

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



## RELATÓRIO GERENCIAL | MARÇO/2020

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio Líquido/cota (R\$)	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>177.971</b>	<b>4,7%</b>	<b>4.770.100</b>	<b>95,44</b>	<b>5,5%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m² (R\$) <sup>2</sup>	P/VP <sup>3</sup>
<b>99,90</b>	<b>476,5</b>	<b>2,1</b>	<b>1.900</b>	<b>1,05</b>

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de março, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,42/cota, e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,46. A redução dos rendimentos linearizados considera o capital não alocado e a atual vacância do Fundo. Além disso, diante do cenário de incerteza que persiste em ampla escala, o que impede a linearização de distribuição de resultados costumeira neste período específico, as gestoras esclarecem que há baixa previsibilidade na distribuição no curto prazo. Contudo, acreditamos que o fundo deverá continuar gerando renda imobiliária sustentável e de longo prazo e 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 8. A vacância atual do Fundo é de 4,7%.

O fundo também passou a fazer jus às receitas geradas pelo galpão do One Park que estava em construção e é locado para a Adhex. A receita contratada do fundo passa a ser de R\$ 0,54 por cota.

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

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

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

## SITUAÇÃO ATUAL DO FUNDO

Desde que as Gestoras assumiram a gestão do Fundo, em dezembro de 2017, o Fundo realizou 3 (três) emissões de cotas, com o objetivo de adquirir imóveis com teses de investimentos focadas na geração de valor no longo prazo, buscando ativos que (i) possuam preços em reais por metro quadrado que tragam oportunidade de valorização no futuro; (ii) próximos da cidade de São Paulo, mercado que deverá performar melhor em um momento de recuperação econômica; e (iii) metragem ampla e excelente localização.

Com esta estratégia de investimento, foi possível que o Fundo tivesse um portfólio com inquilinos de primeira linha, sendo que os dois principais, que representam juntos aproximadamente 75% (setenta e cinco por cento) da receita do Fundo, são BRF e Braskem, ambas empresas listadas em bolsa.

Apesar da capacidade de pagamento das principais locatárias, as gestoras têm ciência da gravidade da crise em que estamos vivendo e que isso pode trazer volatilidade no curto prazo. Contudo, devido à capacidade de geração de renda dos imóveis que possui e a solidez dos principais locatários, acreditamos que o fundo deverá continuar gerando renda imobiliária sustentável e de longo prazo.

As gestoras também esclarecem que, devido ao cancelamento da 5ª Emissão de Cotas, conforme Fato Relevante publicado em 18 de março de 2020, o contrato de aquisição do Imóvel de Jundiáí, que havia sido assinado em 06 de março de 2020 conforme publicação na mesma data, foi rescindido e poderá ser renegociado em momento oportuno caso seja de interesse das gestoras e da outra parte.

Além disso, permanecemos envidando melhores esforços para que seja concluída a aquisição do empreendimento localizado em Guarulhos, São Paulo, com área bruta locável de 22.825 m<sup>2</sup>, pelo valor aproximado de R\$ 36,3 milhões, que dependem de condições precedentes a serem entregues pela vendedora. Mais informações sobre o Empreendimento podem ser verificadas no Fato Relevante publicado em 19 de dezembro de 2019.

## 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 Jundiáí/SP. Abaixo, a visão das gestoras sobre as regiões de interesse.

**ANCHIETA E REGIÃO**

Região consolidada, com alta absorção líquida de espaços vagos.

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.

**DUQUE DE CAXIAS E REGIÃO**

Mercado ainda em recuperação lenta, com altas taxas de vacância.

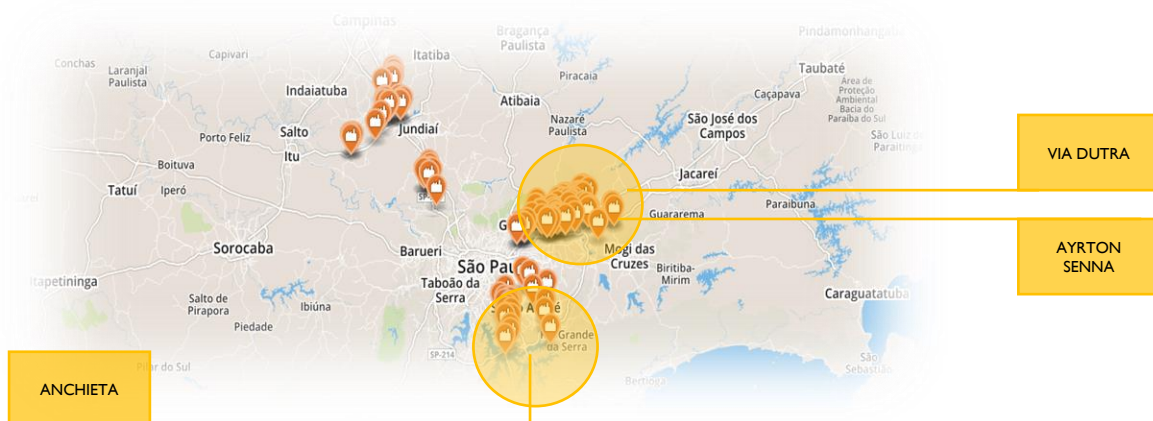
A qualidade do Multi Modal Duque de Caxias e a força dos contratos com o principal locatário ajudam a manter uma previsibilidade de renda mesmo durante o período de crise.

**GUARULHOS E REGIÃO**

Mercados em pleno crescimento, com redução significativa das taxas de vacância e absorção líquida positiva nos últimos trimestres.

Média de preços pedidos de locação ainda nas mínimas históricas, indicando oportunidade de crescimento para o futuro.

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.

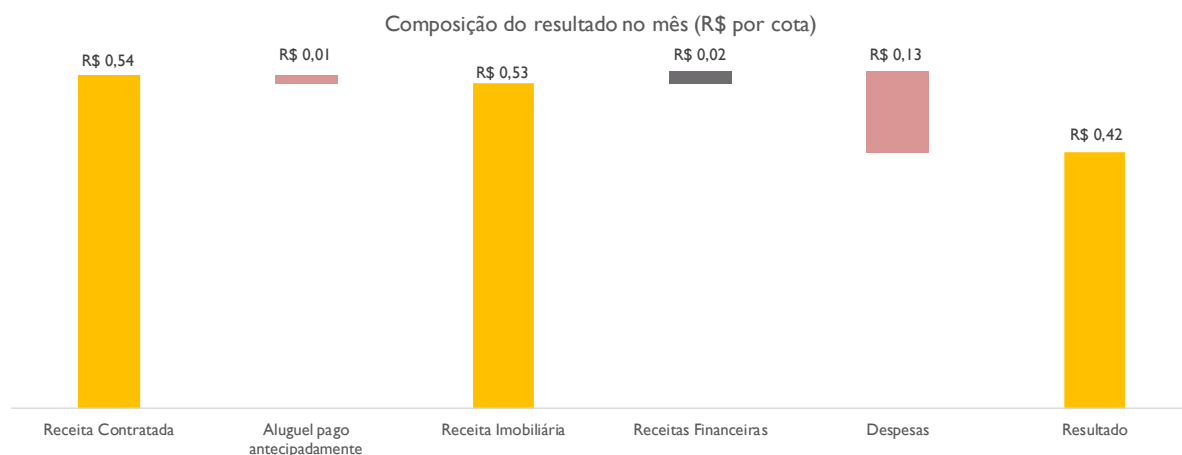


## RESULTADO DO FUNDO

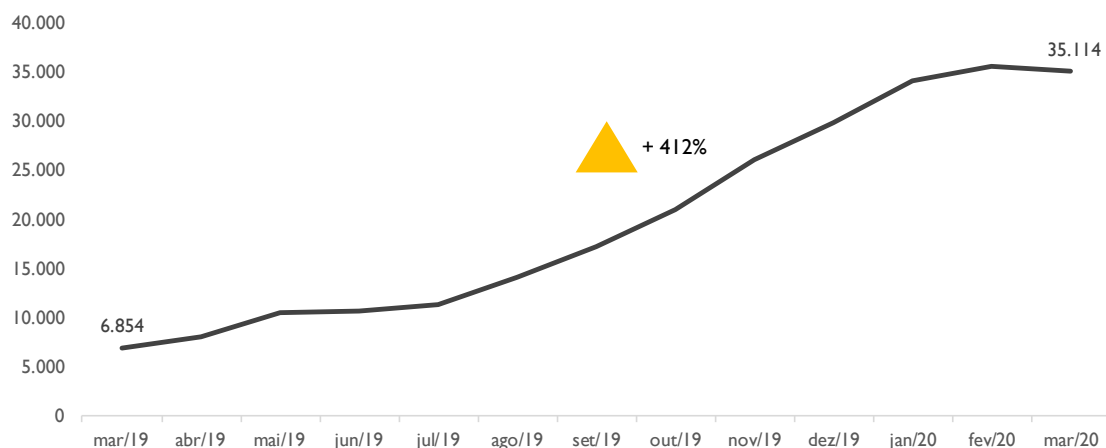
	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.510.444	R\$ 7.670.449	R\$ 7.670.449
Receita Financeira	R\$ 99.059	R\$ 1.044.636	R\$ 1.044.636
Despesas	-R\$ 628.895	-R\$ 1.924.593	-R\$ 1.924.593
Resultado	R\$ 1.980.608	R\$ 6.790.491	R\$ 6.790.491
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.194.246	R\$ 7.155.150	R\$ 7.155.150
Resultado por cota	R\$ 0,42	R\$ 1,42	R\$ 1,42
Rendimento por cota	R\$ 0,46	R\$ 1,50	R\$ 1,50
Resultado Acumulado	-R\$ 0,04	-R\$ 0,08	-R\$ 0,11
Proporção distribuída <sup>4</sup>	111%	105%	105%

### Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



## NÚMERO DE COTISTAS



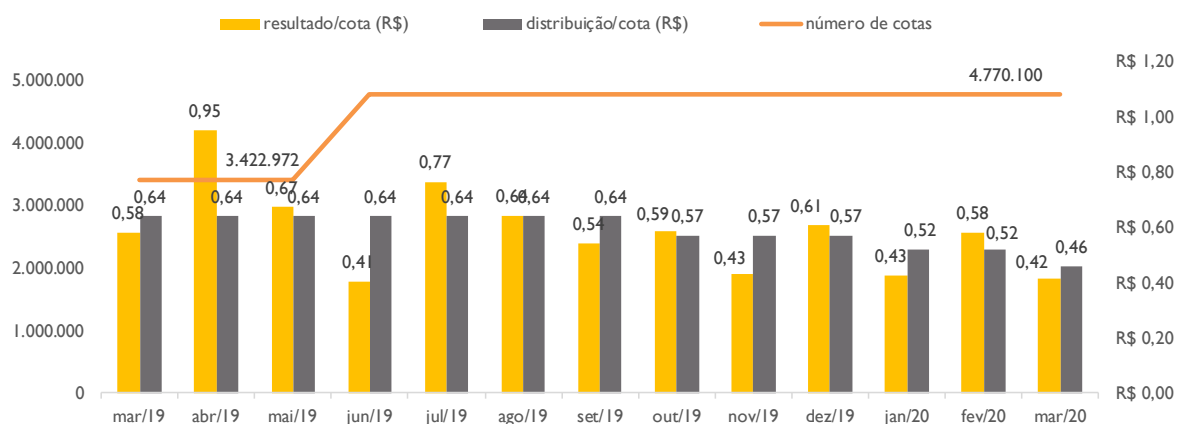
## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,52	0,52	0,46									
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%	-28,1%									

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\$ 2.194.246	R\$ 7.155.150	R\$ 31.904.881
Yield on cost	0,5%	1,1%	6,6%

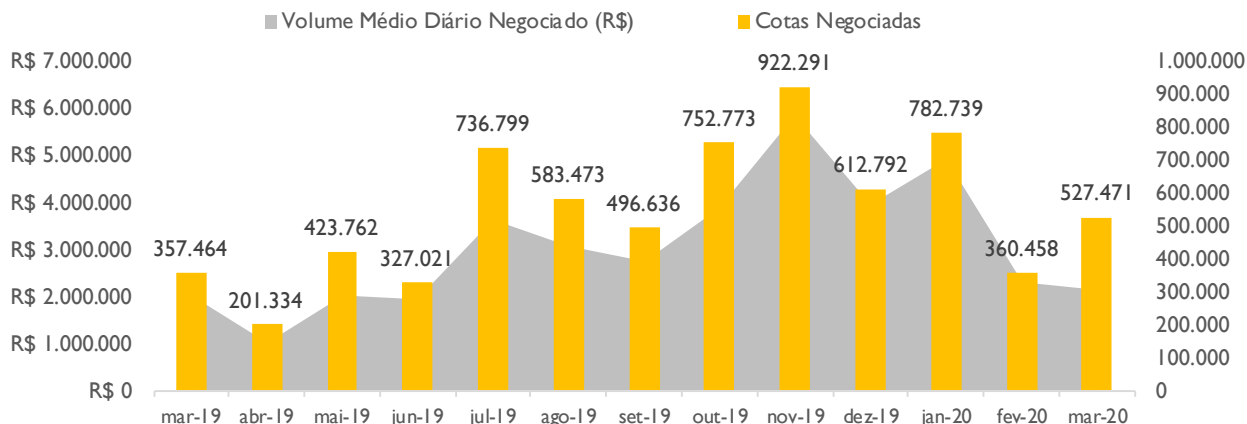


## SDIL11 NA B3

	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 47.212.308	R\$ 197.065.344	R\$ 781.643.026
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 2.146.014	R\$ 3.178.473	R\$ 3.126.572
Giro (% de cotas negociadas)	11,06%	35,02%	146,19%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mar/20	dez/19	mar/19
Valor da Cota	R\$ 99,90	R\$ 150,00	R\$ 110,00
Quantidade de Cotas	4.770.100	4.770.100	3.422.972
Valor de Mercado	R\$ 476.532.990	R\$ 715.515.000	R\$ 376.526.920

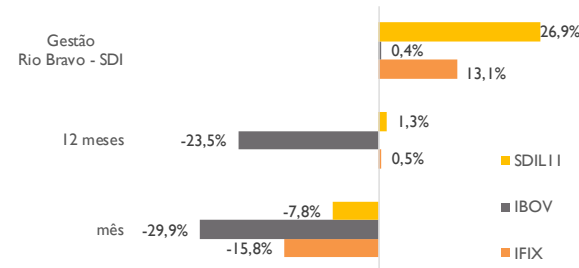
## LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de março teve aumento de 48% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês aumentou em 6% frente o mesmo mês de 2019. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 27% em 12 meses.

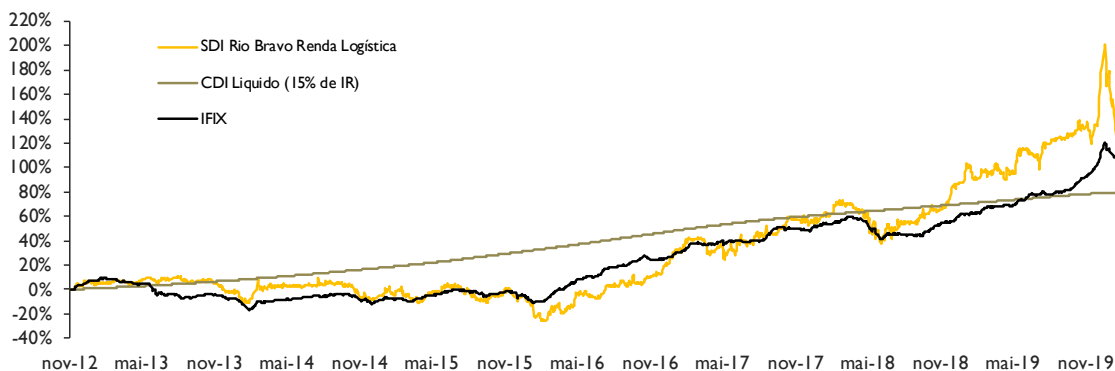


## DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

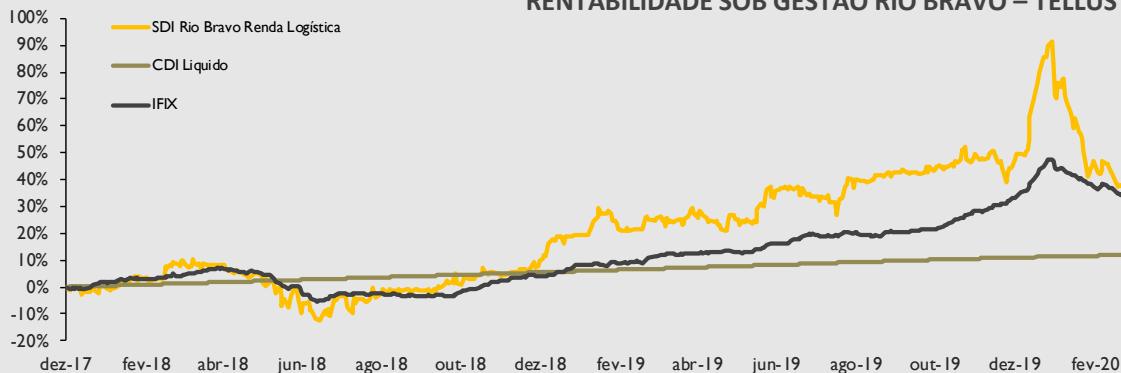
Desempenho da cota <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-15,8%	-22,0%	0,5%	68,8%
IBOV	-29,9%	-36,9%	-23,5%	31,8%
CDI líquido de IR (15%)	0,3%	0,9%	4,6%	80,9%
<b>SDIL11</b>	<b>-7,8%</b>	<b>-31,6%</b>	<b>1,3%</b>	<b>99,7%</b>



<sup>5</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

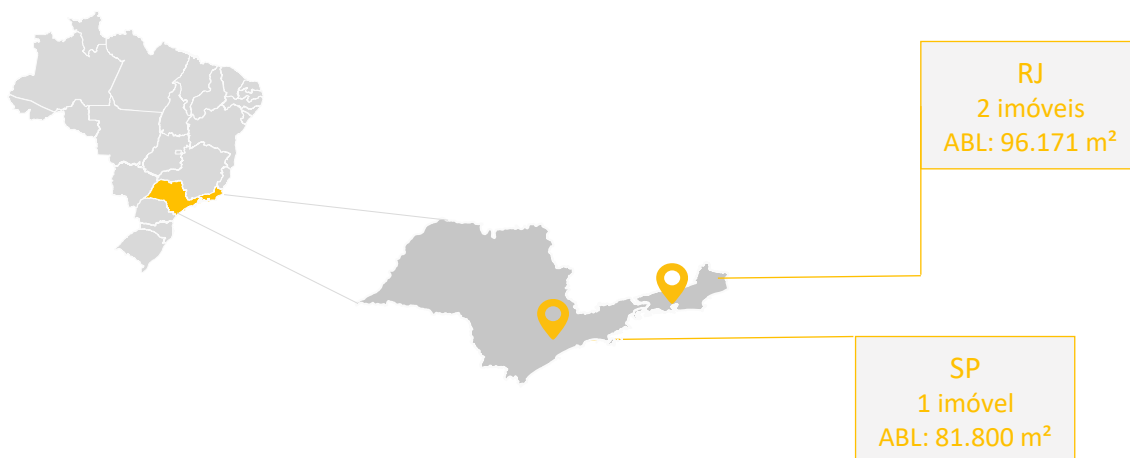


## RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO – TELLUS (DEZ/17)



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>, e o Galpão B composto por 18 módulos, com área total construída de 36.115 m<sup>2</sup>

#### ✓ INTERNATIONAL BUSINESS PARK



**Localização:** Duque de Caxias - RJ

**ABL:** 52.040 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 1.008 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

**Taxa de Ocupação:** 100%

**Participação do FII:** 100%

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

**Tipo dos contratos:** Típicos

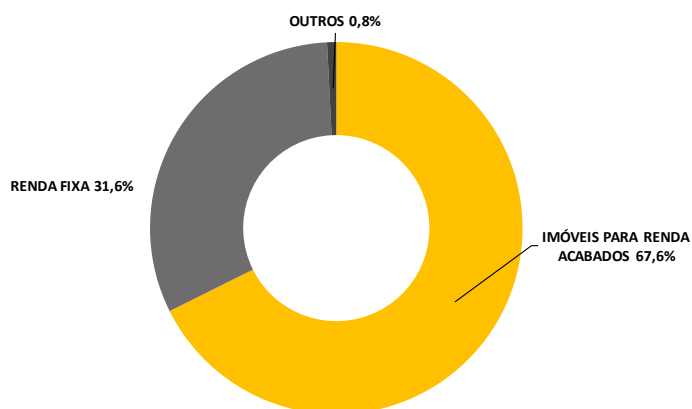
O condomínio logístico foi adquirido em duas etapas, com recursos da 2ª e 3ª emissão de cotas do Fundo, passando este a deter 100% do empreendimento.

## 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.

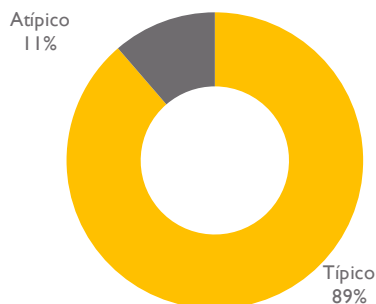
## ATIVOS DO FUNDO

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

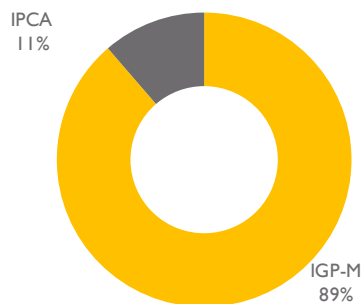


## INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



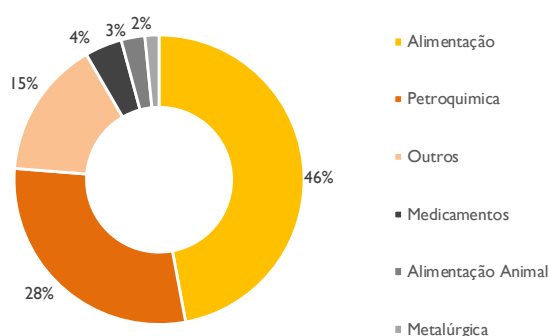
Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)



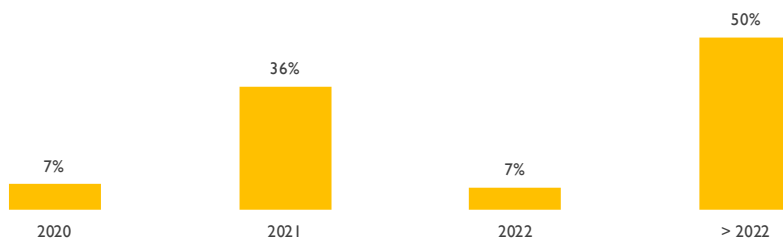
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Setor de Atuação (% Receita Contratada)

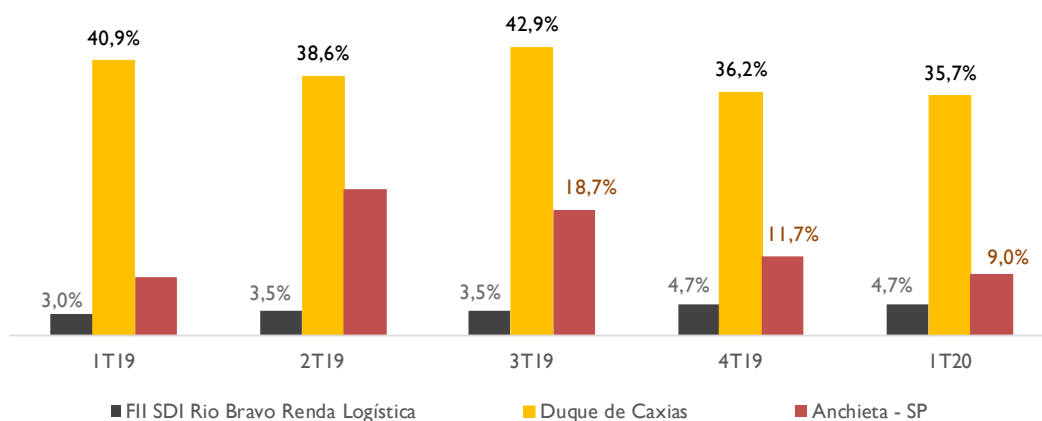


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



## 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

<b>GALPÃO A</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>ABL (m²)</b>
Módulo 1	Royal Canin	2.036
Módulo 2	Cimed	1.992
Módulo 3	Bracco	1.992
Módulo 4	IFCO	1.995
	<b>ABL Parcial</b>	<b>8.016 m²</b>
<b>GALPÃO B</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>ABL (m²)</b>
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
	<b>ABL Parcial</b>	<b>36.115 m²</b>
	<b>ABL Total</b>	<b>44.131 m²</b>
	<b>ABL Vago</b>	<b>8.277 m²</b>
	<b>Vacância</b>	<b>18,8%</b>

## INTERNATIONAL BUSINESS PARK

<b>PÁTIO</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>ABL (m²)</b>
Área Total	BRF	52.040
	<b>ABL Total</b>	<b>52.040 m²</b>
	<b>ABL Vago</b>	<b>0 m²</b>
	<b>Vacância</b>	<b>0,0%</b>

## ONE PARK

<b>GALPÕES</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>ABL (m²)</b>
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
	<b>ABL Total</b>	<b>81.800 m²</b>
	<b>ABL Vago</b>	<b>0 m²</b>
	<b>Vacância</b>	<b>0,0%</b>
	<b>ABL Total do Fundo</b>	<b>177.971 m²</b>
	<b>ABL Vago do Fundo</b>	<b>8.277 m²</b>
	<b>Vacância do Fundo</b>	<b>4,7%</b>

## 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** • 455.237.326,55

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

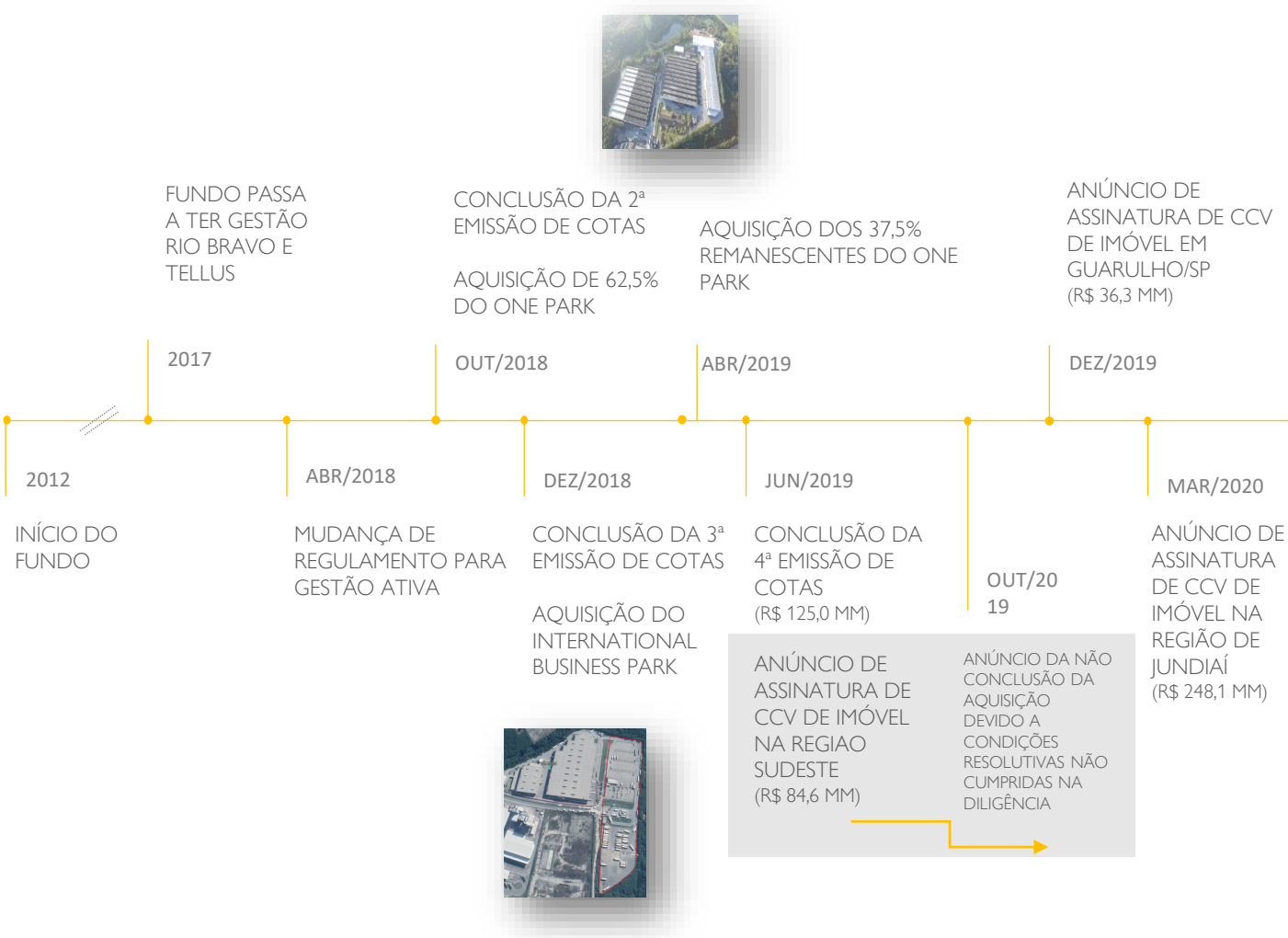
**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.770.100

**NÚMERO DE COTISTAS** • 35.114

## 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](mailto:ri@riobravo.com.br)

### **OUIDORIA**

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.