



Relatório Anual

# RDLI11

---

Dezembro 2025

*RBR Desenvolvimento Logístico I*



Bricklog Guarulhos – Guarulhos/SP

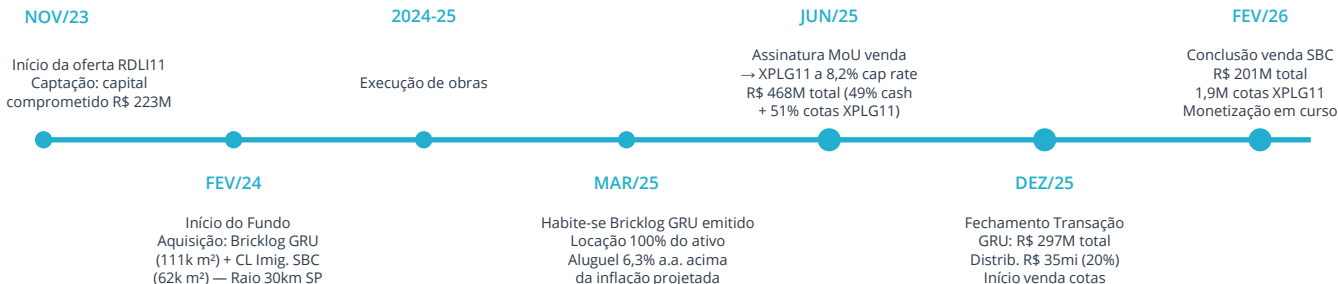
# RBR Desenvolvimento Logístico I | Jornada do Fundo

Fundo de desenvolvimento logístico com ativos no Raio 30km de SP, com objetivo de ganho de capital para o

## Dados do Fundo

CNPJ	53.391.567/0001-00
Início	05/01/2024
Prazo	36 meses (prorrog. +12)
Capital Comprometido	R\$ 223.239.000,00
Patrimônio Líquido (dez/25)	R\$ 232.945.405,35
Capital Integralizado	86,20%
Taxa de Gestão	1,25% a.a. Sobre Comprometido (nos primeiros dois anos) ou sobre Patrimônio Líquido no período remanescente)
Taxa de Adm	0,20% a.a. + 0,05% a.a. (taxa de registro de listagem na B3) sobre Patrimônio Líquido
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder IPCA+6% a.a.
Gestor	RBR PRIVATE EQUITY GESTAO DE RECURSOS LTDA
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

## Timeline



**VENDIDO**

### BRICKLOG GUARULHOS

Brick | 111.198 m² ABL | 50% participação Fundo

Obra pronta, Habite-se emitido  
Tenant Improvement em andamento  
**100% locado**



**VENDIDO**

### CL IMIGRANTES 5 SBC

Sanca | 62.457 m² ABL | 61,6% participação Fundo

Obra pronta, Habite-se emitido  
Início de comercialização

# RBR Desenvolvimento Logístico I | A Transação

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

## PROPOSTAS

30 recebidas

10 avaliadas

4 negociações

Fechamento

## Desinvestimento (venda) dos dois ativos do RDLI11 para o XPLG11 <sup>(1)</sup>

- 8,2% de cap rate (R\$ 34/m<sup>2</sup> de aluguel base) → valuation de R\$ 4.976/m<sup>2</sup> de ABL, vs. custo médio de R\$ 3.570/m<sup>2</sup>
- Estrutura da transação: 49% em moeda corrente e 51% em cotas de XPLG11
- Em dez/25, foi concluído o fechamento da transação de GRU, com entrada de aproximadamente R\$ 297 mi em valor total
- A parcela em caixa foi utilizada prioritariamente para quitação de obrigações do ativo e demais retenções contratuais
- Após as deduções, o Fundo iniciou a devolução de capital aos cotistas
- As cotas de XPLG11 passaram a ser monetizadas gradualmente no mercado secundário, com distribuição dos recursos conforme as vendas
- Enquanto perdurar a monetização, o Fundo permanece temporariamente exposto ao XPLG11, com recebimento dos rendimentos da posição remanescente
- A conclusão da venda de SBC foi concluída em Fev/26

**R\$ 228 mi**  
Moeda Corrente

Devolução para cotista após pagamento de obrigações (dívida + obra) e retenções (RMG de 9 meses do SBC<sup>(5)</sup>)



**R\$ 240 mi**  
Em Cotas XPLG11

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

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

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

↓ 10,65% vs. 15,00%  
Selic

↑ R\$ 32 vs. R\$ 34  
Aluguel/m<sup>2</sup> ABL

≈ 25 vs. 20 a 30<sup>(2)</sup>  
Meses do Ciclo

**R\$468M**

**4.976**

**3.570<sup>(4)</sup>**

**8,2%**

Valuation do Portfólio <sup>(3)</sup>

Venda (R\$/m<sup>2</sup> ABL)

Custo Médio (R\$/m<sup>2</sup> ABL)

Cap Rate de Venda

**~ 20% a 25% a.a. TIR líq. para investidor**

# RBR Desenvolvimento Logístico I | Atualização Retorno

Cotas do XPLG11 no mercado secundário — Monetização gradual e retorno projetado

TIR Líquida<sup>(1)</sup> projetada entre **20% - 25% a.a.**

Após a conclusão da venda de ambos os galpões, o **Fundo conduz a monetização gradual das cotas do XPLG11** recebidas na transação, conforme condições de mercado. Até fev/26, retornou **38,78% do capital comprometido** (R\$ 31,0 mi). Estima-se devolução adicional de ~R\$ 30 mi, totalizando 55,22% até o início do 2T26.

**38,78%**

do capital comprometido já devolvido (até fev/26)

**R\$ 31mi**

devolução de capital realizada até fev/26

**~R\$ 30 mi**

devolução adicional estimada (venda gradual cotas) até o início do 2T26

**86,20%**

do capital comprometido foi integralizado.

Venda de Cotas — Realizado até 20/03/2026

**734.859**

cotas alienadas

**R\$ 102,79**

preço médio (R\$/cota)

**R\$ 75,5 mi**

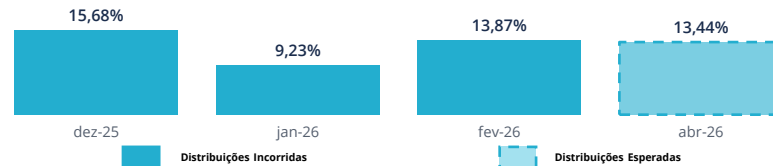
volume financeiro

## Sensibilidade de Retorno Estimado

COTA XPLG11 NA VENDA (R\$/cota)	DESCONTO PATRIMONIAL (%)	TIR a.a.: VENDA A MERCADO
99	-7,41%	20,64%
101	-5,54%	21,29%
103	-3,67%	21,93%
105	-1,80%	22,57%
106,92	0,00%	23,21%

Modelo base: cota média entre R\$ 99 e R\$ 103

## Fluxo de Devolução de Capital



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, 12º andar, 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](mailto:contato@rbrasset.com.br) | [www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br)