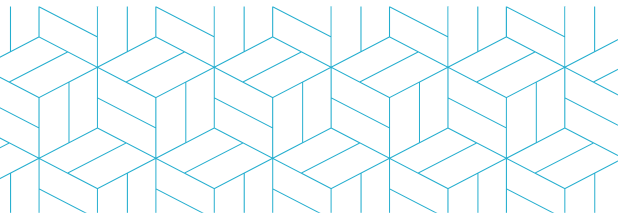
RDLI11
RBR Desenvolvimento Logístico I



Junho 2024

RBR DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I

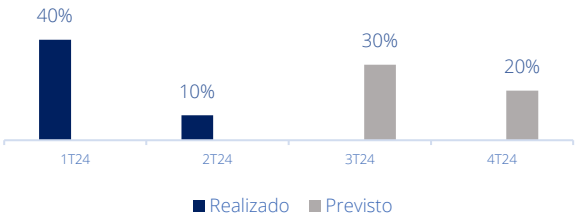
Junho 2024

Informações

Data de Início Fev/24	**Cotas Emitidas** 892.845
Administrador BTG Pactual	**Gestora** RBR Asset Management
Patrimônio R$ 84.125.838,07	**Patrimônio/Cota** R$ 94,21
Capital Comprometido R$ 223.239.000,00	

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

Cronograma de Chamadas



Conheça nossas estratégias de Investimento

R$ 10,3 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 V | Maria Loprete (Ativo SBC) - São Bernardo do Campo/SP

Localização: Rua Maria Loprete, s/n

ABL Total: 62.457,16 m²

Participação: 62 %

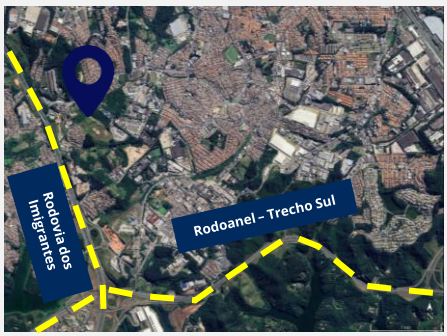
Participação RBR (em R$): R$ 100MM

Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 12 metros

Carga do piso: 5 t/m²

Status: Em obras



BrickLog Guarulhos (Ativo GRU) - Guarulhos/SP

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

ABL Total: 105.334,75 m²

Participação: 50 %

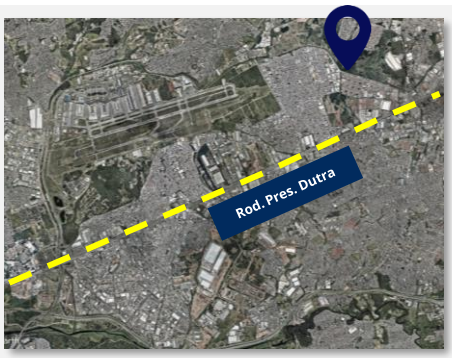
Participação RBR (em R$): R$ 120MM

Modelo de docas: Single docking

Pé direito livre: 12 metros

Carga do piso: 5 t/m²

Status: Em obras



Nota do Gestor

Comentários do Gestor

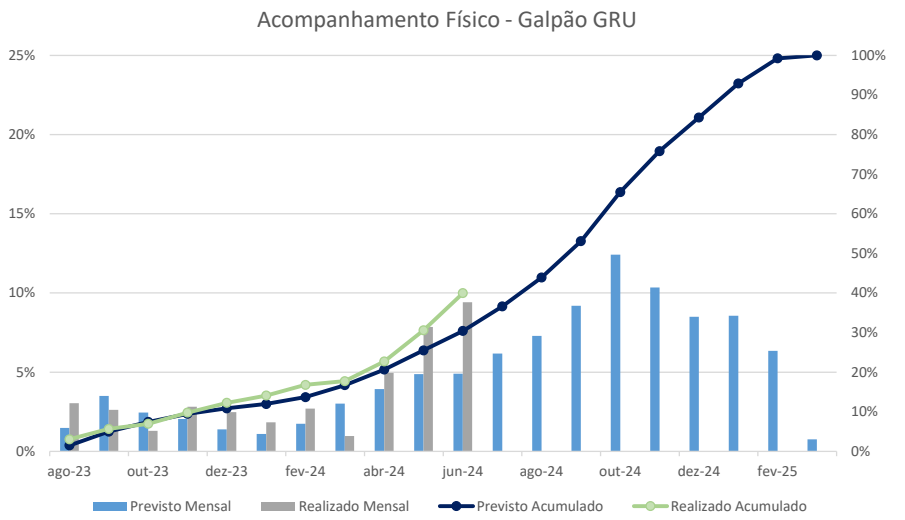
Ao analisarmos os dados divulgados pelas consultorias imobiliárias, identificamos que para as regiões do chamado "raio 30km" de São Paulo - Grande ABC (Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano, Diadema e Mauá), Guarulhos, Osasco e Barueri -, a absorção líquida no 1º semestre de 2024 dos condomínios logístico A e A+ foi de 338.500 m², enquanto a vacância fechou em 9,65% (redução de 1,43% em relação ao semestre anterior). O preço médio pedido de locação desses mercados segue num bom patamar, próximo dos R$ 30,00/m².

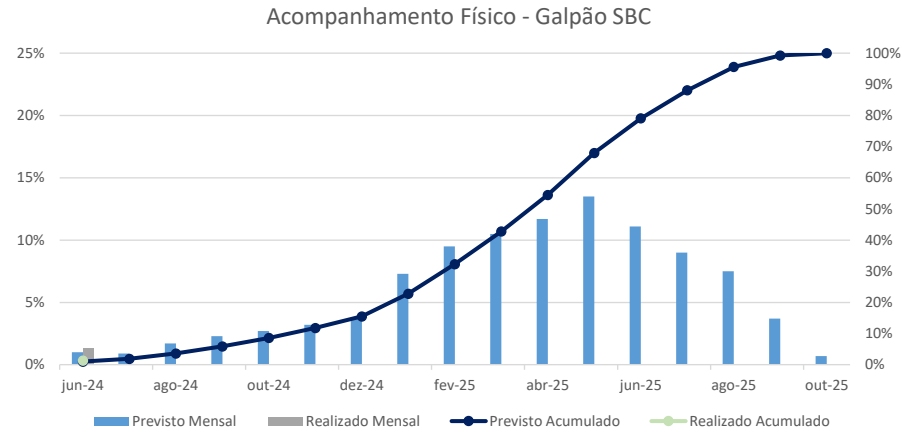
No mercado do Grande ABC (praça do ativo SBC), não houve muitas movimentações no 2T24, tendo em vista à baixa vacância da região (4,87%). Ainda assim, a absorção líquida de 16.375 m² foi um fator positivo e indica que é um mercado ainda muito demandado pelos players logísticos.

Em Guarulhos, que é uma praça com maior atividade, a demanda por galpões logísticos segue bastante aquecida. No 2º trimestre, a absorção líquida da região ficou em 116.600 m², reduzindo a vacância da região para 8,5%, com manutenção do patamar do preço médio. O grande destaque do semestre foi a locação de 110.000 m² para o Mercado Livre.

Acompanhamento das obras

No âmbito das obras, os projetos seguem com boa evolução. O galpão de Guarulhos, que possui um avanço físico acumulado de 40%, **aproximadamente 9,5% adiantado em relação ao cronograma, o que é um ótimo sinal, porém gera uma necessidade de caixa mais acelerada que o previsto**. Esse avanço é resultado do bom progresso físico das estruturas metálicas e fechamentos (laterais e coberturas), assim como o início da execução do piso no G200 (1ª fase da obra a ser entregue). Já no G100 (2ª e última fase da obra), o progresso também está bom, com proximidade da finalização da terraplenagem e início das fundações (vide fotos ilustrativas na página 4).

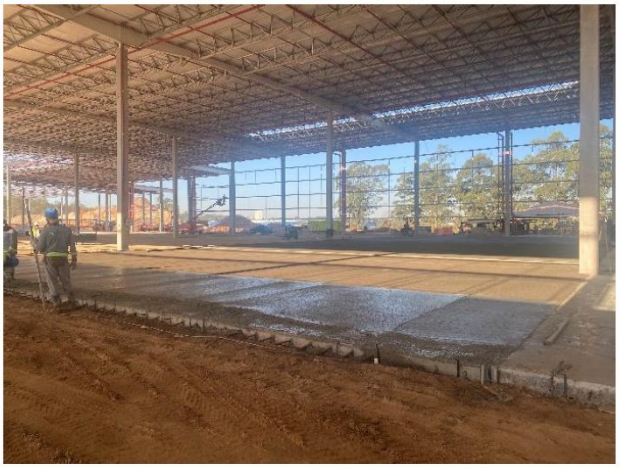




No galpão de São Bernardo, a obra já está levemente adiantada em relação ao cronograma original (aproximadamente 0,3%), com realização dos serviços de mobilização e limpeza do terreno. Na fase atual, está sendo executada a terraplenagem do terreno, assim como as fundações dos muros de contenção. Algumas fotos das obras se encontram na página 5.

Em julho, será feita uma nova chamada de capital, com envio da carta aos investidores ao final do mês e data de aporte até o início de agosto. O valor da chamada será aproximadamente **12,5% (doze vírgula cinco por cento) do capital total comprometido**. Devido aos bons avanços que ambas as obras estão tendo, conforme mencionados acima, o valor da chamada de julho será um pouco superior aos 10% (dez por cento) anteriormente previstos pelo gestor, devido às necessidades de caixa mais acelerada dos dois empreendimentos. A gestão está reprojetando os fluxos financeiros dos projetos para adequar aos significativos avanços de obra.

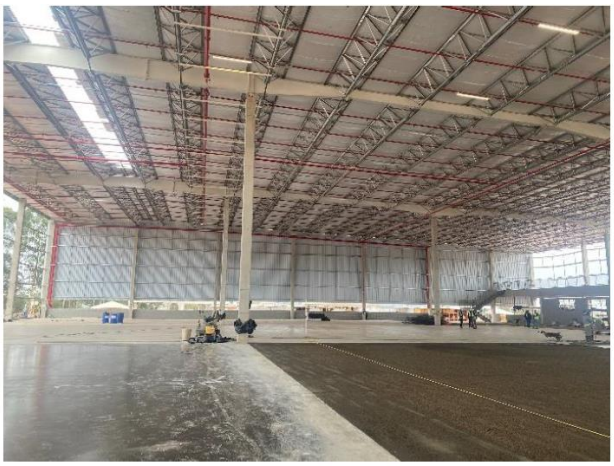
Acompanhamento de Obra – BrickLog Guarulhos (Ativo GRU)



G200 (EIXO 2-3) – PISO DE CONCRETO

G200 – DOCAS: PISO DE CONCRETO

ACESSO – EM EXECUÇÃO O PAVIMENTO ESFÁLTICO



G200 – FECHAMENTO LATERAL

G200 – ESTRUTURAS PRÉ-MOLDADA E METÁLICA

Acompanhamento de Obra – CL Imigrantes V | Maria Loprete (Ativo SCB)

Aterro controlado em execução

Preparação da base do muro de arrimo 4

Corte, aterro e compactação em execução