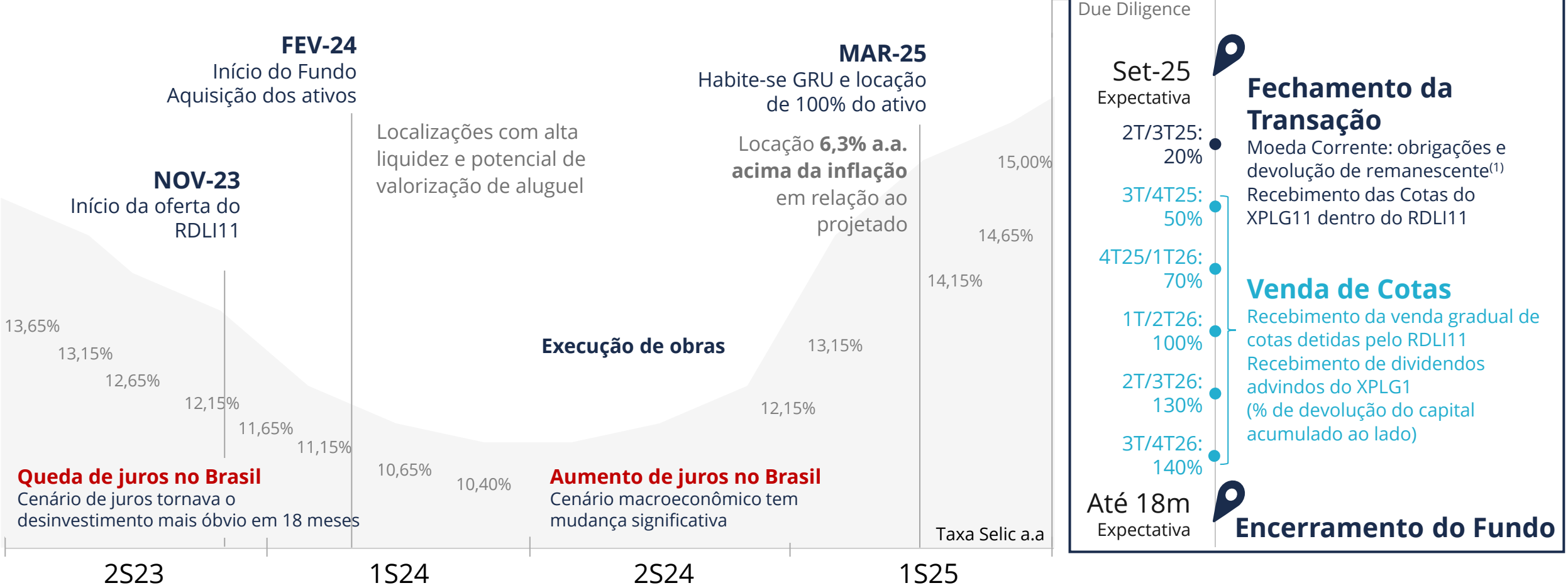
COTA XPLG11 NA VENDA (R\$/cota)	DESCONTO PATRIMONIAL (%)	TIR a.a.: VENDA A MERCADO (Venda no Secundário)
95	-11,15%	17,2%
97	-9,28%	18,2%
99	-7,41%	19,1%
101	-5,54%	20,1%
103	-3,67%	21,0%
105	-1,80%	21,9%
106,92	0,00%	22,7%

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 Desenvolvimento Logístico I | Resumo da História do Fundo

Ciclo completo de desenvolvimento, venda dos ativos e entrega de ganho de capital para os cotistas

A RBR negociou a proposta com melhor risco-retorno e atrelada a comprador alinhado com a estratégia de devolução de capital



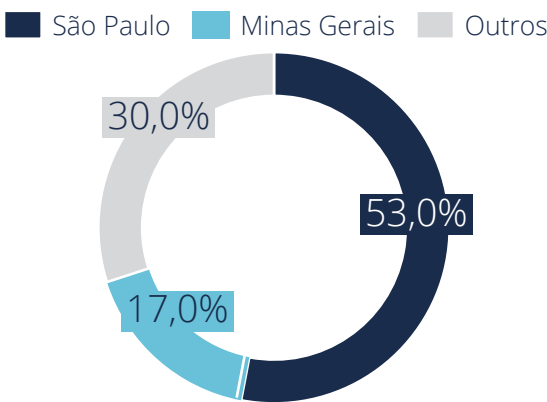
XPLG11 | Visão do Fundo após Transação

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

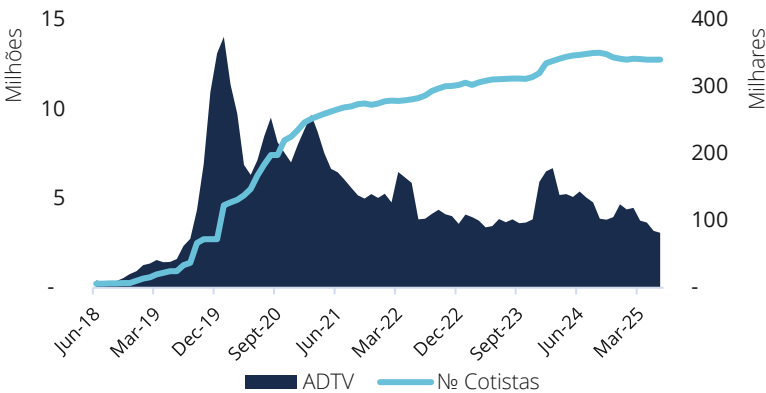
Visão Geral – Após Transação⁽¹⁾

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 m²)
Vacância (%)	5,7%

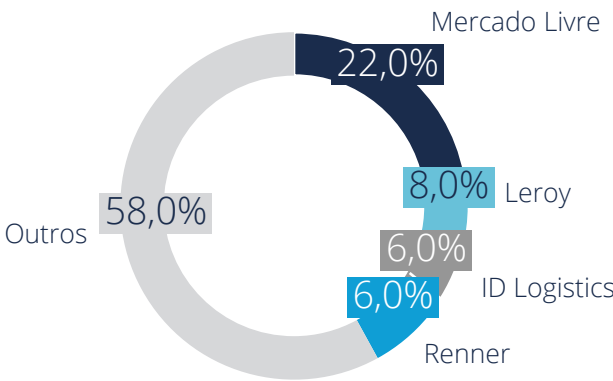
Distribuição Regional (% Receita)



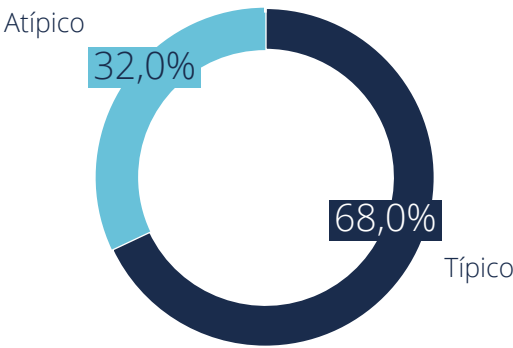
Volume diário⁽²⁾ (R\$) vs. Nº Cotistas



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)

RENTA | 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 Desenvolvimento Logístico I | 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

(1)



Guilherme Bueno Netto
Sócio e PM Equity
Imobiliário

(2)



Franklin Tanioka
Sócio e Co-PM
Equity Imobiliário

(3)



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