

WEBCAST RESULTADOS
1ºT 2022

FII SDI RIO BRAVO RENDA
LOGÍSTICA | SDIL11



AGENDA



TESE DE INVESTIMENTO



HISTÓRICO DO FUNDO



PATRIMÔNIO DO FUNDO



PERFORMANCE NO TRIMESTRE



RESULTADOS DO SETOR LOGÍSTICO



PERSPECTIVAS DO FUNDO



AGENDA

TESE DE INVESTIMENTO

FOCO NA LOCALIZAÇÃO

Ativos logísticos localizados junto a importantes eixos de circulação e distribuição de produtos e mercadorias



ESTRATÉGIA *LAST MILE*

100% dos ativos localizados a menos de 30 km das respectivas capitais dos estados

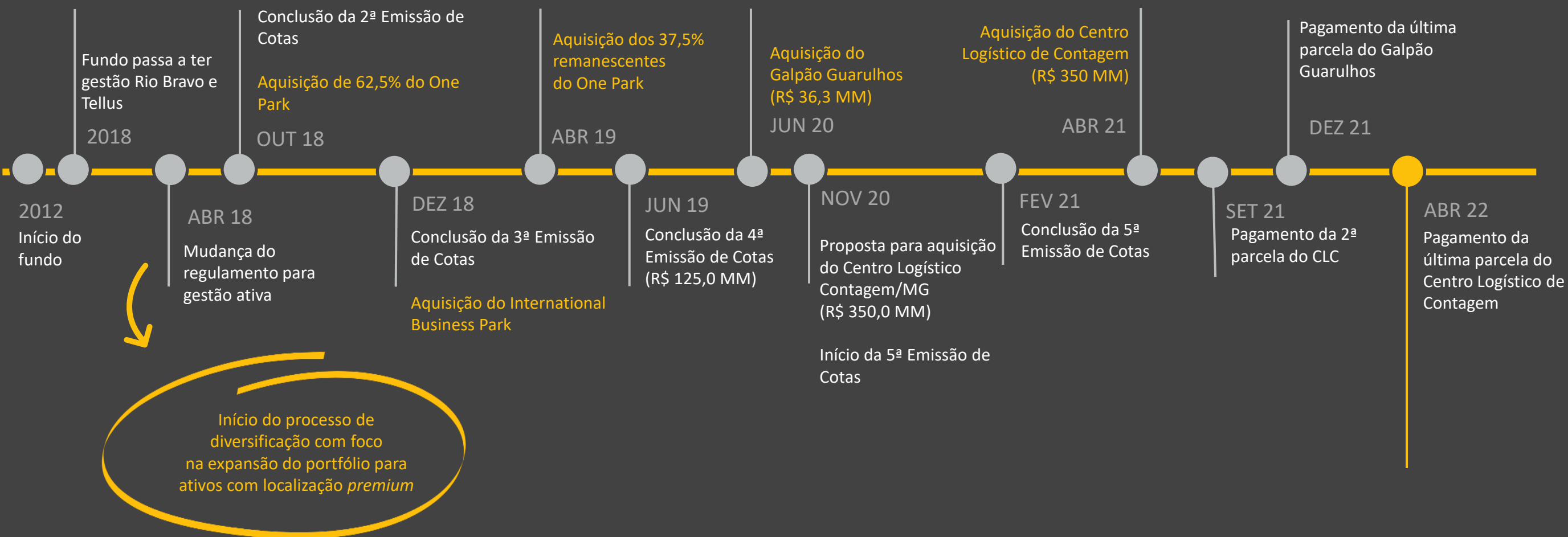


QUALIDADE DOS ATIVOS

Imóveis de última geração ou *retrofit*/melhoria de ativos do portfólio para readequação e maior competitividade



HISTÓRICO DO FUNDO



PATRIMÔNIO DO FUNDO

CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM



ONE PARK



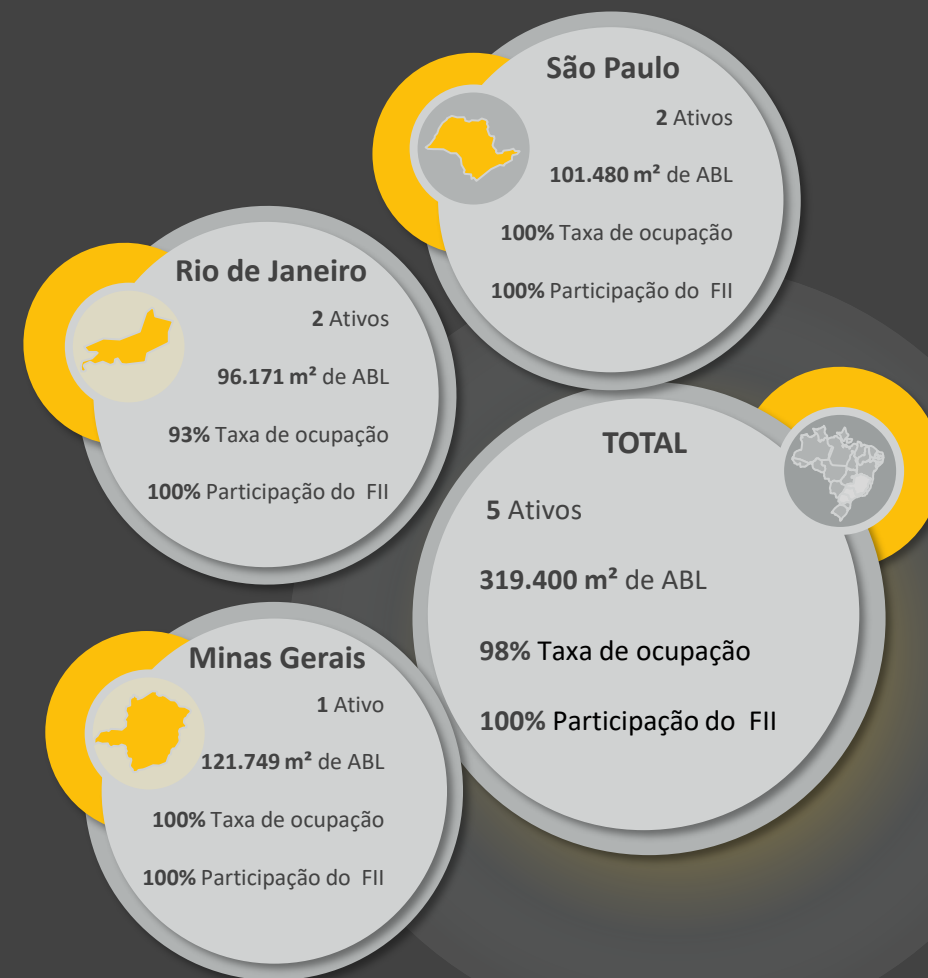
GALPÃO GUARULHOS



MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS

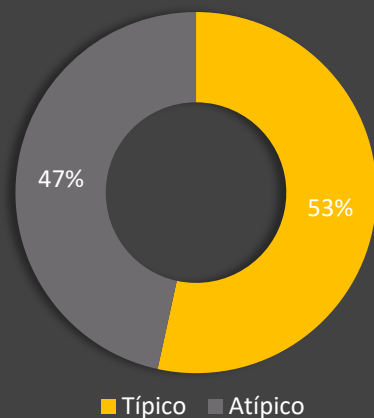


INTERNATIONAL BUSINESS PARK

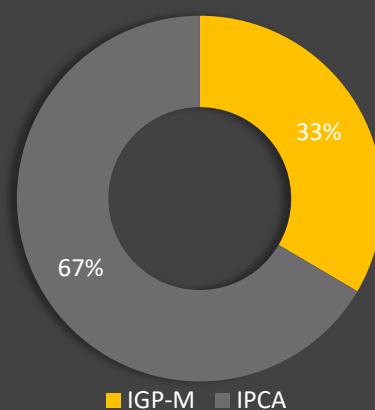


PATRIMÔNIO DO FUNDO

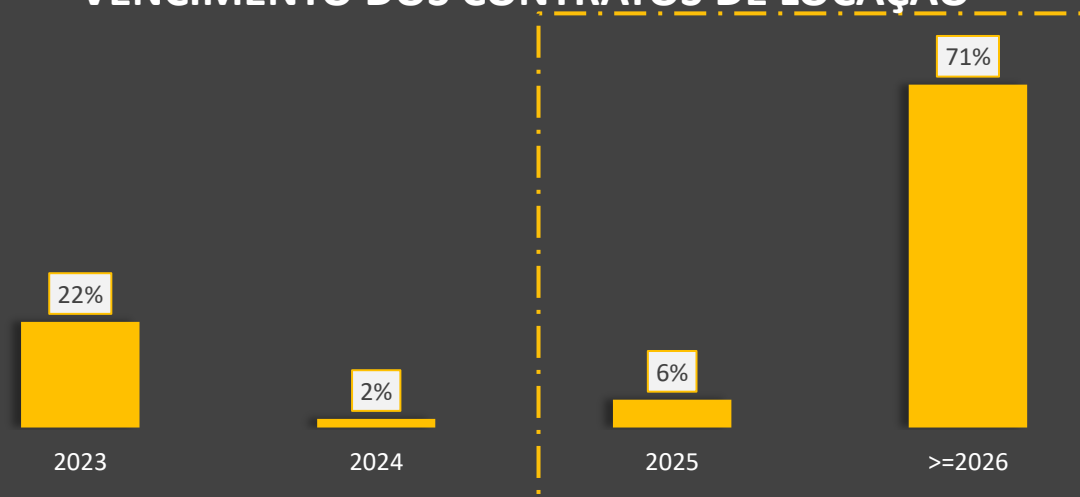
TIPO DE CONTRATO



INDEXADOR DE REAJUSTE

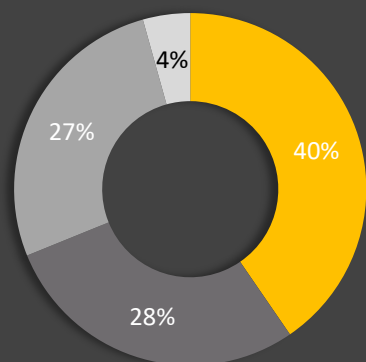


VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

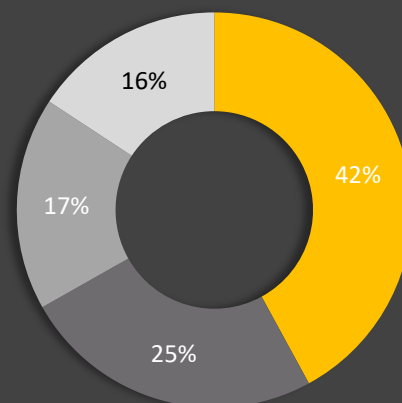


~77% DOS CONTRATOS
COM VENCIMENTO DE
MÉDIO/LONGO PRAZO

DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



SETOR DE ATUAÇÃO



■ Contagem ■ Duque de Caxias ■ Eixo Anchieta ■ Guarulhos ■ E-commerce ■ Alimentação ■ Petroquímica ■ Outros

PERFORMANCE NO TRIMESTRE



NOVAS LOCAÇÕES

3º aditamento do contrato de locação da **Braskem S.A.** no galpão One Park, reajuste no valor nominal do aluguel em 21,95%.

4º aditamento do contrato de locação da **Sherwin-Williams** no galpão One Park, reajuste no valor nominal do aluguel e prorrogação da duração do contrato.

Assinatura do **contrato de locação** da **Transcarapiá Transportes** no Multimodal Duque de Caxias, redução da **vacância física do fundo para 2%**.



AQUISIÇÕES

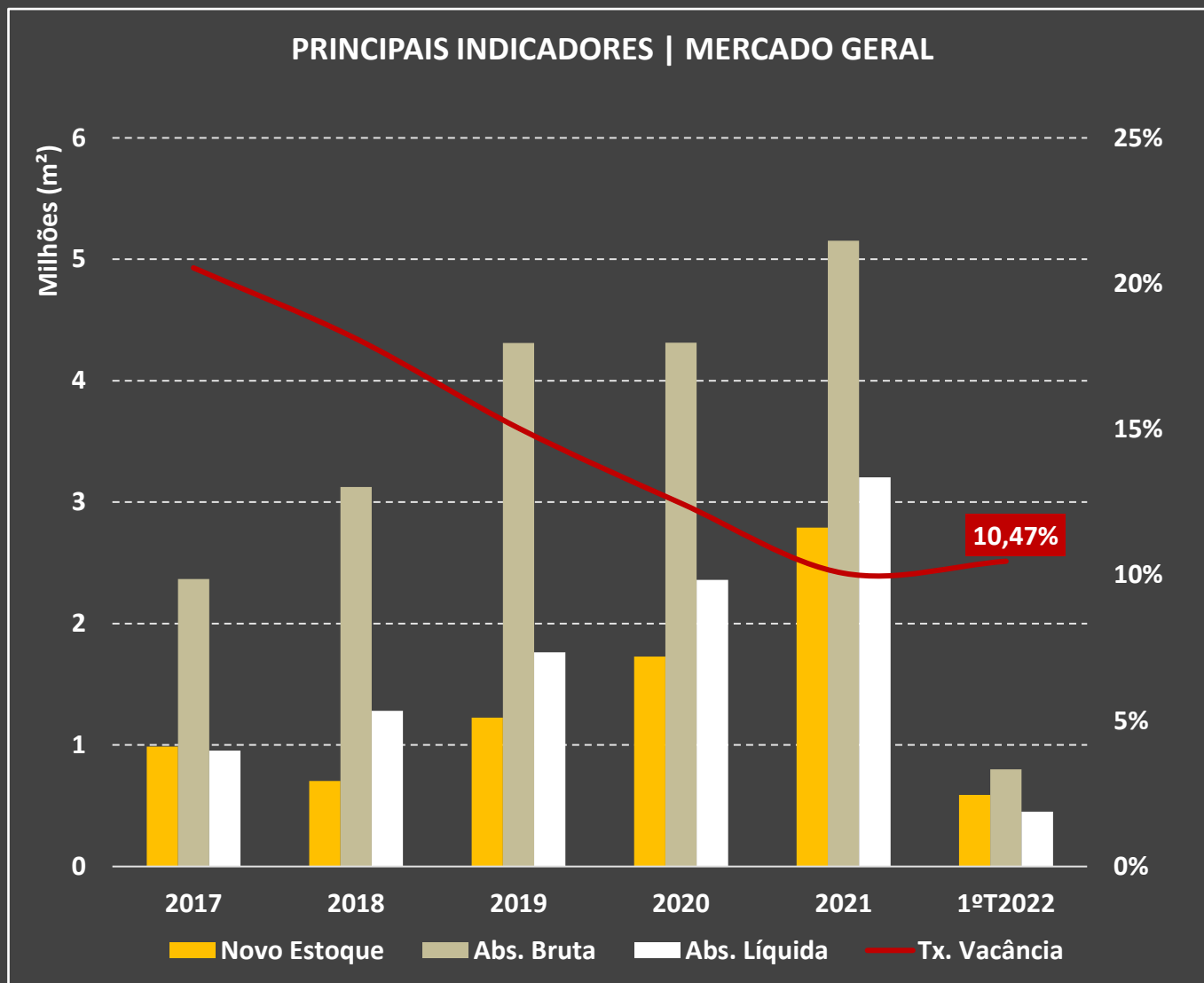
Pagamento da 3ª e última parcela do Centro Logístico Contagem, através de operação de alavancagem (CRI).



ACOMPANHAMENTO OBRAS

Manutenção do orçamento e cronograma das obras de *retrofit* do One Park e Galpão Guarulhos (Futura Tintas).

RESULTADOS DO SETOR LOGÍSTICO



	Comparativo 1ºT 2021	Projeção (12 meses)
Taxa Vacância	- 1,99 p.p.	▲
Absorção Líquida	+ 27 mil m ²	▲
Preço Pedido	+ R\$ 1,52/m ²	▬

- » **Em 2022 é esperado um volume maior de novas entregas, em comparação com 2021.**
- » **Apesar do aumento da vacância, os preços devem se manter estáveis, afetados principalmente pelo aumento nos custos de construção.**

RESULTADOS DO SETOR LOGÍSTICO

» REGIÕES INVESTIDAS FII SDIL

Ano 2021	Mercado Geral RJ/SP/MG	Raio Primário RJ/SP/MG
Vacância	11,21%	10,42%
Nº Condomínios	695	319
Estoque Total (m²)	25,4 milhões	9,8 milhões
Absorção Bruta (m²)	3,7 milhões	1,5 milhões
Absorção Líquida (m²)	2,4 milhões	947 mil
Novo Estoque (m²)	2,1 milhões	838 mil
Preço Pedido (R\$/m²)	19,79	22,93

RAIO PRIMÁRIO DOS CONDOMÍNIOS:

- Até 30 km do centro de SP e RJ e até 15 km do centro de Belo Horizonte.

INDICADORES:

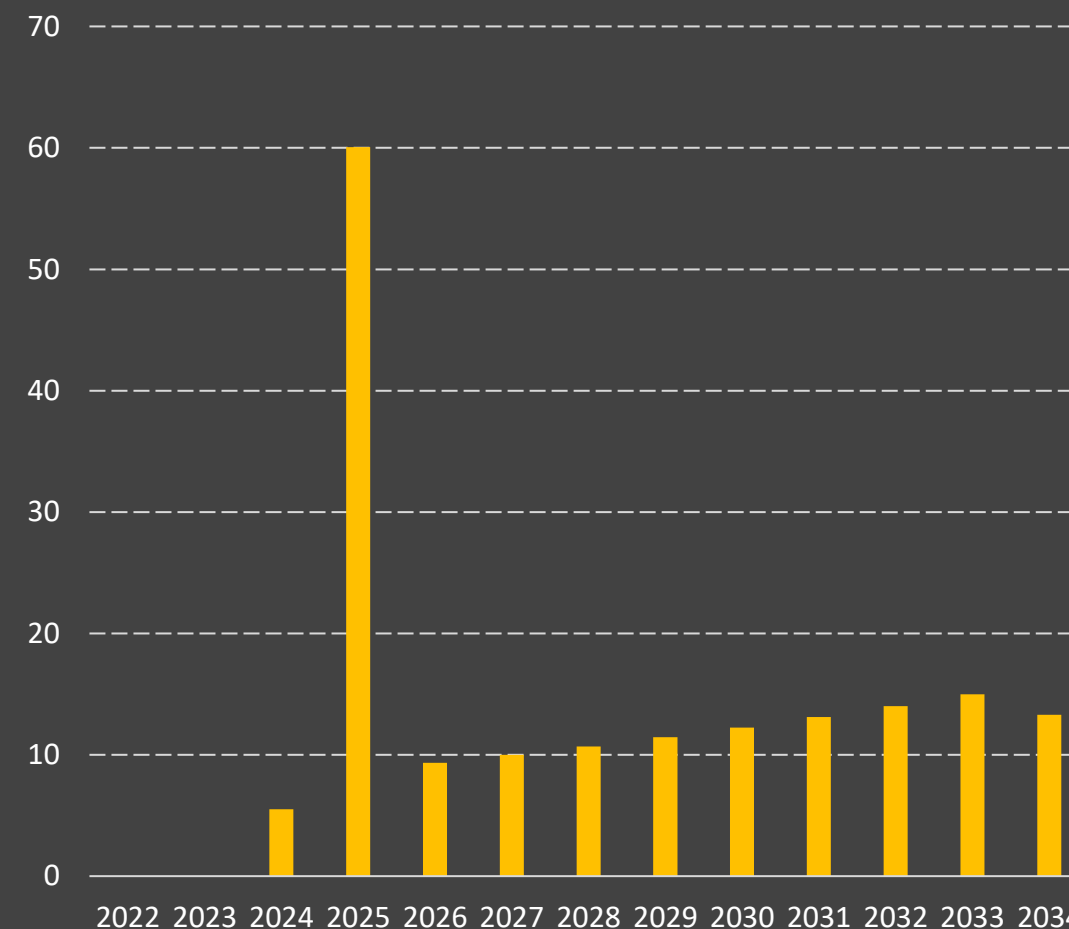
- Regiões metropolitanas representam cerca de **46% do total de condomínios dos 3 estados.**
- **40% das absorções** (bruta e líquida) são em empreendimentos do raio primário.
- **Menor taxa de vacância e maior preço pedido** quando comparado ao mercado geral.

PERSPECTIVAS DO FUNDO

» GERENCIAMENTO DA ALAVANCAGEM

INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO DE ALAVANCAGEM	
Tipo de Alavancagem:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento da Dívida:	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (180 meses): R\$ 150 milhões
Remuneração da Dívida:	Série 1 - CDI + 2,00% a.a. (Série <i>Bullet</i>) Série 2 - IPCA + 7,12% a.a (ambas as séries possuem carência de 12 meses para o início do pagamento do principal)
Periodicidade do Pagamento	Mensal, respeitando os períodos de carência
Pré-Pagamento	Série 1: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio Série 2: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	25,66%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO ANUAL
(R\$ MILHÕES)



PERSPECTIVAS DO FUNDO

» ENTREGA DO RETROFIT GALPÃO GUARULHOS (FUTURA TINTAS)



1º FASE CONCLUÍDA:

Futuras instalações da produção de tintas;

2º FASE (EM ANDAMENTO):

Modernização das estruturas, acabamentos, terraplenagem e novas docas;

PRAZO DE ENTREGA:

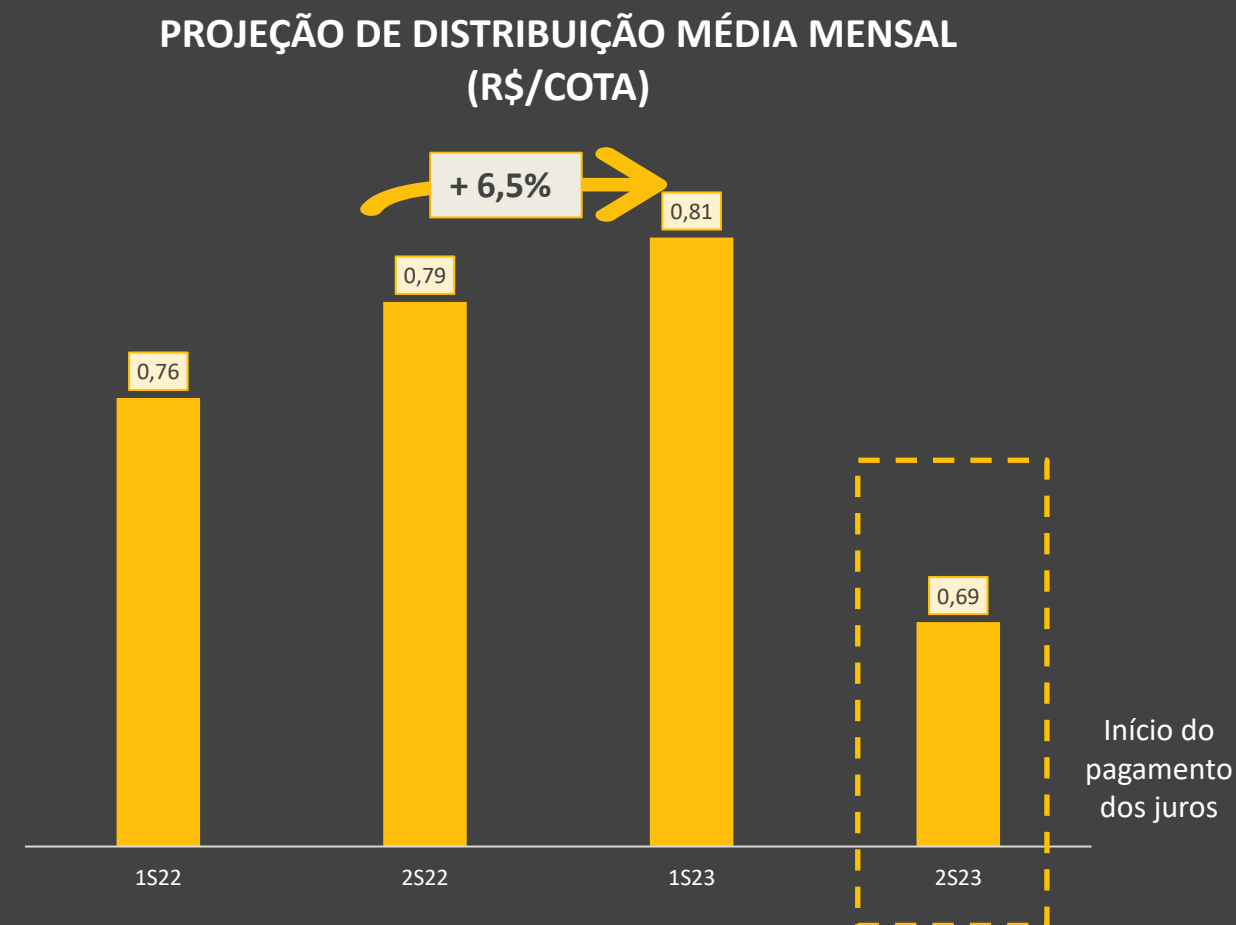
Julho/2022.

PERSPECTIVAS DO FUNDO

» RESULTADOS PROJETADOS

Com o pagamento da última parcela feito via operação de securitização, a **distribuição de resultados média mensal** deverá ter **incremento nos próximos dois semestres**, conforme indicado no gráfico ao lado, até o final do primeiro semestre de 2023, quando se encerra a carência dos juros da operação.

A projeção considera o cenário atual de ocupação dos ativos e reajustes dos valores de locação ora praticados.



A PROJEÇÃO AQUI DESCRITA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA



www.riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600