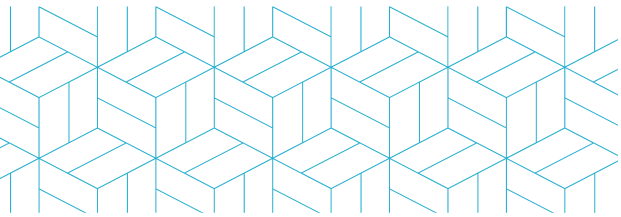
RDLI11
RBR Desenvolvimento Logístico I



Abril 2024

RBR DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I

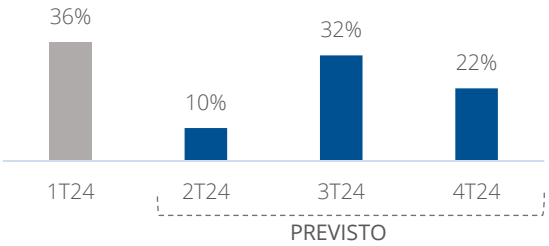
Abril 2024

Informações

Data de Início Fev/24	**Cotas Emitidas** 892.845
Administrador BTG Pactual	**Gestora** RBR Asset Management
Patrimônio R$ 85.125.129,24	**Patrimônio/Cota** R$ 95,33
Capital Comprometido R$ 223.239.000,00	

167.791	91.124	2
ABL total dos ativos (m²)	ABL detida pelo fundo (m²)	# Ativos

Cronograma de Chamadas



Conheça nossas estratégias de Investimento

R$ 9,5 Bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário	Brasil	Estados Unidos
Tijolo - Renda	RBRP11 FII RBR Properties	RBRL11 FII RBR Log
Crédito	RBRR11 FII RBR Rendimentos High Grade RPRI11 FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários	RBRY11 FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado RBRJ11 Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura
Ativos Líquidos Imobiliários	RBRF11 FII RBR Alpha	RBRX11 FII RBR Plus

Investindo de Um Jeito Melhor

Conheça nossa abordagem ESG

CL Imigrantes I Maria Loprete (Ativo SBC) - São Bernardo do Campo/SP

Localização: Rua Maria Loprete, s/n

ABL Total: 62.457,16 m²

Participação: 62 %

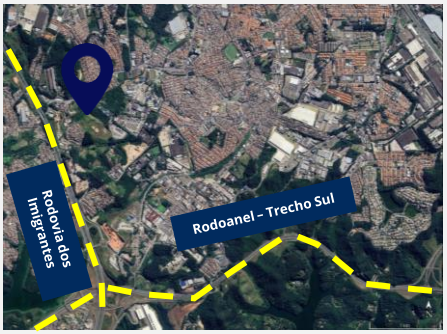
Participação RBR (em R$): R$ 100MM

Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 12 metros

Carga do piso: 6 T/m²

Status: Aprovado – aguardando início da obra



BrickLog Guarulhos (Ativo GRU) - Guarulhos/SP

Localização: Av. O1 - Jardim Pte. Alta, 1657

ABL Total: 105.334,75 m²

Participação: 50 %

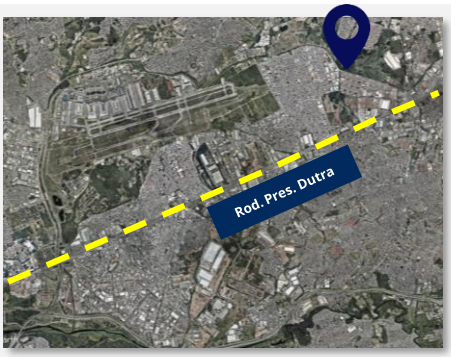
Participação RBR (em R$): R$ 120MM

Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 12 metros

Carga do piso: 6 T/m²

Status: Em obras



Nota do Gestor

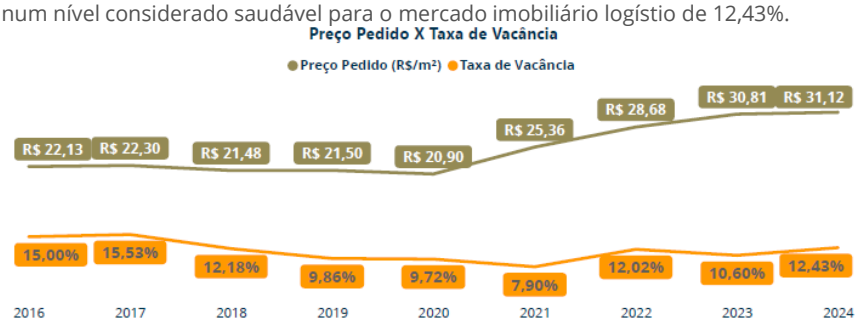
COMENTÁRIOS DO GESTOR

O RBR Desenvolvimento Logístico I está com ambos projetos já em fase de obra. O ativo de Guarulhos teve obras iniciadas em Setembro/23. Na página seguinte, é possível acompanhar algumas fotos da terraplanagem e estrutura metálica. A obra do ativo de São Bernardo está em mobilização, com previsão de início até a 1ª quinzena de junho/2024. Traremos fotos e atualizações também sobre este projeto em breve. A estimativa de entrega de obras está em linha com o plano de negócios aprovado no início do fundo. **Esperamos chamar cerca de 10% do capital comprometido no final do mês de Junho ou início de Julho/24**. O restante do cronograma estimado encontrasse na primeira página desde relatório.

MERCADO

Os números divulgados pelas principais consultorias imobiliárias, ilustram um primeiro trimestre de forte desempenho do mercado logístico de São Paulo.

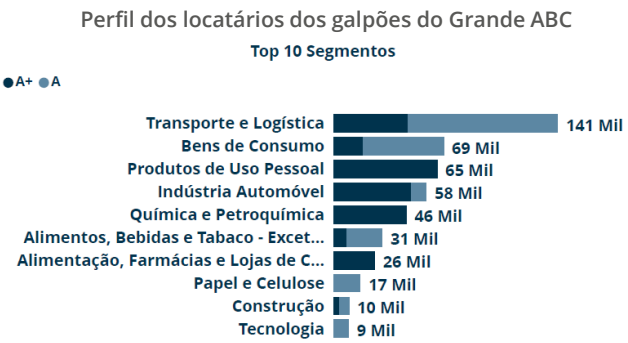
Para a região chamada mais premium (raio de 30km de São Paulo), que abrange o Grande ABC (Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano, Diadema e Mauá), Guarulhos, Embú, Osasco e Barueri, a absorção bruta foi de 96.000m², num mercado que possui um estoque de aproximadamente 4,4 milhões de metros quadrados. O preço médio pedido segue num constante crescimento nos últimos anos, chegando ao patamar máximo histórico de R$ 31,12/m². Já a vacância, segue num nível considerado saudável para o mercado imobiliário logístio de 12,43%.

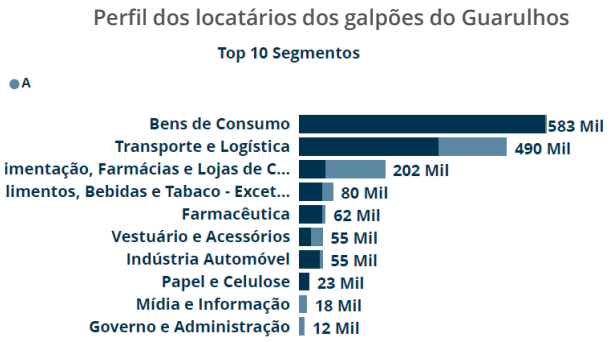


No mercado do Grande ABC, onde fica localizado o ativo SBC, a situação no 1T24 foi um pouco diferente. A absorção líquida (diferença entre total de área locada e área devolvida) foi de 13.000 m² negativos. Esse resultado não necessariamente indica uma piora da situação do ABC, já que estamos falando de um mercado raso, com estoque de aproximadamente 580.000 m² de galpão e vacância historicamente baixa (atualmente está em 7,7%). O preço médio pedido de locação do Grande ABC está em R$ 28,10/m², abaixo do que temos visto nas locações recentemente fechadas em São Bernardo do Campo, como, por exemplo, a Shopee alugando 74.000 m², a R$ 30,00/m².

Em Guarulhos a absorção líquida no 1T24 foi 50.000 m² positivos. Guarulhos é um dos principais mercados logísticos do Brasil, com um dos maiores preços pedidos de locação do país, em R$ 32,47/m², e estoque de aproximadamente 1,9MM m². A vacância da região está em 13,9%, próxima à média paulista de 12%. Algum dos destaques das locações que ocorreram no 1T24 foram a locação de 44.700 m², a R$ 28,50/m², da Nagumo Supermercados no WT Element, e de 36.000 m², a R$ 29,00/m², no Cy.log Guarulhos.

Abaixo está o perfil dos principais ocupando dos galpões logísticos das duas regiões:





Fonte: SiiLa, dados de Março/24.

Acompanhamento de Obra – Bricklog Guarulhos (Ativo GRU)

MURO DE ARRIMO 02 – EM EXECUÇÃO

MURO DE ARRIMO 03 – EM EXECUÇÃO

Ponte.

G200 – ESTRUTURA METÁLICA

G200 - MEZANINO