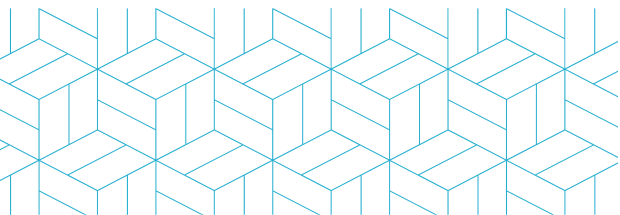


RDLI11

RBR Desenvolvimento Logístico I



RBR DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I

Março 2025

Informações

Data de Início
Fev/24

Cotas Emitidas
892.845

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio
R\$ 154.658.949,65

Patrimônio/Cota
R\$ 93,24

Capital Comprometido
R\$ 223.239.000,00

167.791

ABL total dos ativo (m²)

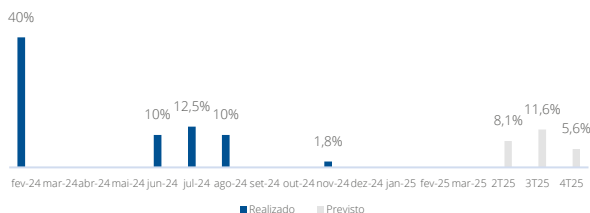
91.124

ABL detida pelo fundo (m²)

2

Ativos

Cronograma de Chamadas



Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 10,8 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

[RPRI11](#)
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 checklist de entrega



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 74,3% do capital comprometido do fundo, com a próxima chamada prevista para o final do 2º trimestre de 2025.

Parte do funding para as obras está sendo proveniente da alavancagem contratada para cada projeto. Para ambos os projetos, a alavancagem foi tomada por meio da emissão de Notas Comerciais, sendo o valor total de emissão do galpão GRU de até R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais) e do galpão SBC de até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), com taxa de IPCA + 9,00% a.a. até o completion Físico e Financeiro, e de IPCA + 8,50% a.a. após o completion Físico e Financeiro.

Mercado Logístico

O mercado logístico do Estado de São Paulo continua apresentando um forte desempenho em 2025. No 1º trimestre de 2025, para os condomínios logísticos de classificação A ou superior, a taxa de vacância continua atingindo patamares mínimos, fechando março/25 em 8,82% (-0,27% em relação ao 4ºT2024), enquanto o preço médio pedido de locação também continua superando os patamares máximos, agora em R\$ 29,06/m² (+R\$1,12/m² em relação ao 4ºT2024) (fonte: Buildings).

As praças de Guarulhos e São Bernardo do Campo também estão refletindo esse bom desempenho do primeiro trimestre do ano.

Em Guarulhos, a vacância está abaixo da média do Estado (6,6%), e o preço médio pedido saltou de aproximadamente R\$ 32/m² ao final de 2024 para R\$ 35/m². Já no mercado do ABC, a vacância e o preço médio pedido continuam em bons patamares, sendo 2,13% e R\$ 32,42/m² respectivamente (fonte: Buildings).

Comercialização

No que se refere à comercialização dos imóveis, o time de gestão está com conversas avançadas com um potencial locatário para o ativo de Guarulhos, que têm intenção de locar 100% do imóvel.

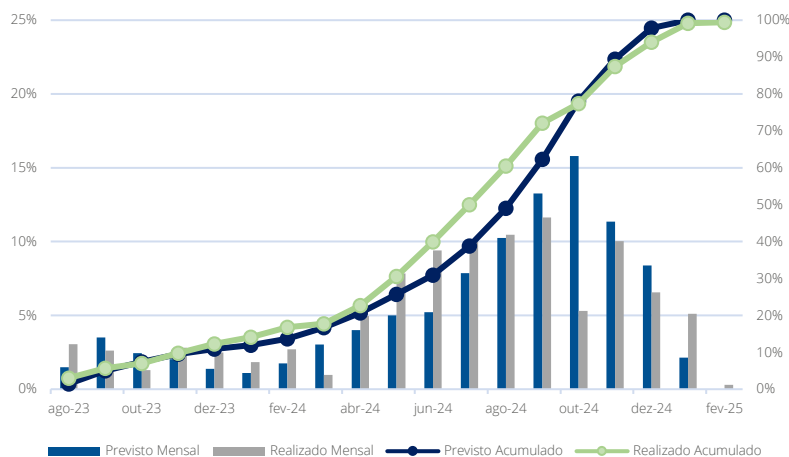
Já no galpão SBC, apesar de seu estágio de construção menos avançado, já existe uma busca de informações do ativo por potenciais locatários, em especial diante da baixa disponibilidade de áreas na região.

RBR DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I

Nota do Gestor

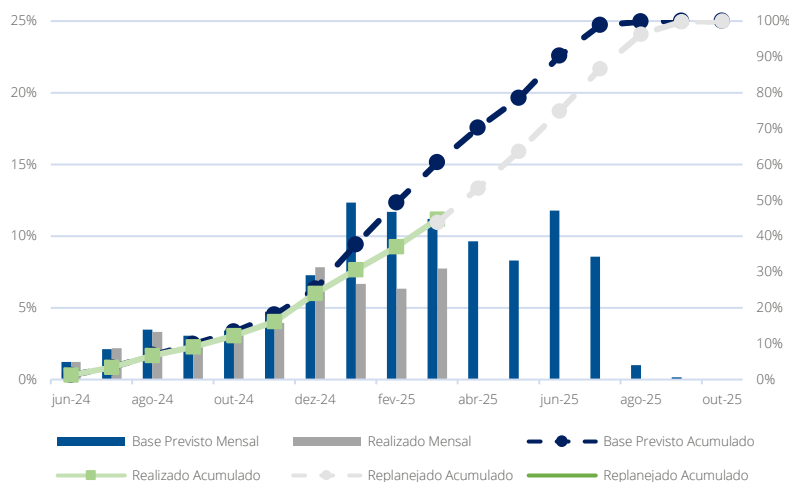
Acompanhamento das obras

Acompanhamento Físico - Galpão GRU



O galpão de Guarulhos foi finalizado, restando apenas itens de checklist de entrega da obra, que envolvem instalações e fechamentos metálicos, sendo a expectativa de que emissão do Habite-se ocorra em breve.

Acompanhamento Físico - Galpão SBC



No galpão de São Bernardo, a obra continua apresentando uma boa evolução. Devido aos dias de chuvas, usuais entre os meses de novembro a março, foram adicionados ao prazo de entrega da obra trinta e sete dias corridos, ficando o prazo máximo de entrega da obra acordado com a construtora até a terceira semana de outubro/25.

A terraplenagem, fundações e içamentos dos pilares foram finalizados. No momento, estão sendo executadas a montagem da cobertura, fechamentos laterais, montagem dos nichos de doca e pavimentação externa.

Acompanhamento de Obra – BrickLog Guarulhos (Ativo GRU)



Acompanhamento de Obra – CL Imigrantes 5 (Ativo SCB)



- **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.
- **Completion:** Ponto em que um projeto financiado é considerado concluído e em pleno funcionamento

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