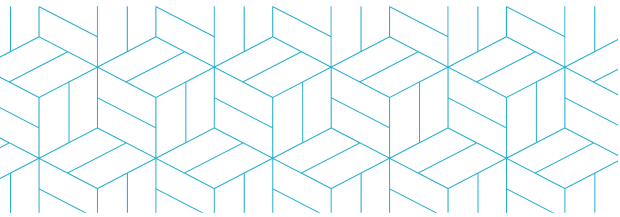


RDLI11
RBR Desenvolvimento
Logístico I



RBR DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I

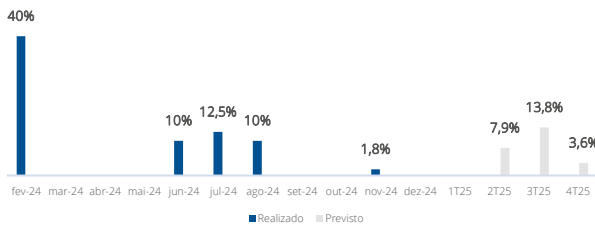
Dezembro 2024

Informações

Data de Início Fev/24	Cotas Emitidas 892.845
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 168.361.633,41	Patrimônio/Cota R\$ 101,51
Capital Comprometido R\$ 223.239.000,00	

167.791 ABL total dos ativo (m ²)	91.124 ABL detida pelo fundo (m ²)	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	RBRL11 FII RBR Log
Crédito	RBRR11 FII RBR Rendimentos High Grade	RBRV11 FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado
	RPRI11 FII RBR Premium Receíveis Imobiliários	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: 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 as próximas chamadas previstas 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. 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). Ambas as notas comerciais possuem uma 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

2024 se mostrou ser mais um bom ano para o mercado de galpões logísticos no Estado de SP. Desde 2021, para os galpões logísticos de classificação A ou superior, a absorção líquida (diferença entre a absorção bruta e a devolução de áreas) anual superou o patamar de 1 MM m² (um milhão de metros quadrados), e 2024 não foi diferente, atingindo 1,1 MM m² de absorção líquida. Além disso, outros fatores que indicam que o mercado logístico paulista está bem aquecido são a vacância em sua mínima histórica (8,83%) e o preço médio pedido na máxima (R\$ 27,97/m²).

As praças dos galpões GRU e SBC refletem esse bom desempenho do Estado em 2024.

Em Guarulhos, a absorção líquida anual foi de aproximadamente 300.000 m², com a vacância atingindo 5,0% e o preço médio pedido de R\$ 32,65/m². Já em São Bernardo do Campo, a vacância e o preço médio pedido também finalizaram o ano com ótimos índices, sendo 2,12% e R\$ 32,00/m² respectivamente. A absorção líquida, no entanto, foi 3.000 m² negativa, porém tal número é bastante marginal diante do estoque existente na região (350.000 m²). Mesmo com tal índice negativo, a vacância da praça segue muito baixa.

Os dados, referentes ao fechamento de dezembro de 2024, acima foram retirados da plataforma Buildings de dados de mercado. Importante pontuar que as duas praças possuem indicadores de vacância e de preço médio pedido em condições melhores que a média do Estado.

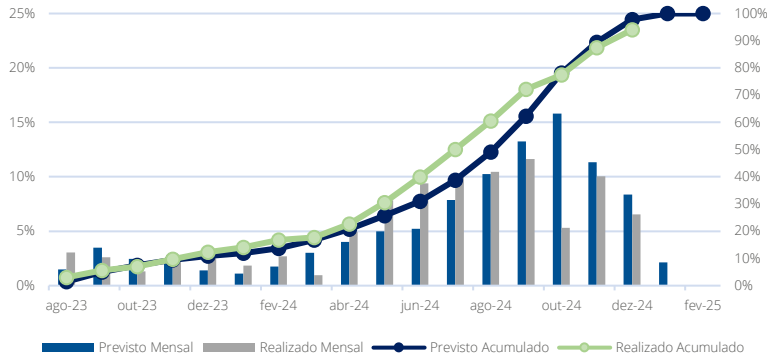
Comercialização

No que se refere à comercialização dos imóveis, tendo em vista o estágio da obra do G200 do galpão GRU, a equipe de gestão vem trabalhando ativamente a comercialização do imóvel. As demandas ativas de potenciais pré-locações no galpão GRU ultrapassam 200.000 m² (lembrando que o empreendimento possui aproximadamente 105.000 m² de ABL). Já no galpão SBC, apesar de seu estágio de construção menos avançado que o de Guarulhos, já existe uma busca de informações do ativo por potenciais locatários, em especial diante da baixa disponibilidade de áreas na região.

Nota do Gestor

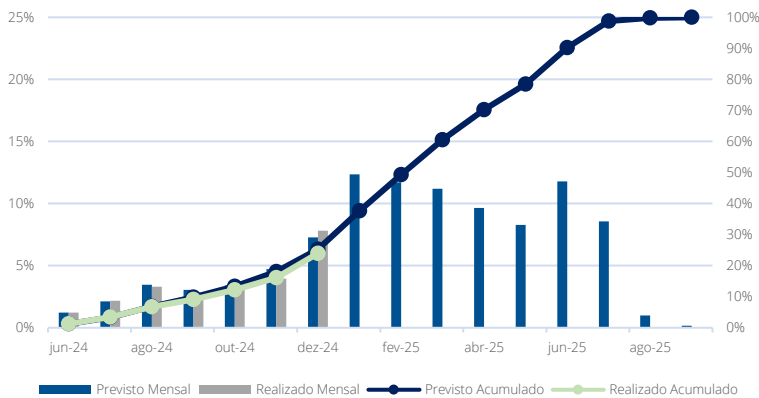
Acompanhamento das obras

Acompanhamento Físico - Galpão GRU



Em relação às obras, os projetos seguem com boa evolução. O galpão de Guarulhos possui um avanço físico acumulado de 94,03%, cerca de 3% abaixo do cronograma inicial, conforme indicado no gráfico abaixo. A construtora já apresentou um plano de recuperação desse avanço físico a fim de manter o prazo original de entrega, que é janeiro/2025. No momento, os últimos detalhes de instalações G200 estão sendo finalizadas e, no G100, os últimos trechos da cobertura metálica e do piso de concreto estão sendo finalizados. Os prédios de apoio, como refeitório e portaria, também estão em fase final de execução.

Acompanhamento Físico - Galpão SBC



No galpão de São Bernardo, a obra está em linha com o cronograma original. A terraplenagem está sendo finalizada, e todas as fundações dos pilares já foram concluídos. Também já foram iniciados os içamentos dos pilares, assim como os primeiros trechos da estrutura metálica.

Acompanhamento de Obra – BrickLog Guarulhos (Ativo GRU)



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