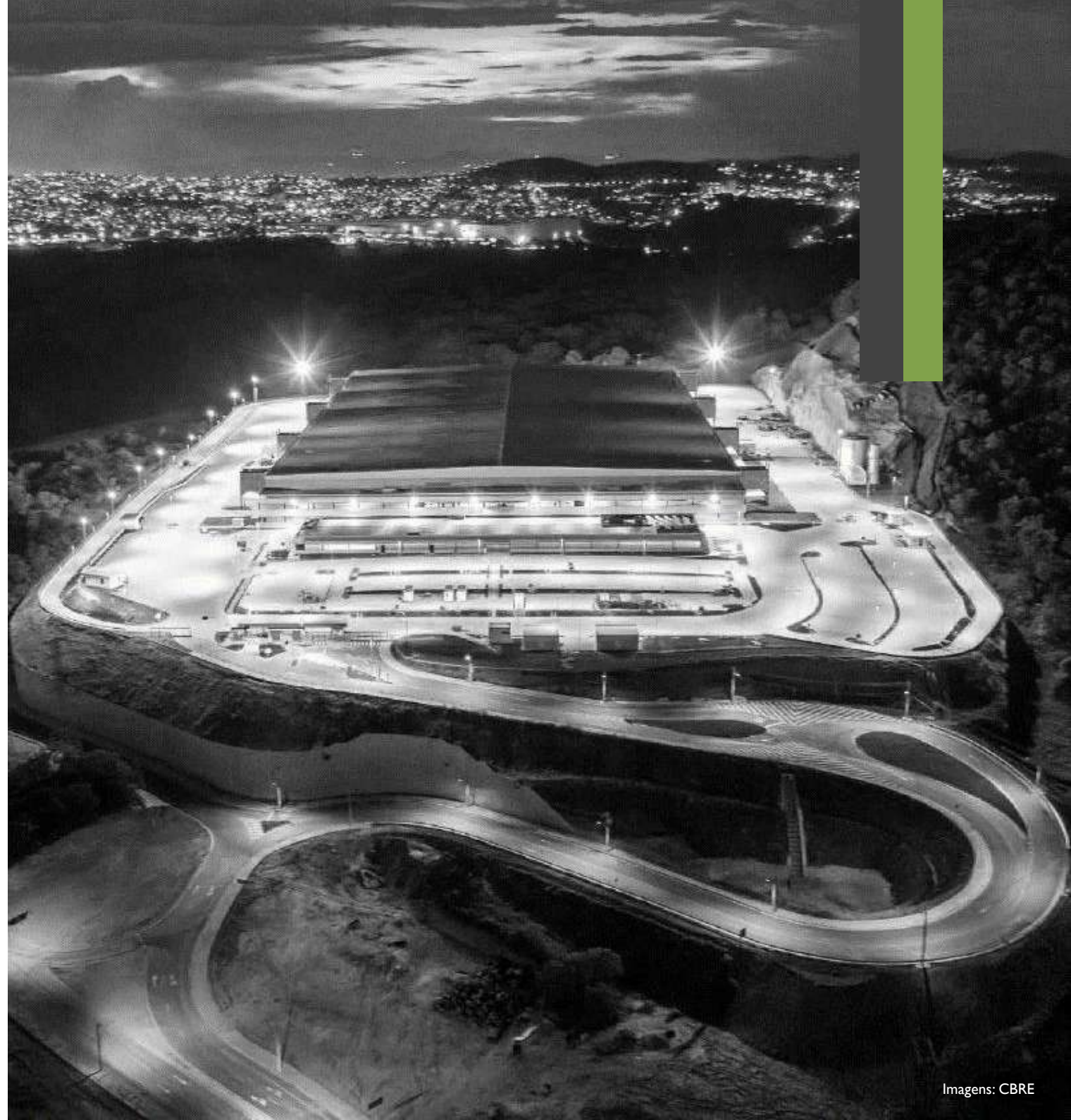


FII SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA | SDIL11

Junho/2021

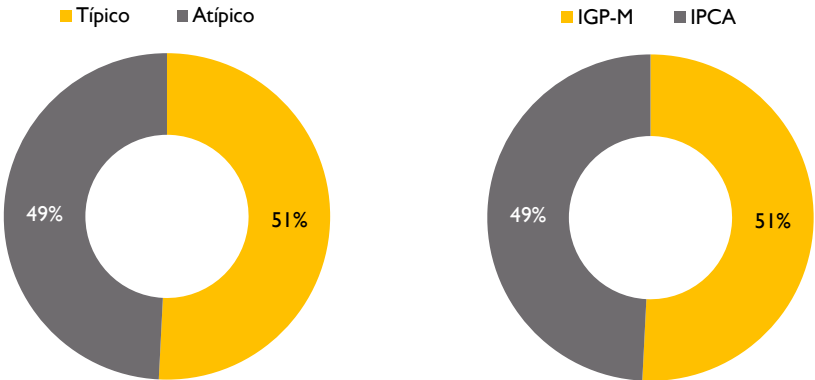


Sobre o Fundo

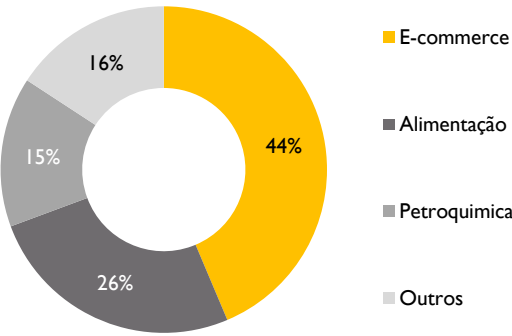


Sobre o Fundo

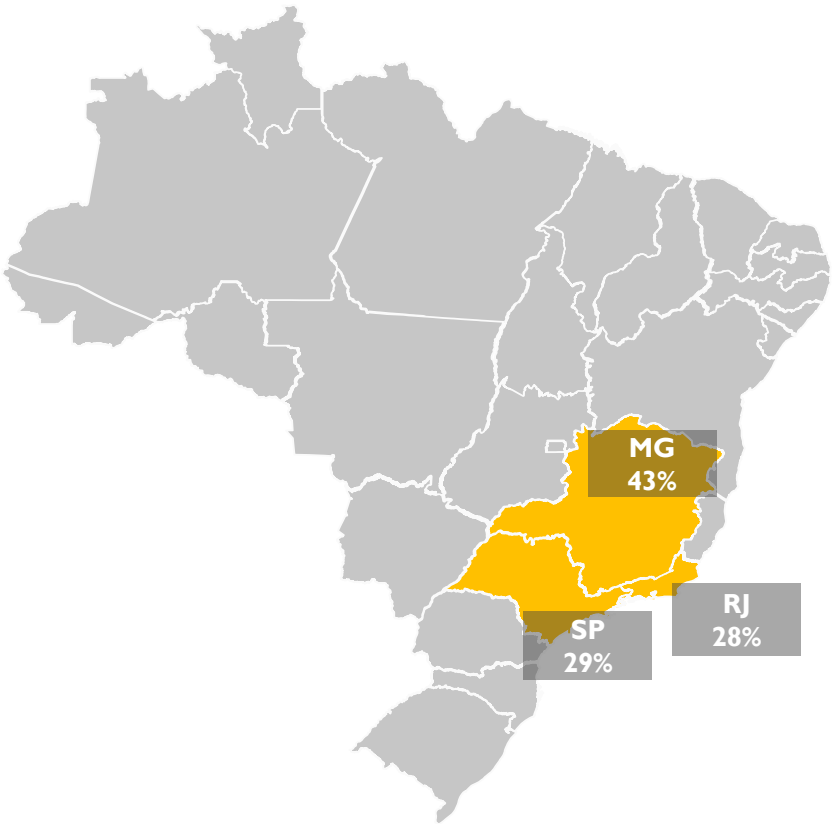
TIPICIDADE DO CONTRATO E INDEXADORES



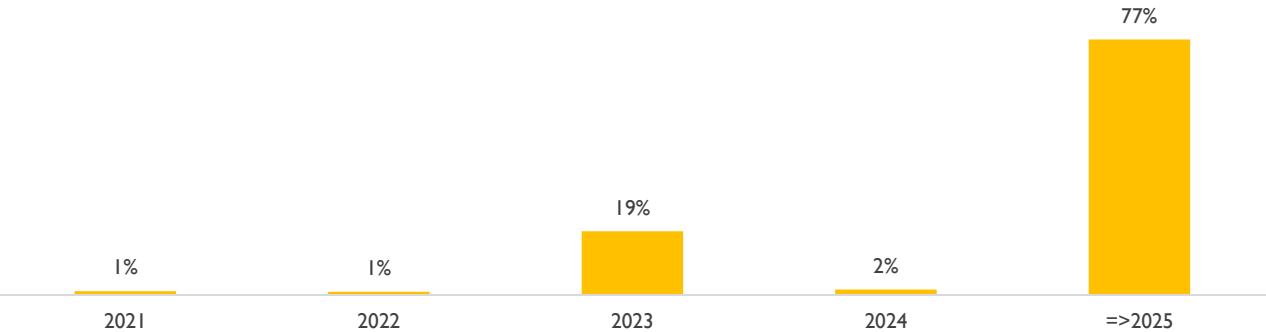
SETOR DE ATUAÇÃO



DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS



Proporções por receita contratada, exceto vacância física. A projeção aqui apresentada considera os contratos atuais do fundo e o contrato em vigência do Centro Logístico Contagem. Vacância pós-aquisição considera apenas Centro Logístico Contagem (construído + pátio), não considera terreno da expansão.

Mercado Logístico



Mercado Logístico

As áreas de atuação do fundo estão concentradas nas 3 principais regiões metropolitanas do país, junto a importantes eixos de ligação com o interior dos estados, aeroportos e os portos de Santos e Rio de Janeiro. Nos mapas abaixo, mostramos as zonas de interesse e seus respectivos posicionamentos quanto ao raio de proximidade dos polos de desenvolvimento, a infraestrutura viária e a forte presença de atividade logística e industrial.

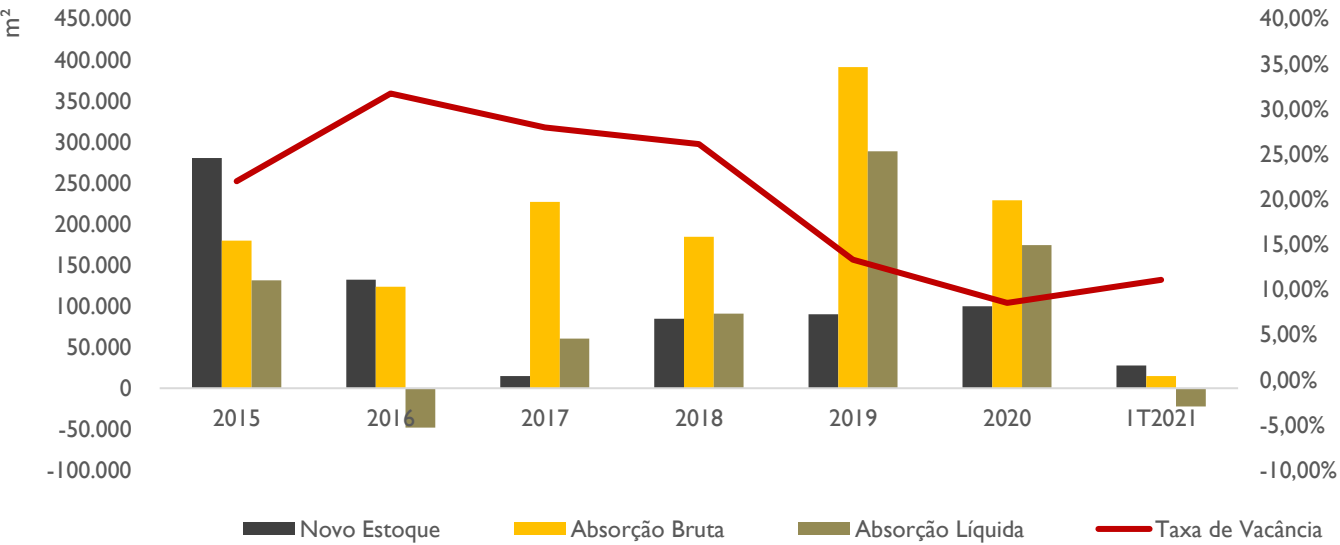
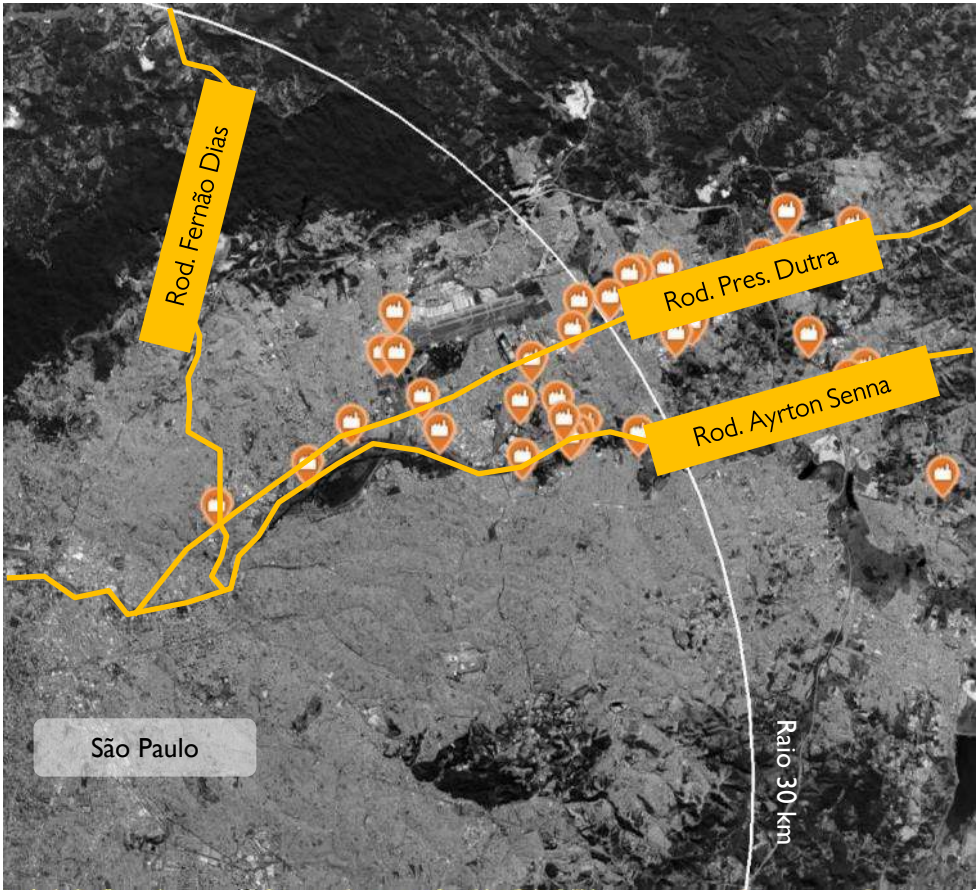
Todos os imóveis estão a pelo menos 30km das respectivas capitais.



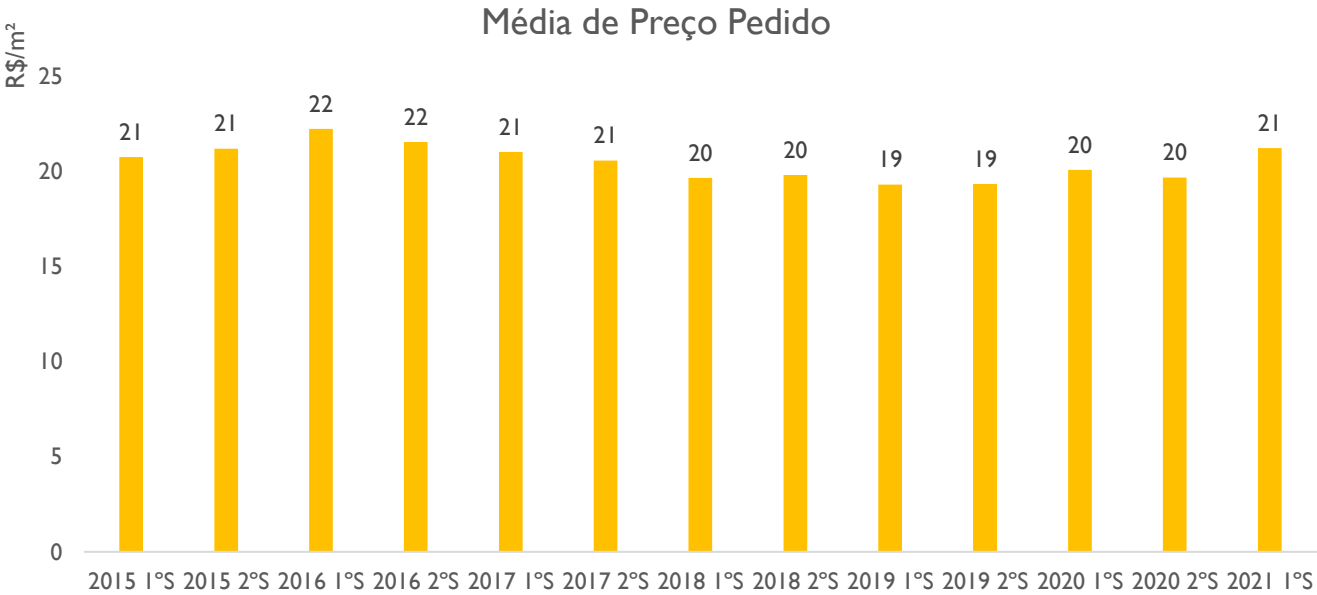
Mercado Logístico

GUARULHOS E REGIÃO

- Síntese do Mercado
- » 31 Condomínios Logísticos
 - » 11,1% de Vacância
 - » 1,860 milhões m² de Estoque



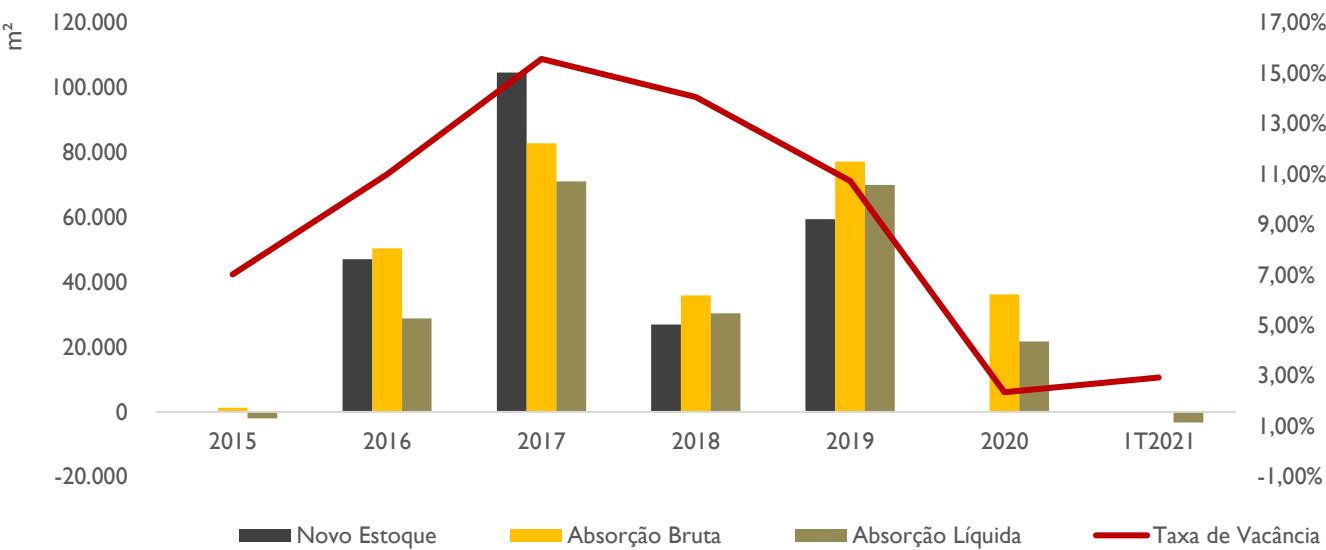
Fonte: Buildings



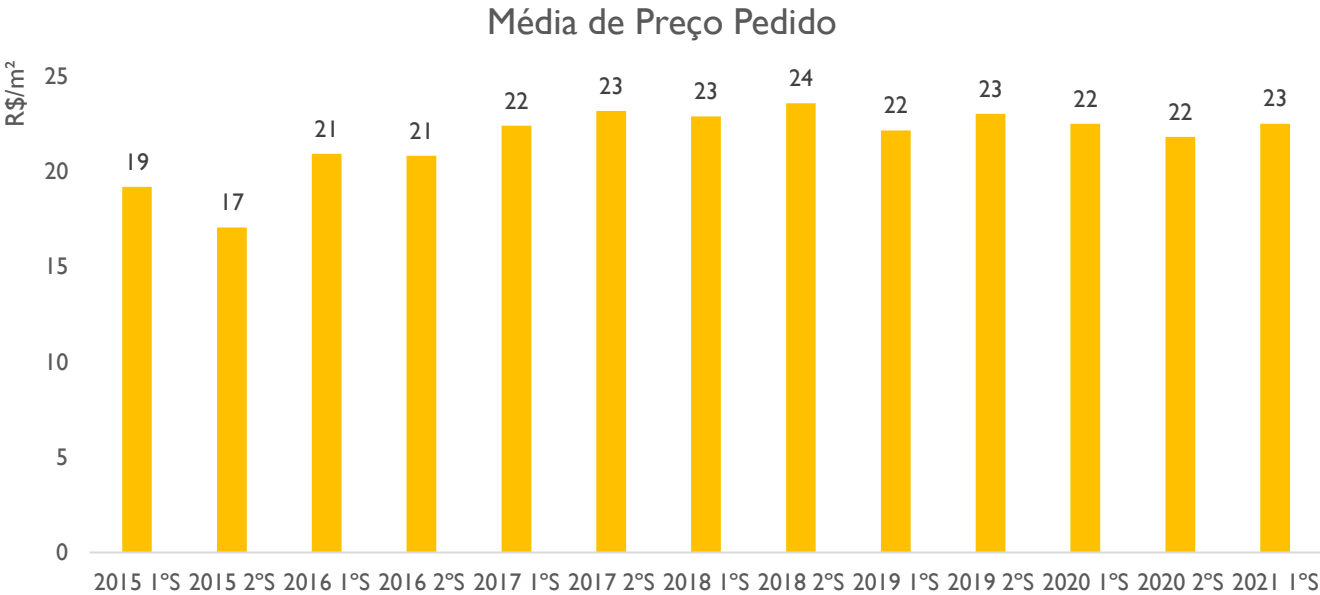
Mercado Logístico

RODOVIA ANCHIETA E REGIÃO

- Síntese do Mercado
- » 15 Condomínios Logísticos
 - » 2,9% de Vacância
 - » 567 mil m² de Estoque



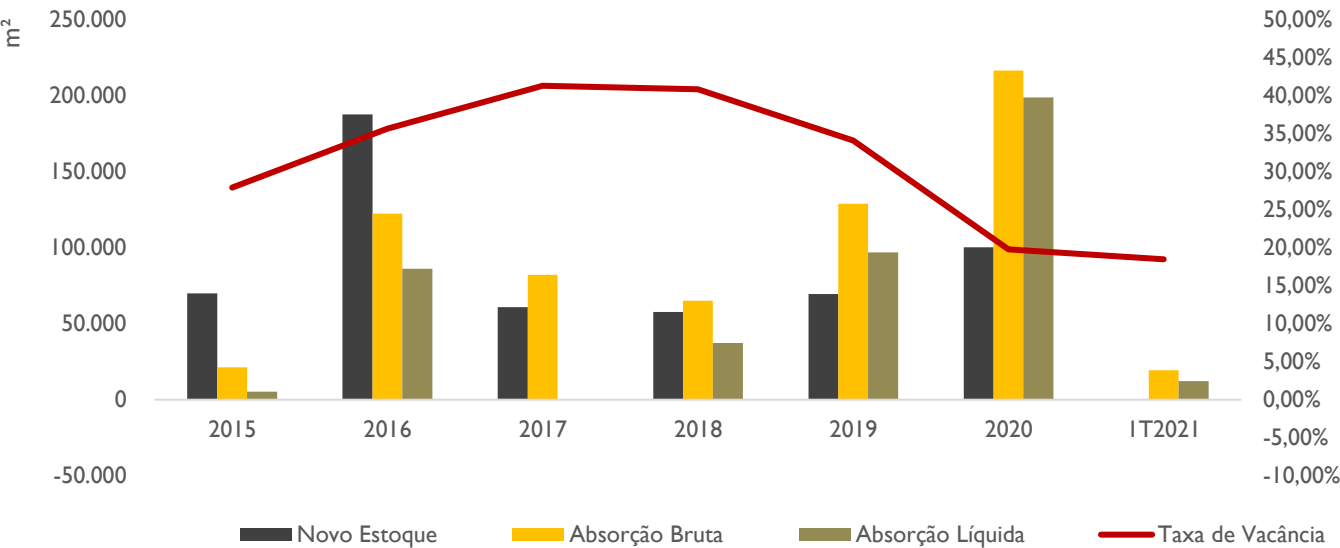
Fonte: Buildings



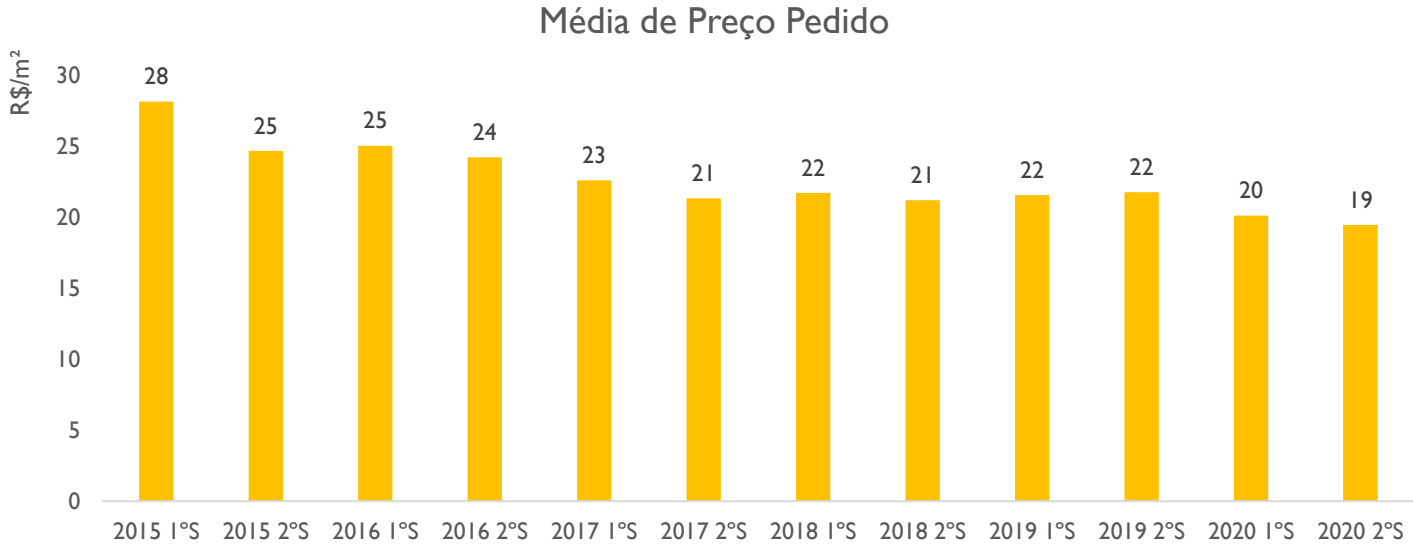
Mercado Logístico

DUQUE DE CAXIAS E REGIÃO

- Síntese do Mercado
- » 15 Condomínios Logísticos
 - » 18,4% de Vacância
 - » 925 mil m² de Estoque



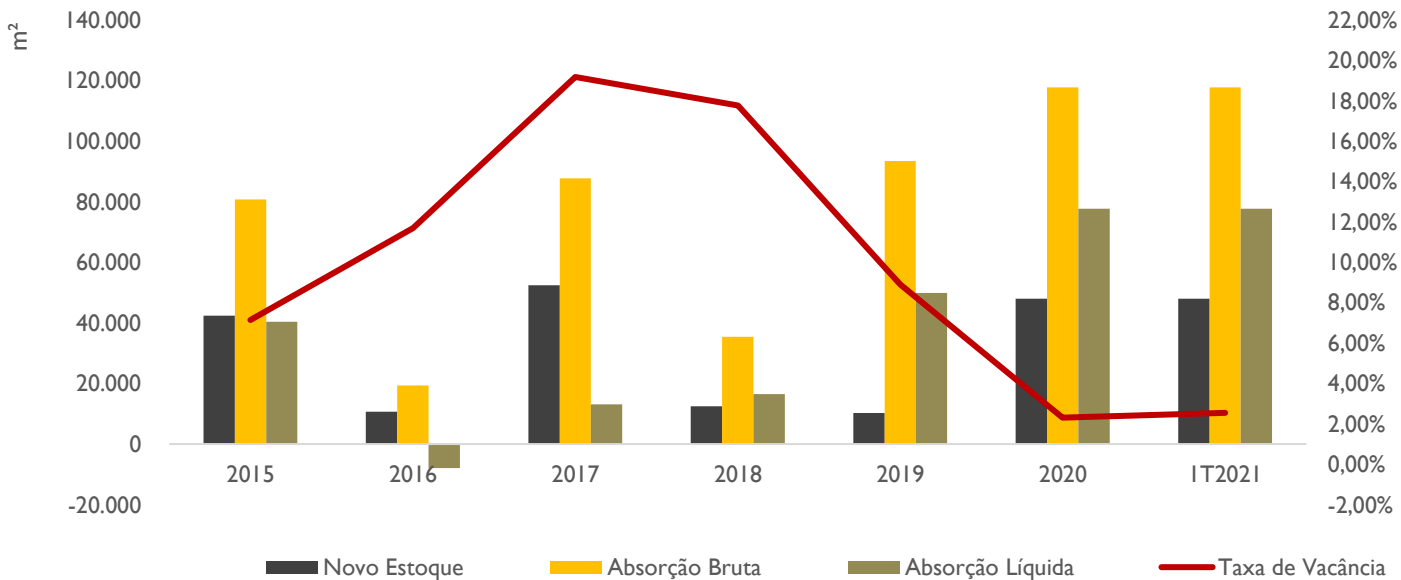
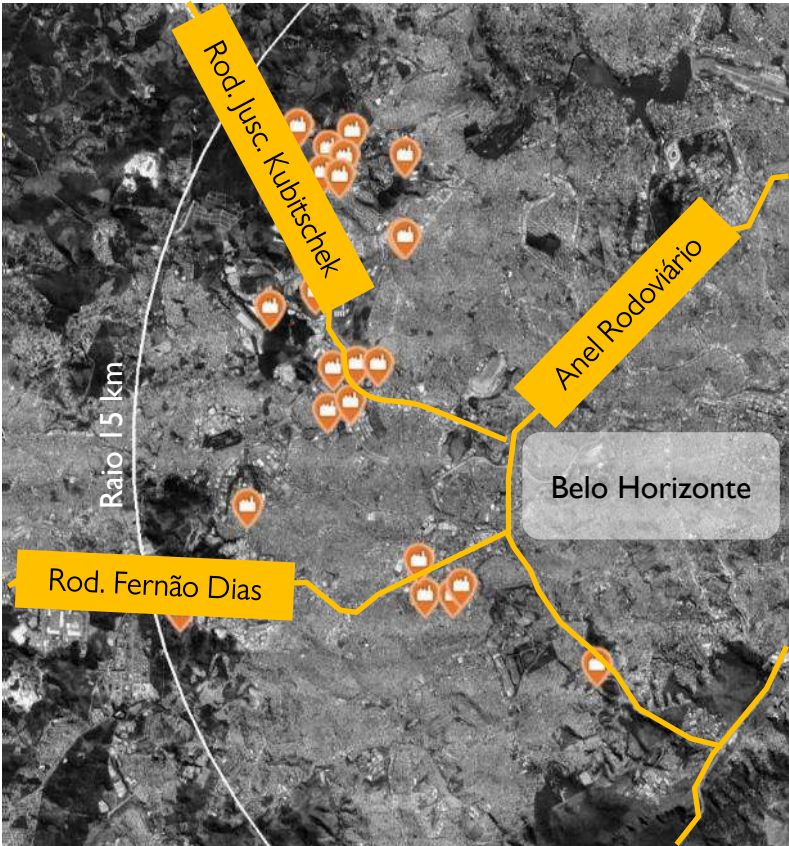
Fonte: Buildings



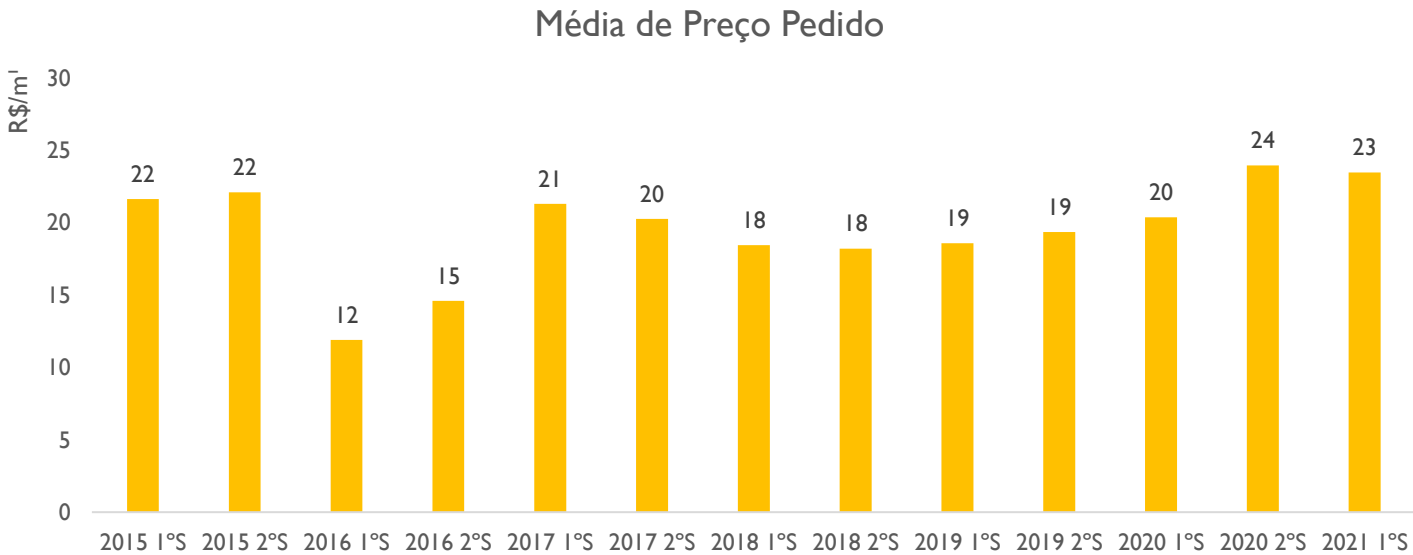
Mercado Logístico

REGIÃO METROPOLITANA DE BH
Condomínios Logísticos (Classes AAA, AA e A)

- Síntese do Mercado
- » 18 Condomínios Logísticos
 - » 2,5% de vacância
 - » 540 mil m² de Estoque



Fonte: Buildings



Aquisição Recente em Contagem/MG



Imóvel I - Centro Logístico Contagem

- Centro logístico com classificação AAA, recém construído e com alta tecnologia, voltado para operação de e-commerce.
- Imóvel locado para os Correios, empresa de atuação logística de grande porte, com atuação em todo o território nacional.
- Área total construída: ~57.000 m².
- Pátio de estacionamento e área para potencial expansão: 65.000 m².
- Contrato de locação atípico, na modalidade *Built-to-Suit*, com prazo de vencimento em 2034.

Ocupação	100%
Tipo de Contrato	atípico – <i>Built-to-Suit</i>
Prazo de Contrato	15 anos
Início do Contrato	dez/2019
Prorrogação do Contrato de Locação	mais 5 anos
Índice de Reajuste	IPCA
Multa Rescisória	somatória dos aluguéis vincendos





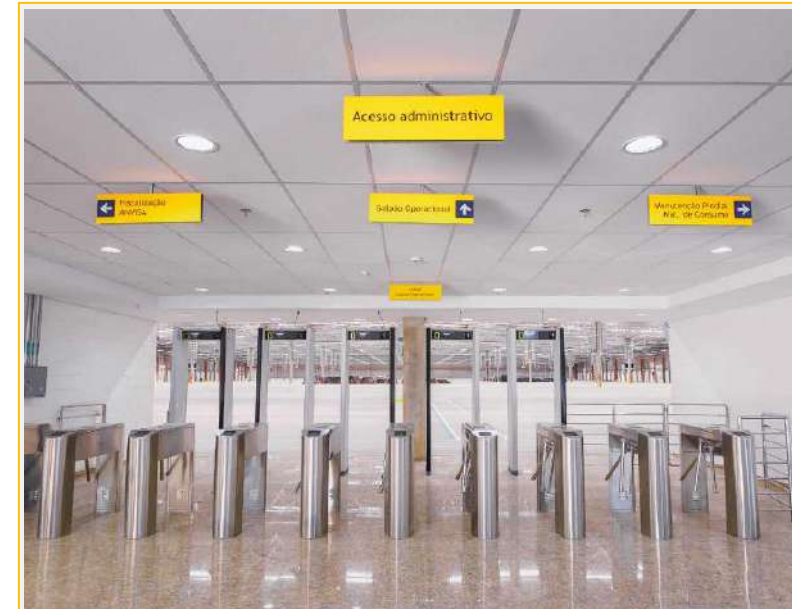
CLIMATIZAÇÃO

- Galpão: 100% climatizado, além de ventiladores industriais;
- Edifício apoio operacional: 100% climatizado;
- Edifício administrativo: 100% climatizado;
- Facilities: 100% climatizados.



DOCAS SISTEMA CROSS DOCK

- Portas docas leves (30 Docas): automáticas e de fechamento rápido;
- Portas docas pesadas (58 Docas): Automáticas;
- Niveladores: Automáticos;
- Balanças: Automáticas.



ACABAMENTOS

- Esquadrias: Alumínio anodizado;
- Pisos: Granito, Porcelanato Paviflex;
- Vestiários/Banheiros: Pisos e divisórias em granito;
- Louças e metais de primeira linha;
- Aquecimento solar;
- Cozinha: Industrial com câmara frigorífica;
- Divisórias: Retrátéis e em dry wall.



TECNOLOGIA

- Iluminação: 100% automatizada e em LED;
- Controle de Acesso: Catracas, cancelas e portas detectoras de metal 100% automatizadas e digitais;
- Segurança Patrimonial: Cerca perimetral automatizada, com sensores de presença e CFTV. Sistema automatizado de CFTV interno e externo;
- T.I.: Access point's, switches, cabeamento estruturado e sistema de torres telescópicas para todo o empreendimento.



PRODUTOS

Empreendimento Classe A/AAA, com as mais elevadas especificações técnicas do segmento logístico.



CONTRATOS E PREVISIBILIDADE DE RECEITAS

O Fundo passa a contar com praticamente metade das receitas em contratos atípicos.



LOCALIZAÇÃO

Imóveis localizados em regiões metropolitanas do país, com amplo acesso aos maiores eixos de distribuição para as capitais e interiores dos respectivos estados.



MERCADO

- ✓ Regiões consideradas os principais polos logísticos de cada estado;
- ✓ Baixa taxa de Vacância (AAA-A);
- ✓ Novo Estoque Controlado: topografia complicada, região rochosa, terrenos com valor elevado.

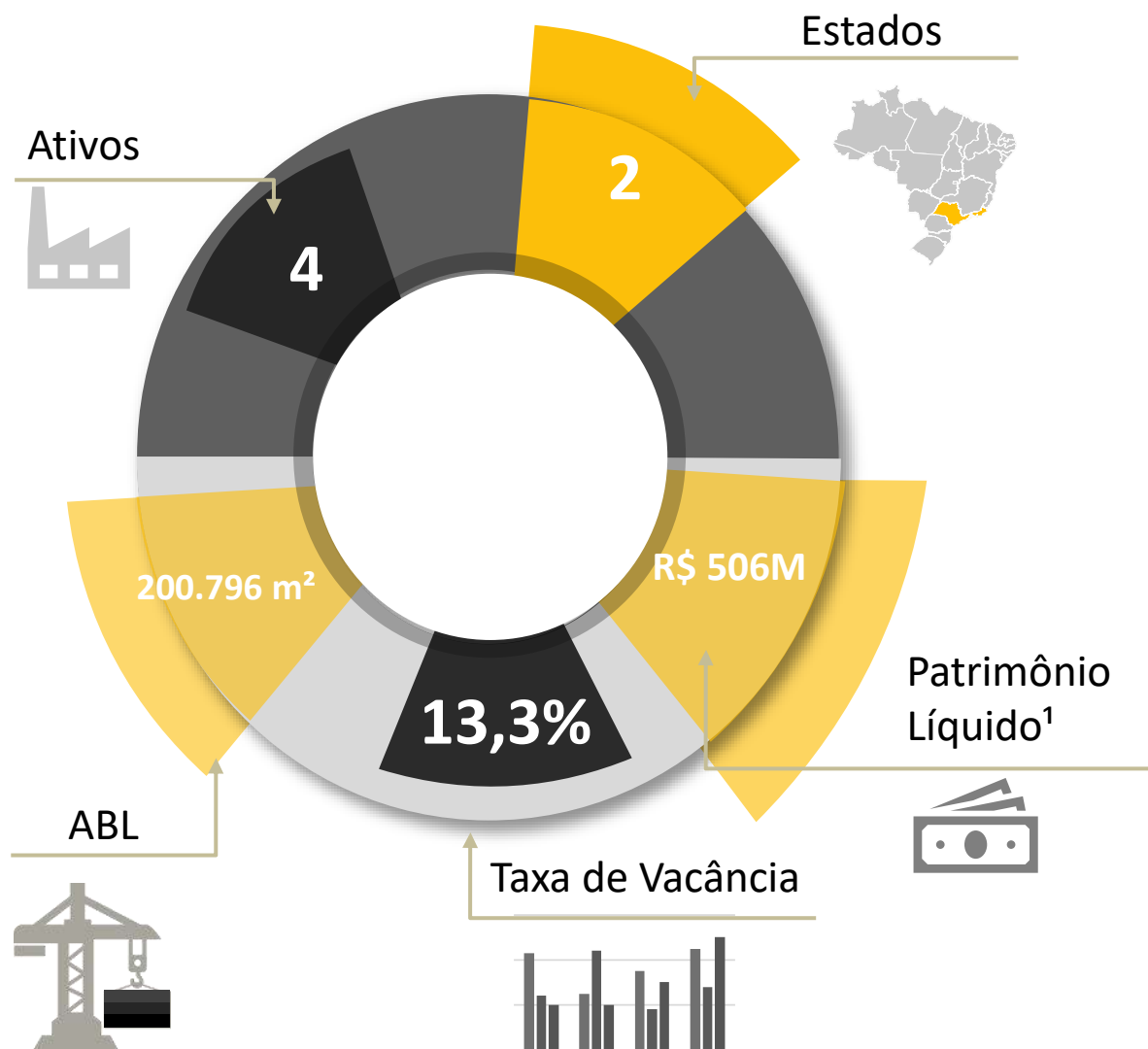


DIVERSIFICAÇÃO

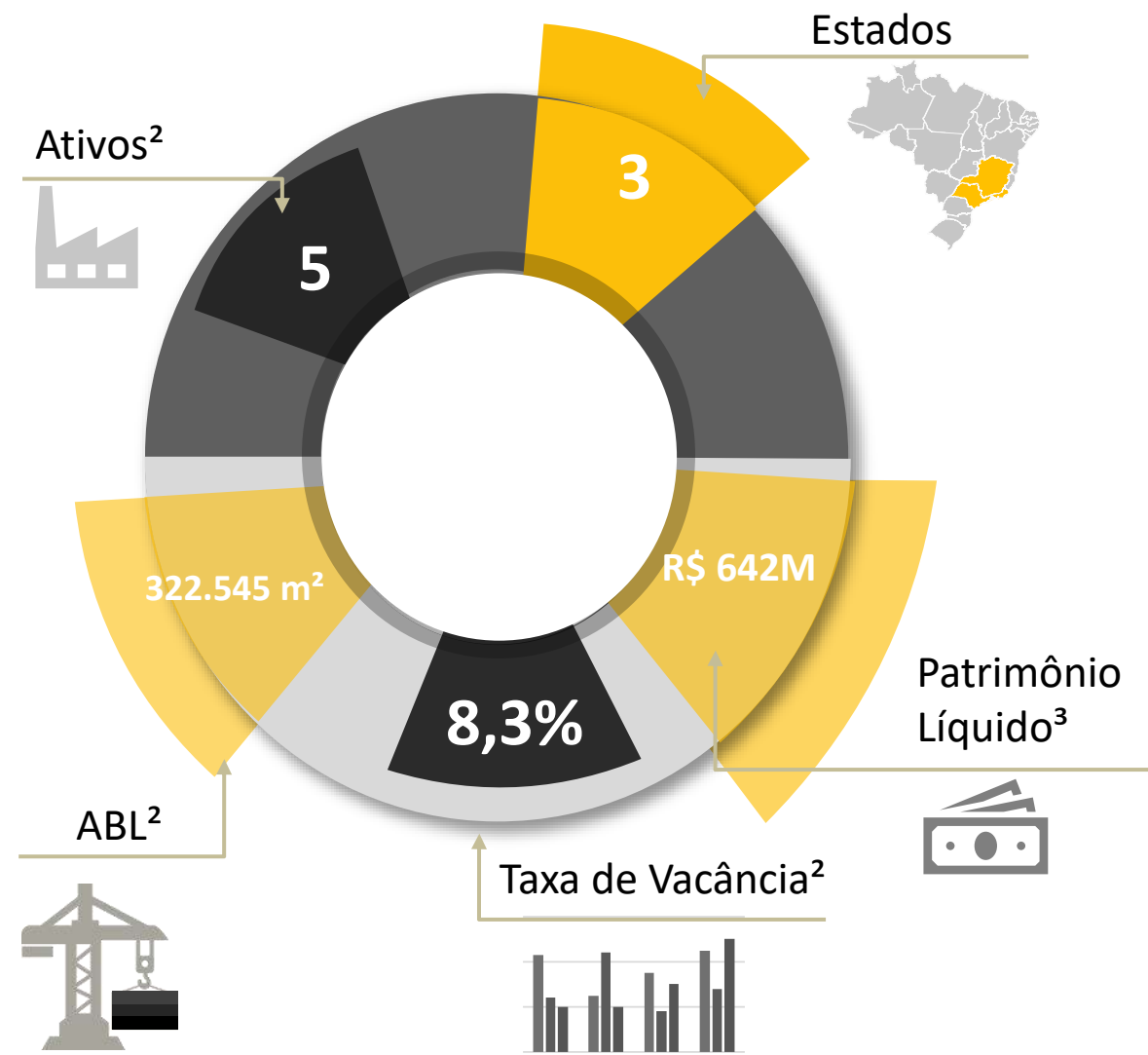
Exposição do Fundo aos três maiores PIBs do país, com ativos não concorrentes entre si e com pouca concentração em um mesmo segmento de atuação dos locatários.

O fundo após a aquisição

VISÃO ATUAL



PÓS-AQUISIÇÃO



¹ PL pré-5ª emissão de cotas concluída em fevereiro/2021

² Não considera terreno de expansão

³ PL base Maio/2021



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509-6657