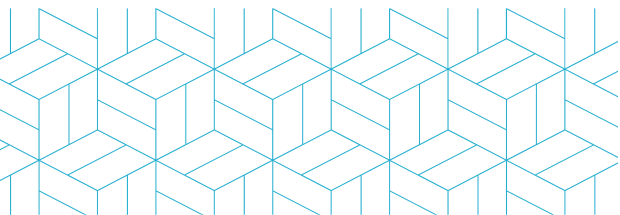


RDLI11

RBR Desenvolvimento Logístico I



RBR DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I

Setembro 2024

Informações

Data de Início
Fev/24

Cotas Emitidas
892.845

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio
R\$ 154.188.774,91

Patrimônio/Cota
R\$ 95,27

Capital Comprometido
R\$ 223.239.000,00

167.791

ABL total dos ativo (m²)

91.124

ABL detida pelo fundo (m²)

2

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

[RBR11](#)

FII RBR Log

Crédito

[RBR11](#)

FII RBR Rendimentos High Grade

[RBR11](#)

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RPR11](#)

FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

[RBR11](#)

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 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: 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: 6 t/m²

Status: Em obras



Nota do Gestor

Comentários do Gestor

Conforme indicado na página 2 deste relatório, até o momento foi integralizado o montante de 72,5% do capital comprometido do fundo. Para os próximos meses, a gestão prevê uma próxima chamada de capital, no valor de até 2% do capital comprometido no final de novembro/2024 e as próximas chamadas somente a partir do 2º trimestre de 2025.

Durante tal período, o funding para as obras será proveniente majoritariamente da alavancagem já prevista para cada projeto.

No que se refere à comercialização dos imóveis, tendo em vista o estágio da obra do G200 do galpão GRU, a equipe de gestão já iniciou a comercialização do imóvel. As demandas ativas de potenciais pré-locações no galpão GRU somam uma área bruta locável de aproximadamente 102.000 m², quase a totalidade do empreendimento. Já no galpão SBC, apesar de estar em fase inicial de construção, a equipe de gestão já iniciou conversas com um potencial locatário para ocupar 100% do ativo.

Em relação aos dados de mercado do fechamento relativos ao 3T 2024, podemos destacar que o estoque de condomínio logísticos de classificação A ou superior está na sua taxa de vacância mínima e o preço médio pedido no máximo.

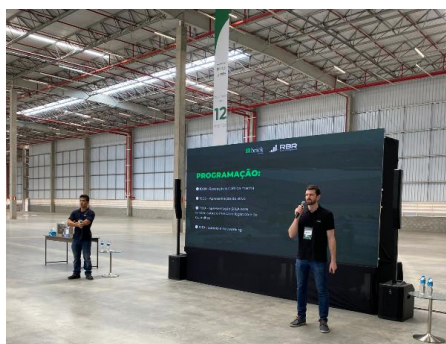
Especificamente no mercado de Guarulhos, a vacância está em 4,57%, com o preço médio pedido de locação de R\$ 33,33/m². Dentre os projetos em construção desse mercado, o galpão GRU (Bricklog Guarulhos) é um dos maiores projetos em desenvolvimento no momento.

Já para o mercado do ABC, o índice de vacância está aproximadamente em 2%, com um preço médio pedido de locação de R\$ 32,00/m². Os grandes destaques no trimestre foram as duas transações, sendo a primeira da venda do ativo BMLog São Bernardo do Campo, com área de 26.900 m², que, de acordo com os comunicados divulgados, ocorreu com base no cap rate de aproximadamente 7% ao ano. Já a segunda transação foi a venda do ativo Log São Bernardo do Campo, com área de 52.000 m², que, de acordo com as informações divulgadas, ocorreu a um valor de R\$ 4.800/m², correspondente a um cap rate de 7,8% ao ano.

Evento de mercado no Ativo GRU

Em outubro, a equipe de gestão da RBR, junto das empresas Brick Capital, sócia desenvolvedora, e da SiILA, consultoria de estatísticas de mercado, realizaram um evento de lançamento do empreendimento Bricklog Guarulhos (Ativo GRU).

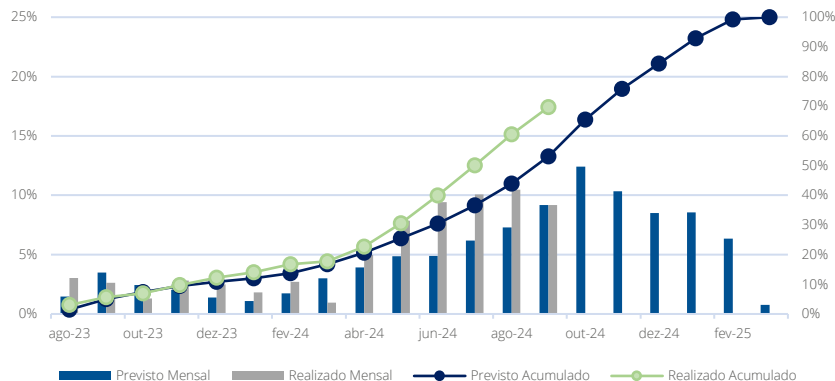
No evento, que contou com mais de 50 profissionais das principais empresas de galpões logísticos do mercado, a RBR e a Brick Capital apresentaram as principais características do empreendimento, assim como os motivos de porque Guarulhos tem se tornado umas das principais praças para as empresas do ramo logístico se instalarem, tendo em vista a localização estratégica da cidade, proporcionando a conexão entre os modais de transporte rodoviários e aéreos e a proximidade com São Paulo. O café da manhã também contou com a apresentação, pela SiILA, dos principais dados de mercado do Estado de SP e da cidade de Guarulhos, proporcionando aos convidados insights e dados sobre as tendências e oportunidades do setor logístico.



Nota do Gestor

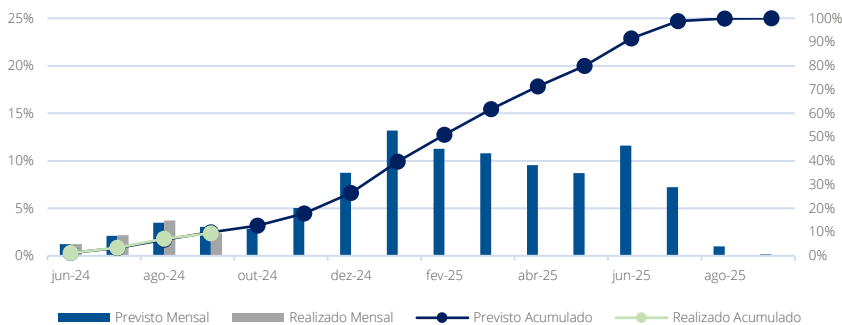
Acompanhamento das obras

Acompanhamento Físico - Galpão GRU



Em relação às obras, os projetos seguem com boa evolução. O galpão de Guarulhos possui um avanço físico acumulado de 69%, acima da previsão inicial, conforme indicado no gráfico abaixo. No momento, estão sendo executados o piso do galpão G200, que possui a expectativa de finalização até dezembro de 2024, as estruturas metálicas e pré-moldados do galpão G100, que possui expectativa de entrega até fevereiro de 2025, e os prédios de apoio como portaria, refeitório e prédio administrativo.

Acompanhamento Físico - Galpão SBC

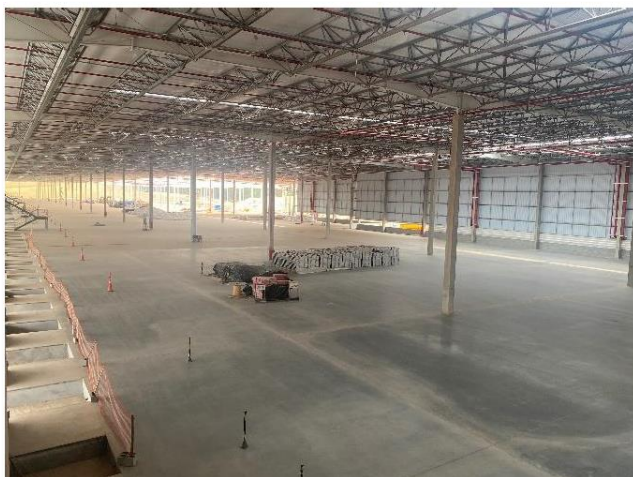


No galpão de São Bernardo, a obra está em linha com o cronograma original. A fase atual da obra é de terraplenagem, com execução de movimentações de terra, muros de contenção e sistemas de drenagem, conforme fotos na página 5.

Acompanhamento de Obra – BrickLog Guarulhos (Ativo GRU)



ÁREA EXTERNA – PISO INTERTRAVADO



G200 – PISO DE CONCRETO



G 100 – ESTRUTURA METÁLICA



G 300 – ADMINISTRAÇÃO

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



Glossário

- **ABL – Área Bruta Locável:** Refere-se à área efetivamente locada e, portanto geradora de receita.
- **Absorção Bruta:** Demonstra toda a ocupação que ocorreu dentro do período.
- **Absorção Líquida:** Aumento ou diminuição real de espaço ocupado entre períodos.
- **Novo Estoque:** Espaço em metros quadrados entregue no período informado.

Outras Informações

Objetivo:

Desenvolvimento de empreendimentos logísticos localizados até o raio 50km de São Paulo/SP, para posterior exploração de locação e alienação dos ativos.

Prazo de Duração:

36 meses, prorrogáveis por mais 12 meses

CNPJ do Fundo:

53.391.567/0001-00

Taxas sob PL

Gestão: 1,25% a.a.
Adm.: 0,2% a.a.
Perf.: 20% >
Benchmark

Benchmark

IPCA + 6% a.a.

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim 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 as datas e as 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 objetivo de investimento 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, não se responsabilizam 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 a 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.



RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br