

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA (SDILI I)



RELATÓRIO GERENCIAL | FEVEREIRO/2020

ABL (m ²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio Líquido/cota (R\$)	Yield anualizado ¹
177.971	4,7%	4.770.100	95,45	5,7%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m ² (R\$) ²	P/VP ³
110,40	526,6	2,3	2.182	1,16

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de fevereiro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,58/cota. A distribuição de rendimentos foi linearizada em R\$ 0,52/cota, em linha com o resultado recorrente do Fundo de aproximadamente R\$ 0,52/cota. Mais informações sobre a composição do resultado estão no gráfico da página 3. A redução dos rendimentos linearizados considera o capital não alocado e a atual vacância do Fundo. Os rendimentos futuros poderão aumentar conforme alocação do caixa e locação dos módulos vagos.

As gestoras têm como foco dos esforços a locação dos módulos vagos no Multimodal Duque de Caxias, que apresenta hoje 18,8% de vacância, razoavelmente abaixo das taxas de vacância do mercado de Duque de Caxias, conforme mencionado no gráfico da página 7. A vacância atual do Fundo é de 4,7%.

¹Yield anualizado considera o rendimento pago no mês de referência dividido pelo valor da cota no fechamento do período, resultado multiplicado por 12 meses.

²Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades, dividido pelo ABL.

³Razão entre o preço da cota de mercado e preço da cota patrimonial no fechamento do período.

ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

Conforme informado no fato relevante de 06 de março, o Fundo assinou um Compromisso de Compra e Venda para a aquisição de um empreendimento classe AAA localizado na região de Jundiaí, São Paulo, pelo valor de R\$ 248,16 milhões com área bruta locável de 91.310,72 m², com capacidade para construção de mais 8.717 m² de mezaninos. A conclusão da Operação dependerá do cumprimento de determinadas condições precedentes previstas no CCV, incluindo o resultado satisfatório de *Due Diligence* técnica, ambiental e legal do Empreendimento, bem como da conclusão da captação de recursos em montante suficiente para o pagamento do preço de aquisição.

A receita negociada do Empreendimento deve gerar um cap rate de 7,92% a.a. pelos próximos 15 meses, através de um contrato de locação temporário com o vendedor. A aquisição segue em linha com a tese de investimento do Fundo e é fruto de um trabalho ativo da equipe de gestão para alocação dos recursos captados na 4ª emissão de cotas do Fundo.

A Administradora propôs aos cotistas do Fundo em 09 de março a realização de 5ª Emissão de Cotas, colocadas no mercado por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, no valor de R\$ 200 milhões para conclusão das aquisições recentes que estão em CCV. Mais informações serão divulgadas ao mercado oportunamente.

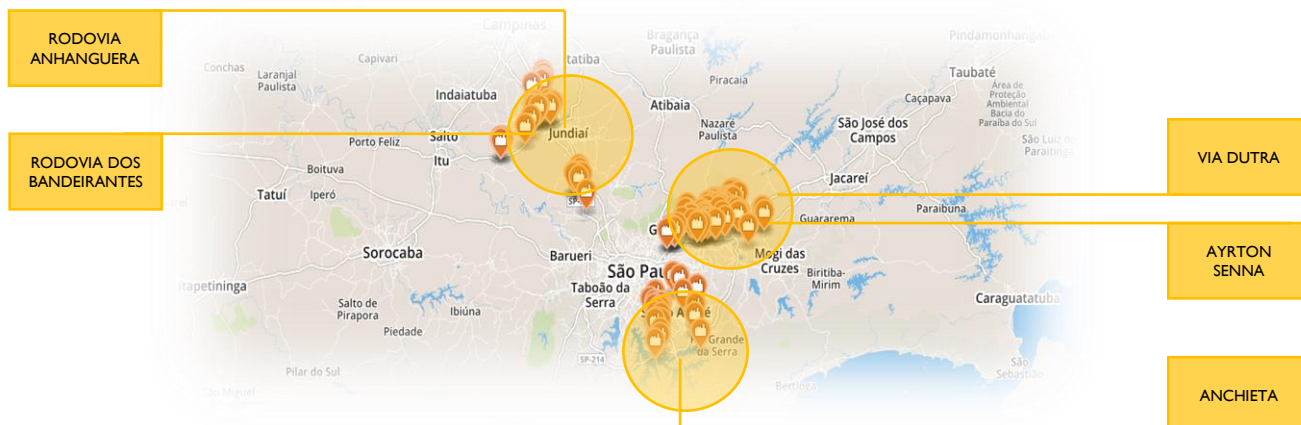
MERCADOS DE ATUAÇÃO DO FUNDO

As gestoras têm como foco a região sudeste, com estratégia de compra de ativos próximos da cidade de São Paulo, mercado que deverá performar melhor em um momento de recuperação econômica. Imóveis do portfólio e em prospecção localizados em eixos de acesso a grandes capitais, com galpões de metragem ampla e excelente localização.

O Fundo detém imóveis nas regiões da Anchieta/SP e Duque de Caxias/RJ. Atualmente, existem dois imóveis que estão com compromissos de compra e venda assinados e estão localizados nas regiões de Guarulhos/SP e Jundiaí/SP. Abaixo, a visão das gestoras sobre as regiões de interesse.

ANCHIETA E REGIÃO	DUQUE DE CAXIAS E REGIÃO	JUNDIAÍ, CAJAMAR E REGIÃO	GUARULHOS E REGIÃO
<p>Região consolidada, com alta absorção líquida de espaços vagos.</p> <p>Devido ao baixo estoque de imóveis na região e alta demanda de inquilinos, o mercado da Anchieta segue com taxas de vacância em patamares controlados há pelo menos 3 anos.</p>	<p>Mercado ainda em recuperação lenta, com altas taxas de vacância.</p> <p>A qualidade do Multi Modal Duque de Caxias e a força dos contratos com o principal locatário ajudam a manter uma previsibilidade de renda mesmo durante o período de crise.</p>	<p>Mercados em pleno crescimento, com redução significativa das taxas de vacância e absorção líquida positiva nos últimos trimestres.</p> <p>Média de preços pedidos de locação ainda nas mínimas históricas, indicando oportunidade de crescimento para o futuro.</p>	

As regiões mencionadas acima estão localizadas em importantes eixos de ligação entre as regiões metropolitanas e o interior do estado, Aeroporto Internacional, Porto de Santos e Rio de Janeiro. No mapa abaixo, mostramos a região da Grande São Paulo com algumas das principais rodovias do país, e a presença de galpões logísticos e industriais destacados no mapa.

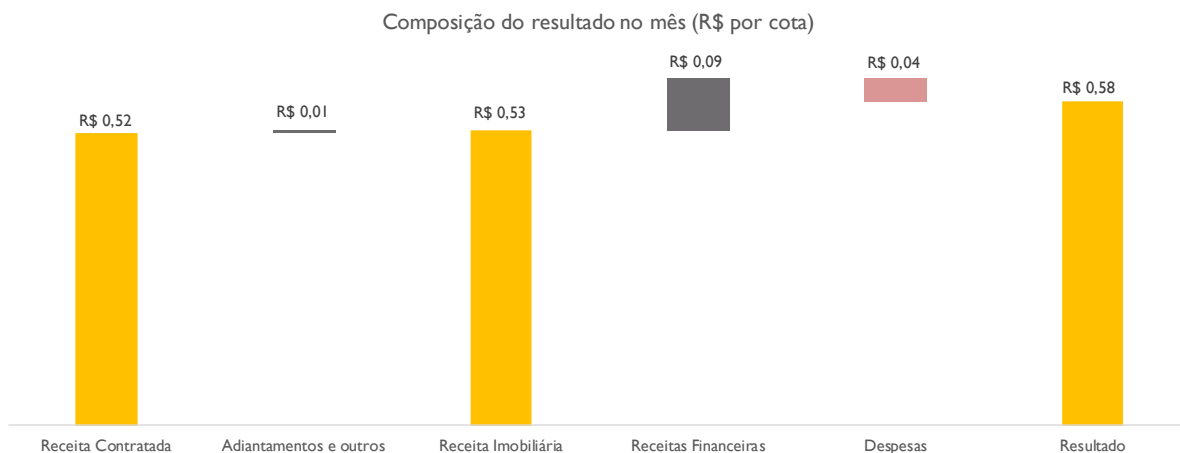


RESULTADO DO FUNDO

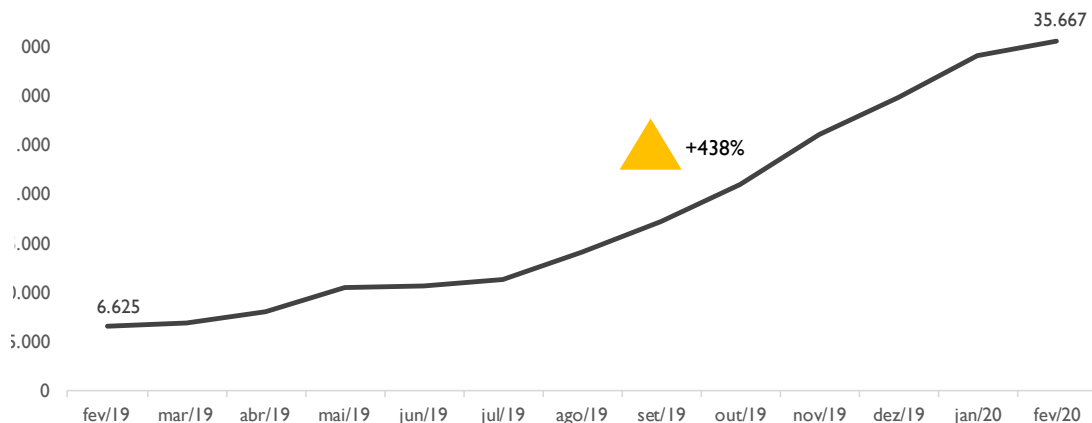
	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.526.846	R\$ 5.160.005	R\$ 5.160.005
Receita Financeira	R\$ 451.375	R\$ 945.577	R\$ 945.577
Despesas	-R\$ 207.984	-R\$ 1.295.698	-R\$ 1.295.698
Resultado	R\$ 2.770.238	R\$ 4.809.884	R\$ 4.809.884
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.480.452	R\$ 4.960.904	R\$ 4.960.904
Resultado por cota	R\$ 0,58	R\$ 1,01	R\$ 1,01
Rendimento por cota	R\$ 0,52	R\$ 1,04	R\$ 1,04
Resultado Acumulado	R\$ 0,06	-R\$ 0,03	-R\$ 0,04
Proporção distribuída ⁴	90%	103%	103%

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

⁴ Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).



NÚMERO DE COTISTAS



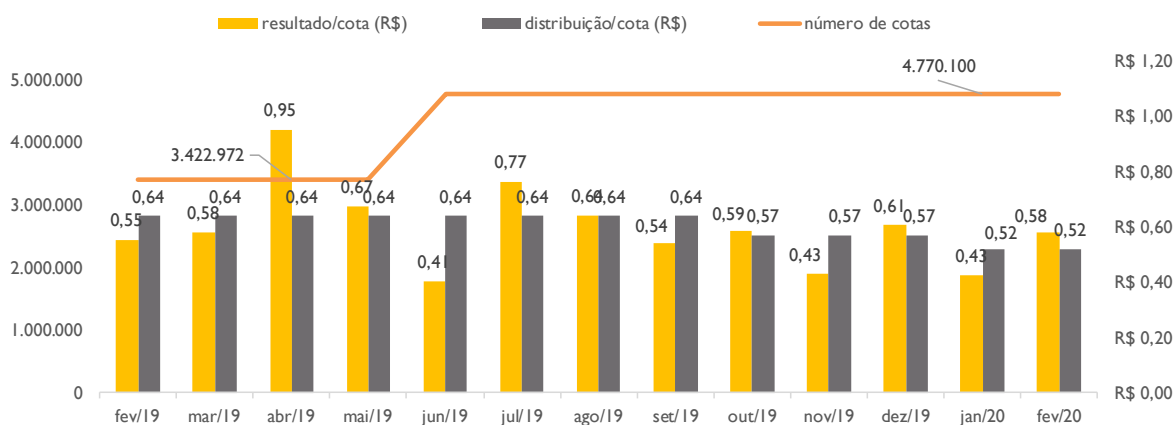
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,52	0,52										
2019	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,57	0,57	0,57
Δ	-18,8%	-18,8%										

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

	mês	YTD	últimos 12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.480.452	R\$ 4.960.904	R\$ 31.901.337
Yield on cost	0,4%	0,7%	6,6%

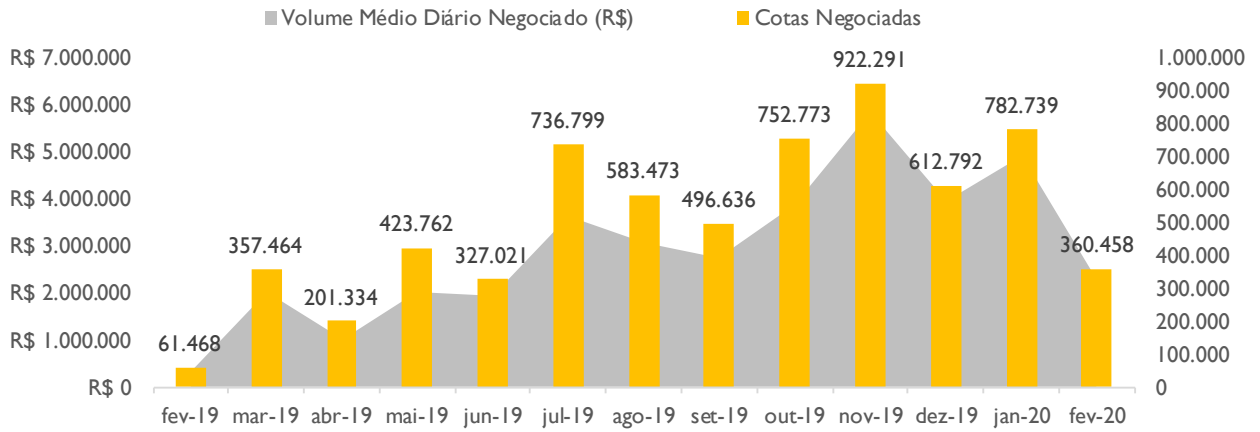


SDIL11 NA B3

	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 41.247.768	R\$ 149.853.036	R\$ 772.851.735
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 2.291.543	R\$ 3.746.326	R\$ 3.128.954
Giro (% de cotas negociadas)	7,56%	23,97%	145,58%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	fev/20	dez/19	fev/19
Valor da Cota	R\$ 110,40	R\$ 150,00	R\$ 111,43
Quantidade de Cotas	4.770.100	4.770.100	3.422.972
Valor de Mercado	R\$ 526.619.040	R\$ 715.515.000	R\$ 381.421.770

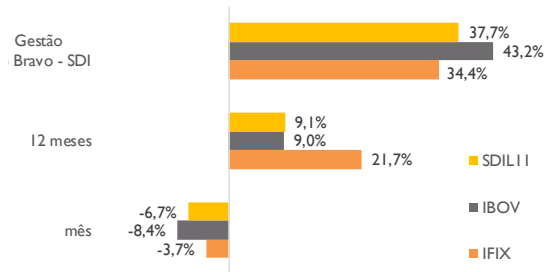
LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de fevereiro teve aumento de 486% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês aumentou em 588% frente o mesmo mês de 2019. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 38% em 12 meses.

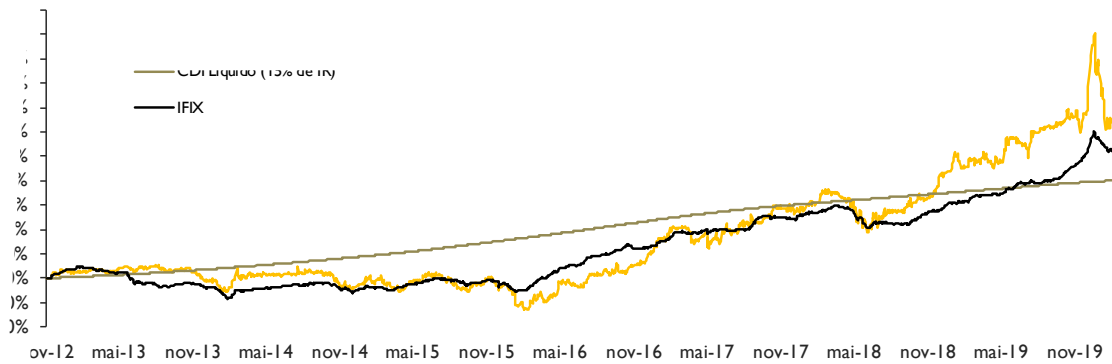


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

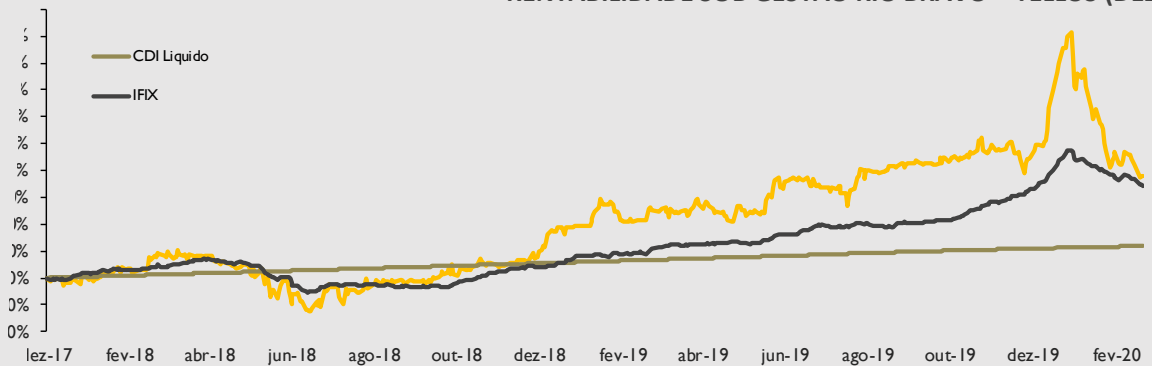
Desempenho da cota ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-3,7%	-7,3%	21,7%	100,6%
IBOV	-8,4%	-9,9%	9,0%	88,0%
CDI líquido de IR (15%)	0,2%	0,6%	4,7%	80,3%
SDIL11	-6,7%	-25,8%	9,1%	116,5%



⁵ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

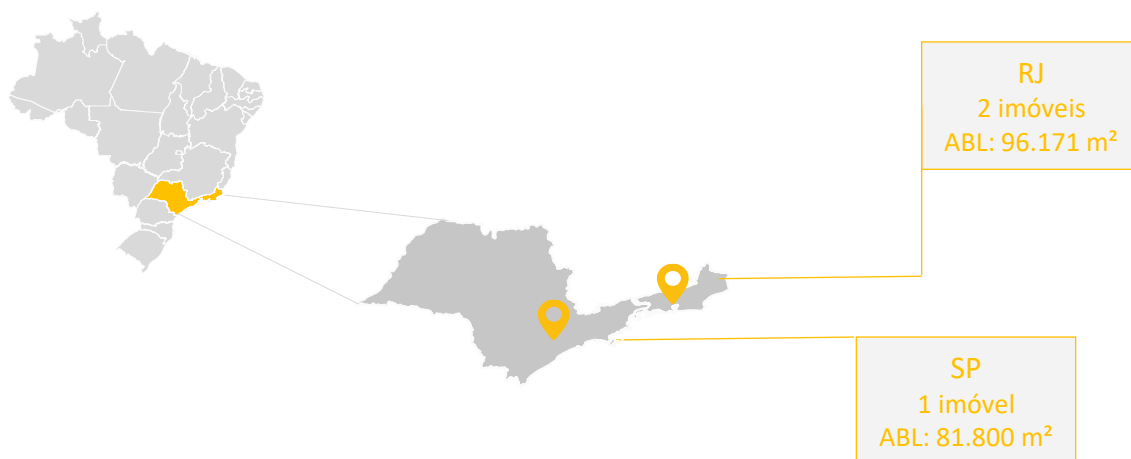


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO – TELLUS (DEZ/17)



PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 3 ativos localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Dos 177.971 m² de ABL que o Fundo detém, 54% estão concentrados no Rio de Janeiro e 46%, em São Paulo.



RIO DE JANEIRO

✓ MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS



Localização: Duque de Caxias - RJ

ABL: 44.131 m²

Taxa de Ocupação: 81,2%

Participação do FII: 100%

Locatários: BRF, Cimed, Bracco, Ifco e Royal Canin

Tipo dos contratos: Típicos

Imóvel composto por dois galpões, Galpão A e Galpão B, sendo o Galpão A composto por 4 módulos, com área total construída de 8.016 m², e o Galpão B composto por 18 módulos, com área total construída de 36.115 m²

✓ INTERNATIONAL BUSINESS PARK



Localização: Duque de Caxias - RJ

ABL: 52.040 m²

Área Construída: 1.008 m²

Taxa de Ocupação: 100%

Participação do FII: 100%

Locatário: BRF

Tipo do contrato: Atípico

Imóvel adquirido no formato Sale & Leaseback com a BRF assumindo um contrato atípico de locação de 100% do imóvel com duração de 120 meses. O ativo funciona como estacionamento de carretas anexo ao Multimodal Duque de Caxias, empreendimento também de propriedade do Fundo, onde a BRF é a principal locatária. A área do terreno é de 52.041 m² e, por ser um pátio de carretas, a área construída representa as áreas de suporte e é parte pequena da área total do terreno.

SÃO PAULO

✓ ONE PARK



Localização: Eixo da Anchieta - SP

ABL: 81.800 m²

Taxa de Ocupação: 100%

Participação do FII: 100%

Locatários: Braskem, Cromus, Andromeda, Sherwin-Williams e Adhex

Tipo dos contratos: Típicos

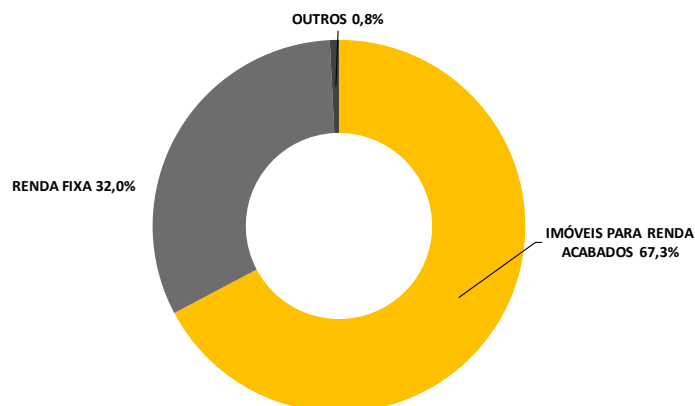
O condomínio logístico foi adquirido em duas etapas, com recursos da 2ª e 3ª emissão de cotas do Fundo, passando este a deter 100% do empreendimento. O imóvel conta com um galpão em construção locado para a Adhex, cujo pagamento no valor de R\$ 13,6 MM está pendente, tendo em vista condições precedentes do contrato. O Fundo ainda não faz jus à receita gerada especificamente por este galpão.

4ª EMISSÃO DE COTAS

Em linha com os interesses dos cotistas, as gestoras concederam período de desconto e não receberão a parcela da taxa de gestão referente ao montante de recursos ainda não alocados obtidos pelo Fundo na 4ª emissão de cotas, concluída em junho de 2019. Mais informações podem ser verificadas no Regulamento do Fundo, capítulo XI.

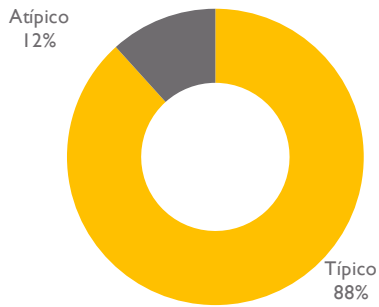
ATIVOS DO FUNDO

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

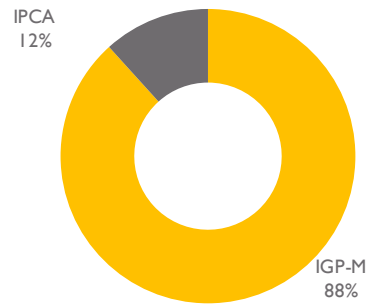


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



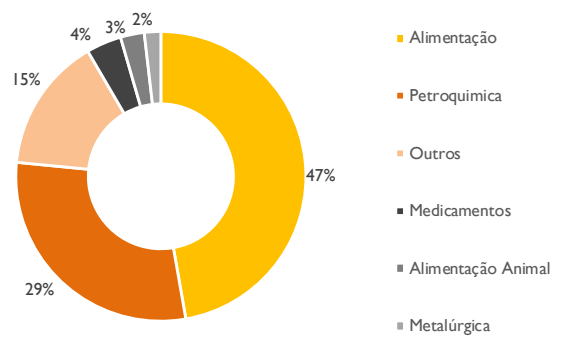
Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)



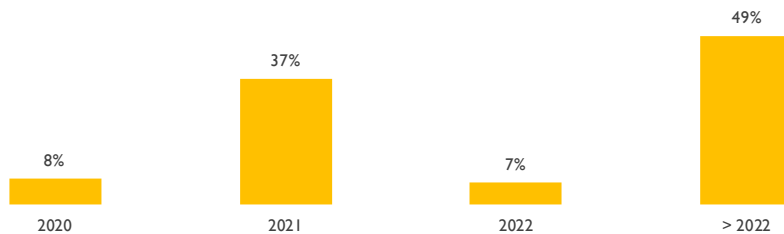
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Setor de Atuação (% Receita Contratada)

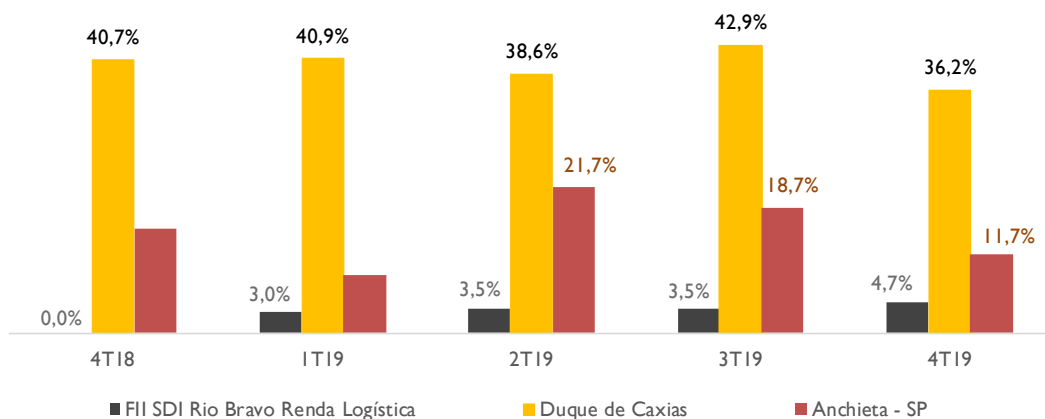


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



VACÂNCIA

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias e na região da Anchieta-SP no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância: Buildings.



LOCATÁRIOS

MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS

GALPÃO A	LOCATÁRIO	ABL (m²)
Módulo 1	Royal Canin	2.036
Módulo 2	Cimed	1.992
Módulo 3	Bracco	1.992
Módulo 4	IFCO	1.995
ABL Parcial		8.016 m²
GALPÃO B	LOCATÁRIO	ABL (m²)
Módulo 1	BRF	2.024
Módulo 2	BRF	1.981
Módulo 3	BRF	1.981
Módulo 4	BRF	1.981
Módulo 5	BRF	1.981
Módulo 6	BRF	1.981
Módulo 7	BRF	2.001
Módulo 8	Vago	2.285
Módulo 9	BRF	2.024
Módulo 10	BRF	1.981
Módulo 11	BRF	1.981
Módulo 12	BRF	1.981
Módulo 13	BRF	1.981
Módulo 14	BRF	1.981
Módulo 15	BRF	1.981
Módulo 16	Vago	1.981
Módulo 17	Vago	1.981
Módulo 18	Vago	2.030
ABL Parcial		36.115 m²
ABL Total		44.131 m²
ABL Vago		8.277 m²
Vacância		18,8%

INTERNATIONAL BUSINESS PARK

PÁTIO	LOCATÁRIO	ABL (m²)
Área Total	BRF	52.040
ABL Total		52.040 m²
ABL Vago		0 m²
Vacância		0,0%

ONE PARK

GALPÕES	LOCATÁRIO	ABL (m²)
Galpão 1, 2, 3	Braskem	58.700
Galpão 4	Cromus Embalagens	11.500
Galpão 5	Metalúrgica Andrômeda	2.650
Galpão 6	Adhex	4.250
Galpão 7	Sherwin-Williams	4.700
ABL Total		81.800 m²
ABL Vago		0 m²
Vacância		0,0%
ABL Total do Fundo		177.971 m²
ABL Vago do Fundo		8.277 m²
Vacância do Fundo		4,7%

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

GESTOR • Tellus e Rio Bravo Investimentos

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,84% a.a. sobre o Valor de Mercado

(Min. Mensal R\$ 80.000,00 - data base 31/07/2012, reajustada anualmente pelo IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 455.315.266,72

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

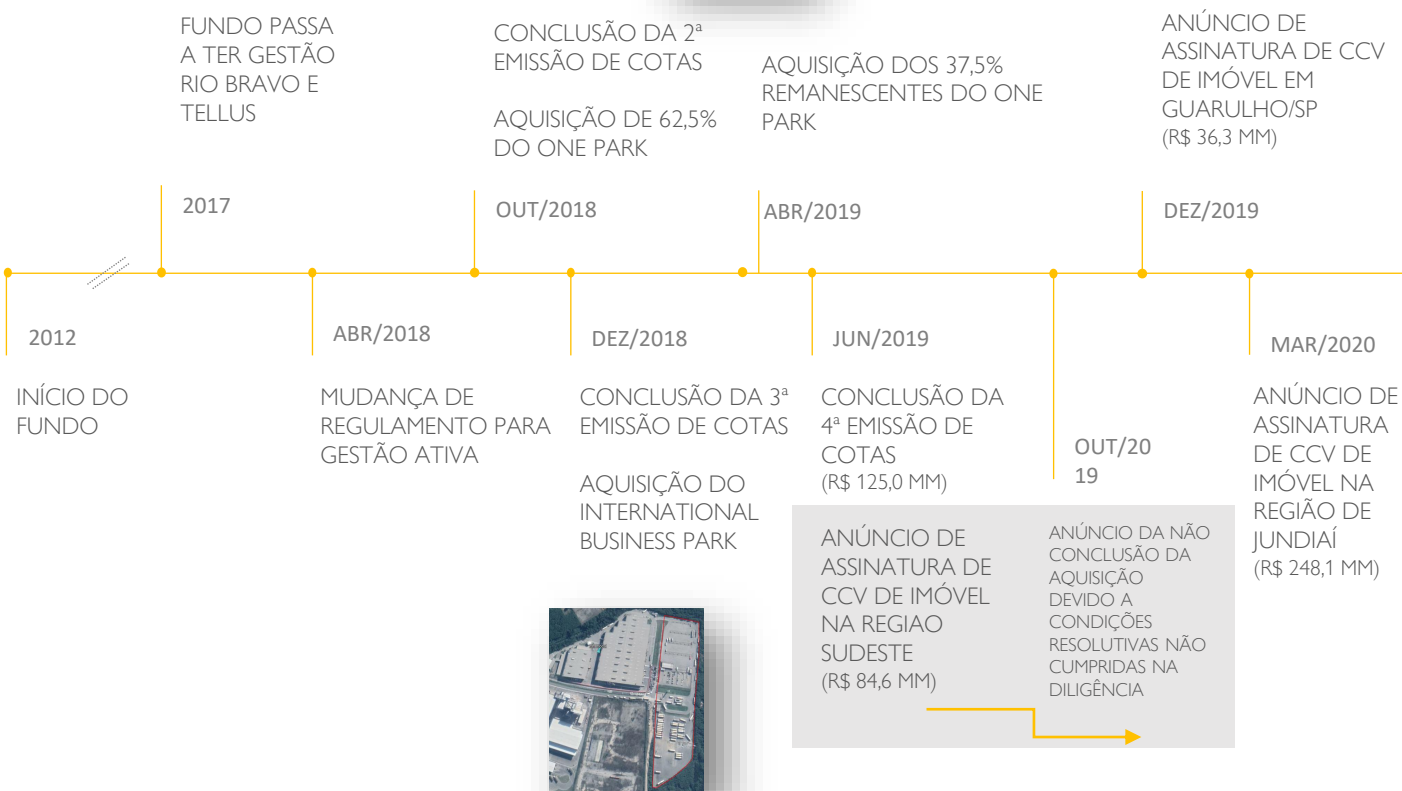
QUANTIDADE DE COTAS • 4.770.100

NÚMERO DE COTISTAS • 35.667

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FII SDI Rio Bravo Renda Logística tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou Rio de Janeiro.

HISTÓRICO DO FUNDO



SOBRE AS GESTORAS

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 29 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

A SDI Gestão agora é Tellus. A Tellus é uma gestora de investimentos 100% focada em ativos imobiliários. A empresa foi fundada em 2008 pelos sócios da SDI Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora que iniciou suas atividades em 1974 e desde então vem atuando nos principais mercados brasileiros. Em novembro de 2019 mudou seu nome para Tellus, reforçando sua independência como gestor, ao mesmo tempo mantendo o DNA de desenvolvedor de ativos imobiliários que conta com uma grande experiência aliada à uma extensa rede de relacionamentos.

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.