

riobravo.com.br



RIO BRAVO

Webcast

Resultados 2T22

FII SDI Rio Bravo
Renda Logística

SDIL11

.3 Tese de Investimento

.4 Histórico do Fundo

.5 Portfólio do Fundo

.7 Performance no Trimestre

.11 Resultados do Setor Logístico

.12 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*

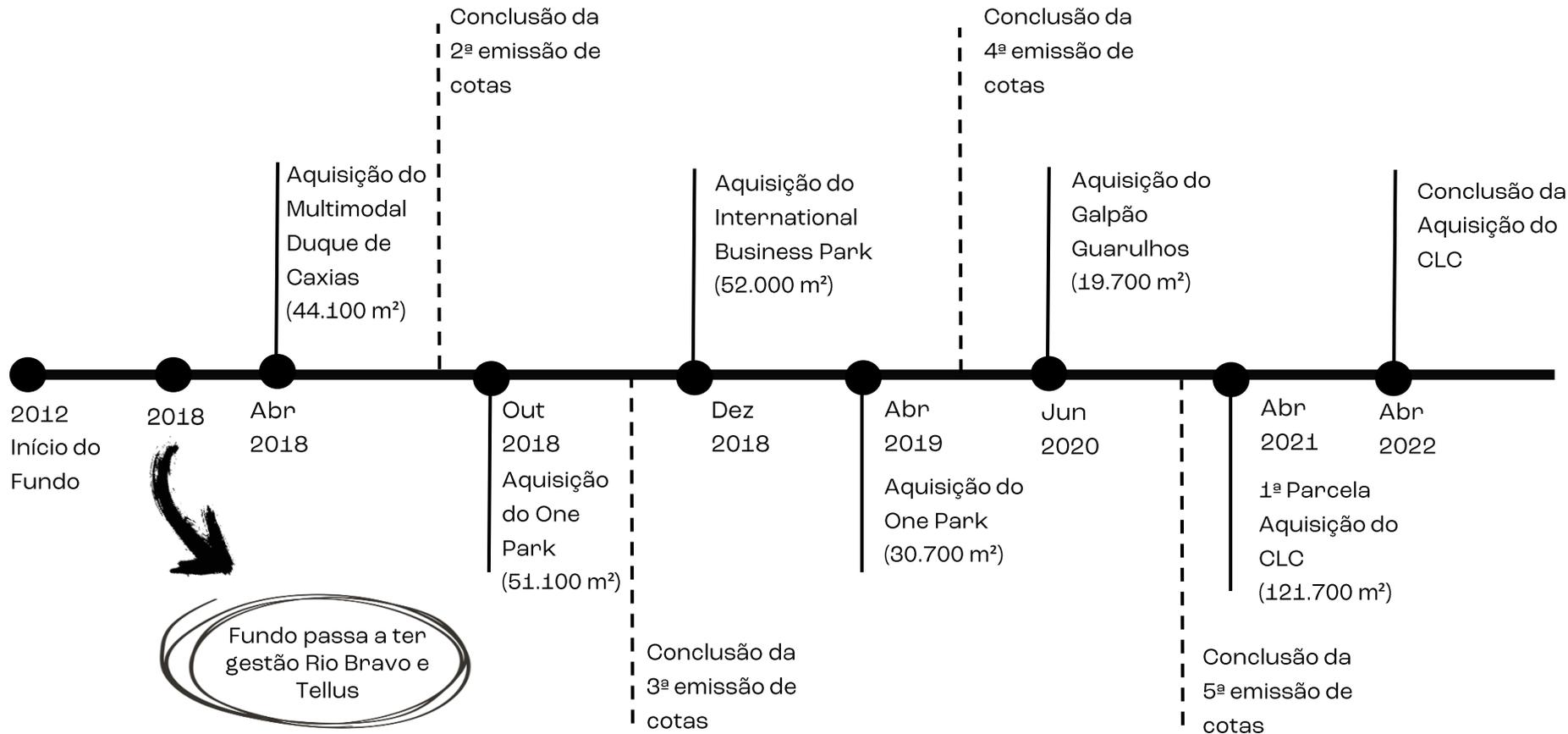
100% dos ativos localizados a menos de 30 km das respectivas capitais dos estados.



Qualidade dos ativos

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

Histórico do Fundo



Portfólio do Fundo

CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM



MULTI MODAL DUQUE DE CAXIAS



INTERNATIONAL BUSINESS PARK



ONE PARK



GALPÃO GUARULHOS



São Paulo



2 Ativos

101.480 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FIL

Rio de Janeiro



2 Ativos

96.171 m² de ABL

93% Taxa de ocupação

100% Participação do FIL

Minas Gerais



1 Ativo

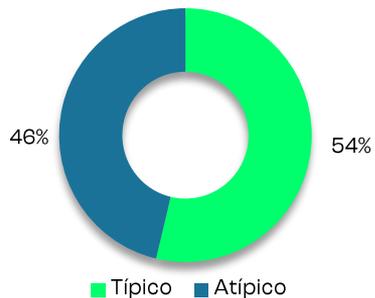
121.749 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

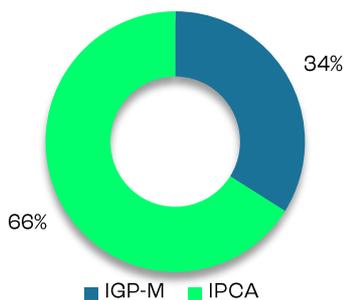
100% Participação do FIL

Portfólio do Fundo

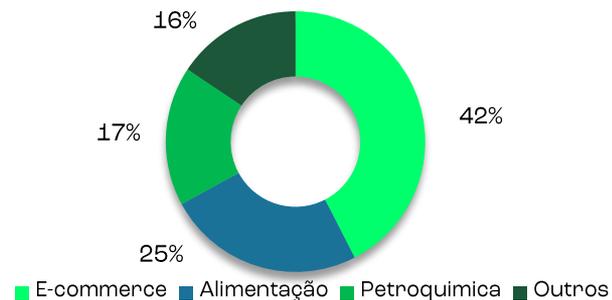
Tipo de Contrato



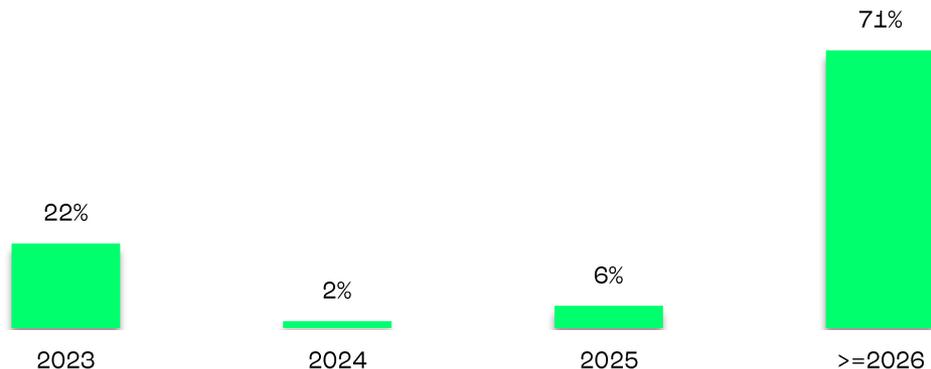
Indexador de Reajuste



Sector de Atuação



Vencimento dos Contratos de Locação



WAULT
8,18 Anos

Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

Performance do Trimestre

Conclusão das Obras do One Park

Em maio foi concluído o *retrofit* do empreendimento One Park, um investimento de cerca de R\$ 39 milhões, e que resultou nas seguintes melhorias do empreendimento:



Sistema de combate a incêndio: Emissão de novos AVCBs, instalação de rede de sprinklers e compartimentação das áreas privativas com novas saídas de emergência;



Rede de energia elétrica: Aquisição de grupo gerador de 2500 Kva e capacidade para atender a todo o empreendimento, além de modernização de 100% da rede elétrica com efeito direto em redução nos custos de energia do empreendimento;



Cobertura e Reforço Estrutural: Alteamento do pé direito e troca da cobertura dos galpões A e B, resultando em maior conforto e capacidade de armazenagem para os ocupantes.

A intervenção no empreendimento foi feita sem nenhuma interrupção na operação dos inquilinos e já entregou resultados como a prorrogação do contrato da Sherwin-Williams e reajuste do contrato com a Braskem acima da inflação do período.

Performance do Trimestre

Conclusão das Obras do One Park

ANTES



Alteamento e troca das coberturas

DEPOIS



Alteamento e troca das coberturas

ANTES



Nova área interna de armazenagem

DEPOIS



Nova área interna de armazenagem

ANTES



Modernização do sistema de combate a incêndio

DEPOIS



Modernização do sistema de combate a incêndio

Performance do Trimestre

Obras Galpão Guarulhos

O *retrofit* no Galpão Guarulhos, pré-locado à Futura Tintas, segue em linha com o cronograma de obras projetado inicialmente, com estimativa de conclusão das obras até agosto de 2022.

Em relação ao cronograma físico-financeiro, atualmente a obra se encontra com aproximadamente **70% de avanço**.

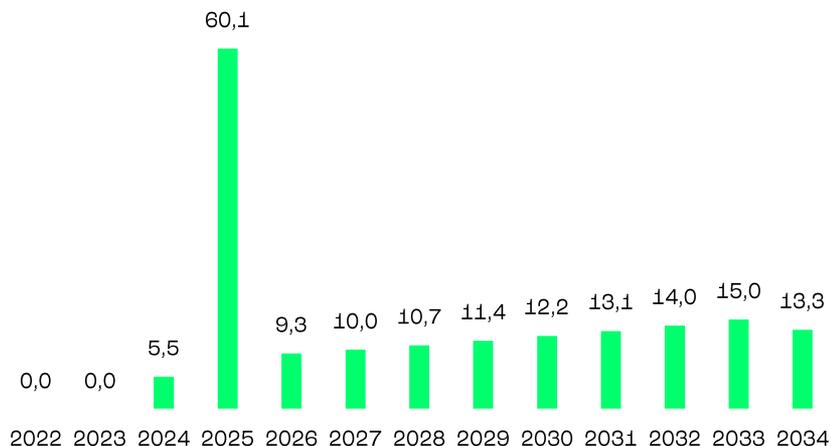
Atualmente os esforços estão concentrados na **instalação das estruturas fabris do ocupante, serviços de terraplenagem, acabamentos internos, instalação da rede de sprinklers e das novas docas do empreendimento.**



Performance do Trimestre

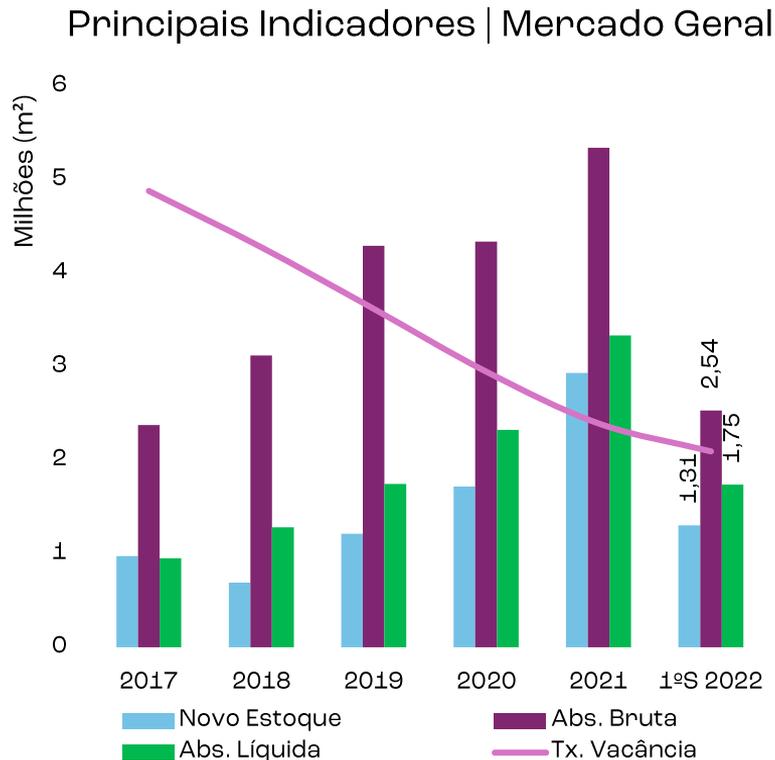
Conclusão da Aquisição do Centro Logístico Contagem

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO ANUAL
(R\$ MILHÕES)



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 (150 meses): R\$ 115 milhões
Remuneração da Dívida:	Série 1: CDI + 2,00% a. a. (<i>série 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%

Resultados do Setor Logístico



	Comparativo 2ºT 2021	Projeção (12 meses)
Taxa Vacância	- 3,19 p.p.	
Absorção Líquida	+ 804 mil m²	
Preço Pedido	+ R\$1,98/m²	

- » Queda na vacância apesar da manutenção do ritmo de novas entregas.
- » Absorção líquida em ritmo superior aos últimos dois anos.
- » Projeção de estabilidade dos valores de locação após o repasse do aumentos dos custos.

Perspectivas do Fundo

Para o próximo semestre a gestão do Fundo projeta crescimentos nos resultados, influenciado pelos fatores abaixo:



Término da carência de um contrato no Multimodal, reajuste anual do contrato dos Correios;



Conclusão da obra de Guarulhos e, por consequência, diminuição das despesas com áreas vagas;

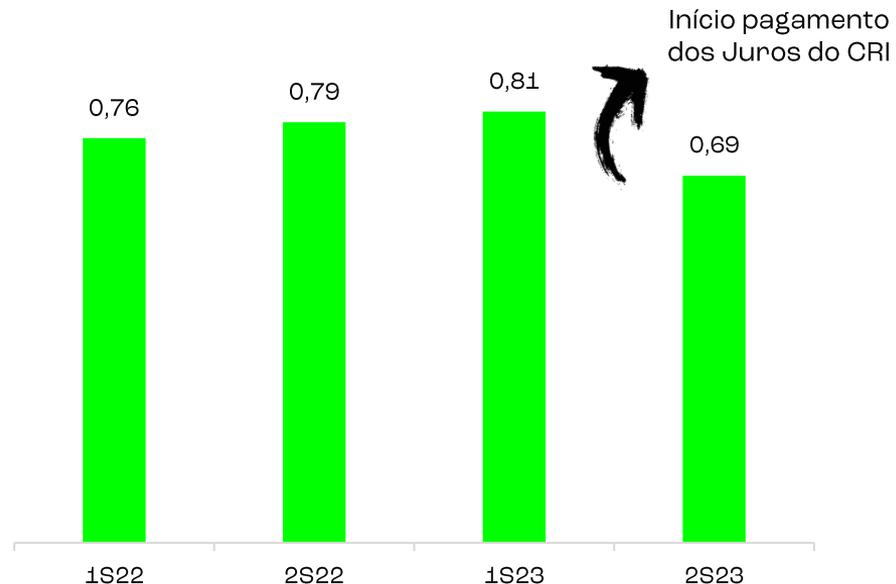


Início do recebimento do aluguel da Futura Tintas.



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

PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO MÉDIA MENSAL (R\$/COTA)



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

Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

www.riobravo.com.br

www.tellus.com.br

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

 **RIO BRAVO**