

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



RELATÓRIO GERENCIAL | ABRIL/2020

ABL (m ²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio Líquido/cota (R\$)	Yield anualizado ¹
177.971	4,7%	4.770.100	95,45	5,8%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m ² (R\$) ²	P/VP ³
95,47	455,4	1,0	1.726	1,00

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de abril, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,43/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 costuma 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%.

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.

RESULTADO DO FUNDO NO MÊS

Conforme fato relevante publicado em 30 de abril de 2020, houve inadimplência da locatária Sherwin Williams do Brasil Ind. e Com. Ltda, que ocupa 4.700 m² do One Park. A inadimplência descrita acima representa um impacto negativo no resultado do Fundo de aproximadamente R\$ 0,03 por cota. Os demais locatários do fundo honraram com os aluguéis em abril. As gestoras permanecem em contato com os locatários para tentar reduzir os impactos da pandemia na receita do Fundo.

Houve reajustes de valores de locação com efeito caixa *full* em abril, com isso a receita contratada do fundo passa a ser de R\$ 0,56 por cota. A linha de despesas veio sensivelmente acima da média dos últimos meses por concentrar despesas referentes a períodos anteriores neste mês. O gráfico da página 3 mostra a composição do resultado do Fundo de forma detalhada para o mês.

SITUAÇÃO ATUAL DO FUNDO

Desde que as gestoras assumiram a gestão do Fundo, em dezembro de 2017, o Fundo realizou 3 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% da receita do Fundo, são BRF e Braskem, ambas empresas listadas em bolsa. Suas operações, para melhor entendimento do uso dos espaços, estão detalhadas abaixo:

BRF S.A.: Uma das maiores empresas de alimentos do mundo, hoje a BRF é locatária de 27,8 mil m² do Condomínio Multimodal Duque de Caxias, além de um terreno anexo de 52 mil m² utilizado como pátio de carretas, o International Business Park. A operação no galpão é refrigerada, onde a BRF processa e armazena alimentos que são distribuídos para a cidade do Rio de Janeiro. Por se tratar de uma operação de alimentos, que continua e deverá continuar operando para abastecimento da população na crise, a atividade da BRF no imóvel permanece funcionando normalmente, bem como o pátio de carretas, cujo uso é regulado por meio de um contrato atípico que, entre as suas principais características, prevê que a locatária não poderá rescindir antecipadamente a locação sem pagamento integral de todo o fluxo de locação desde a rescisão até o prazo final da locação (dezembro de 2028).

Braskem S.A.: Líder no setor, a Braskem é a única companhia do setor petroquímico integrada no Brasil. Os segmentos da Braskem incluem as unidades industriais no Brasil (Petroquímicos Básicos, Poliolefinas e Vinílicos) e no exterior (México, Estados Unidos e Europa). A empresa é locatária de 52,9 mil m² no One Park, onde é realizado o armazenamento de produtos químicos produzidos em sua fábrica, localizada próxima ao imóvel. O principal produto armazenado é o polipropileno, material utilizado para fabricação de garrafas, recipientes e outros produtos domésticos, e a operação continua em pleno funcionamento.

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 Jundiaí, 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 m², 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.

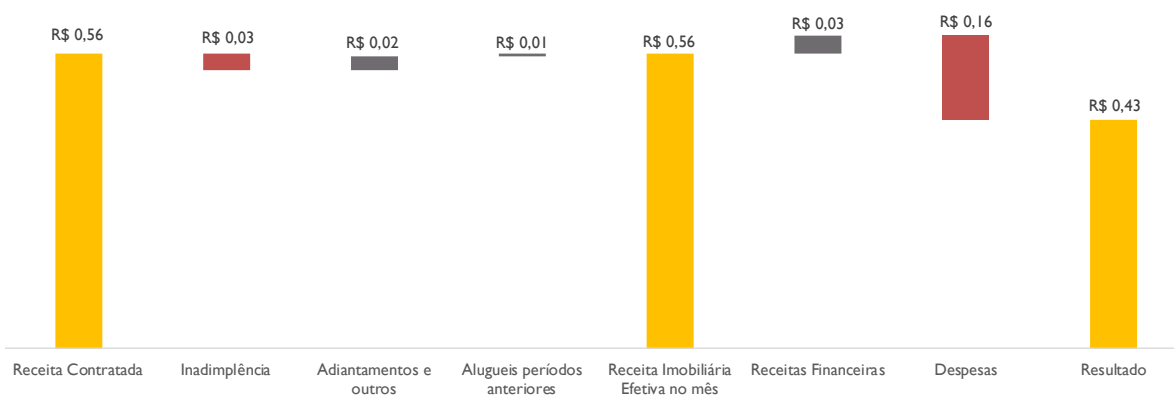
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.651.952	R\$ 10.322.401	R\$ 10.322.401
Receita Financeira	R\$ 166.793	R\$ 1.211.429	R\$ 1.211.429
Despesas	-R\$ 758.657	-R\$ 2.683.250	-R\$ 2.683.250
Resultado	R\$ 2.060.088	R\$ 8.850.580	R\$ 8.850.580
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.194.246	R\$ 9.349.396	R\$ 9.349.396
Resultado por cota	R\$ 0,43	R\$ 1,86	R\$ 1,86
Rendimento por cota	R\$ 0,46	R\$ 1,96	R\$ 1,96
Resultado Acumulado	-R\$ 0,03	-R\$ 0,10	-R\$ 0,15
Proporção distribuída ⁴	107%	106%	106%

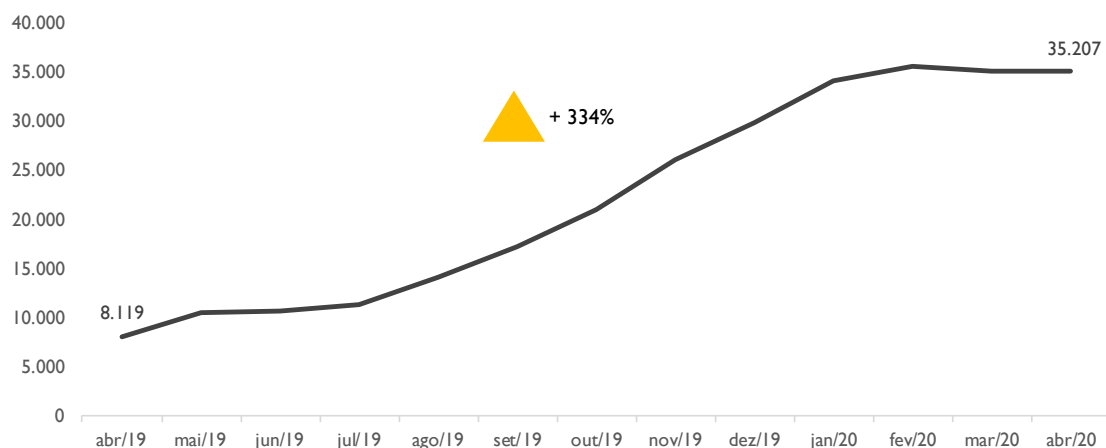
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Composição do resultado no mês (R\$ por cota)



NÚMERO DE COTISTAS



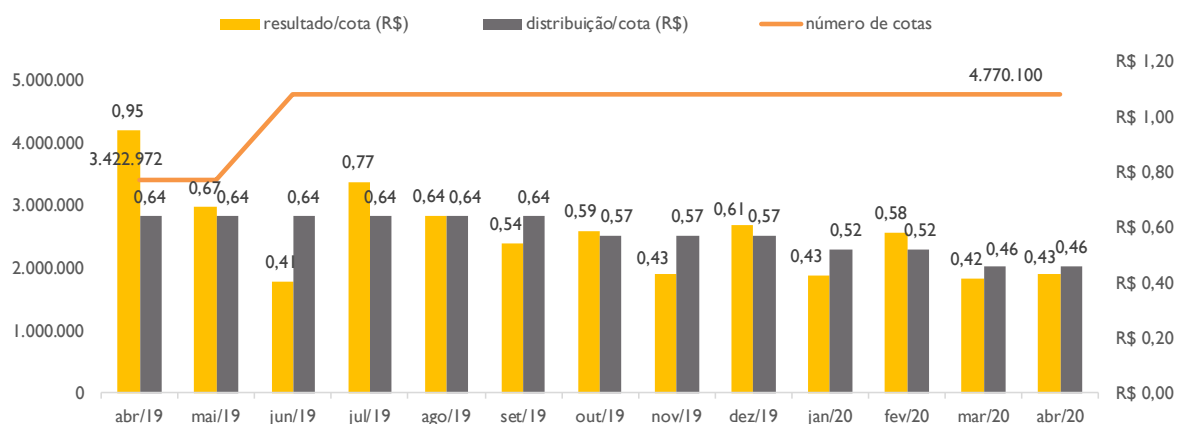
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,52	0,52	0,46	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%	-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\$ 9.349.396	R\$ 31.908.425
Yield on cost	0,5%	1,4%	6,9%



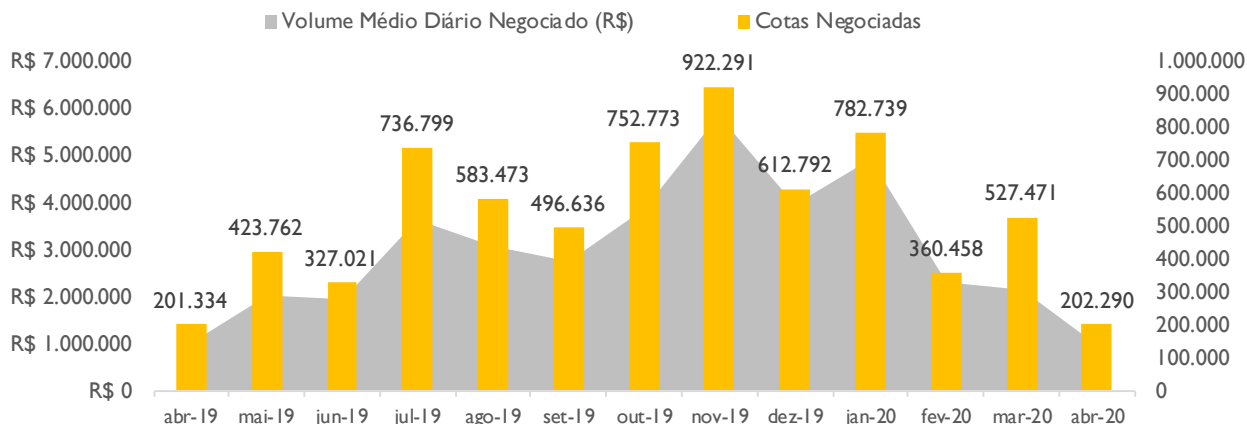
SDIL11 NA B3

	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 19.301.463	R\$ 216.366.808	R\$ 779.359.434
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 965.073	R\$ 2.638.620	R\$ 3.129.958
Giro (% de cotas negociadas)	4,24%	39,26%	144,55%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	abr/20	dez/19	abr/19
Valor da Cota	R\$ 95,47	R\$ 150,00	R\$ 102,30
Quantidade de Cotas	4.770.100	4.770.100	3.422.972
Valor de Mercado	R\$ 455.401.447	R\$ 715.515.000	R\$ 350.170.036

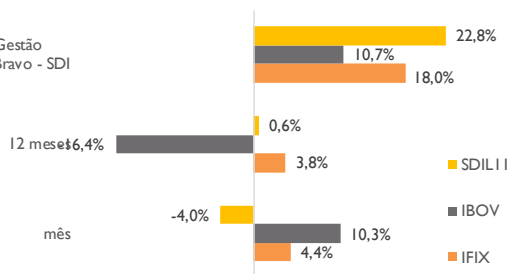
LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de abril permaneceu estável frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês teve redução de 6% no mesmo período. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 30% em 12 meses.

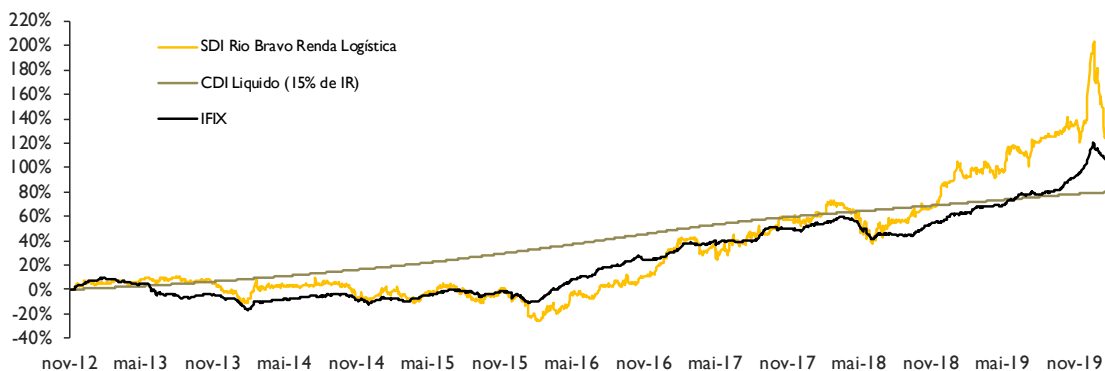


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

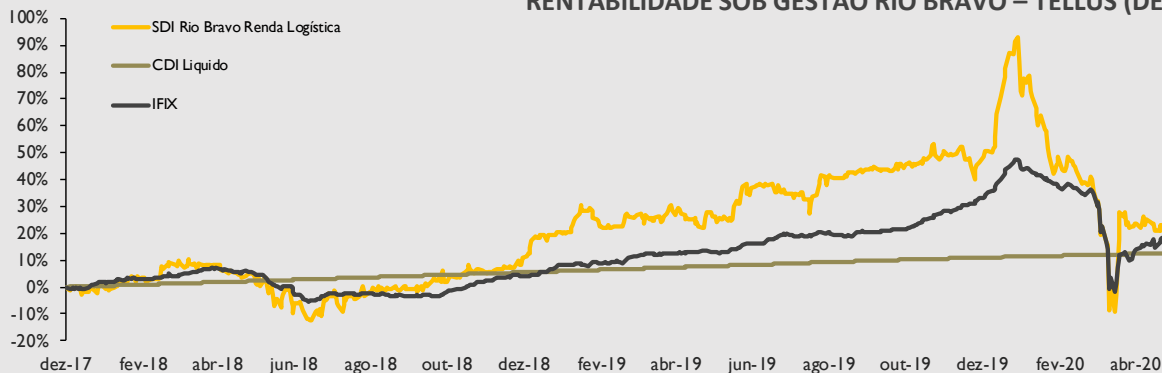
Desempenho da cota ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	4,4%	-18,6%	3,8%	76,2%
IBOV	10,3%	-30,4%	-16,4%	45,3%
CDI líquido de IR (15%)	0,2%	1,1%	4,4%	81,3%
SDIL11	-4,0%	-34,3%	0,6%	93,2%



⁵ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

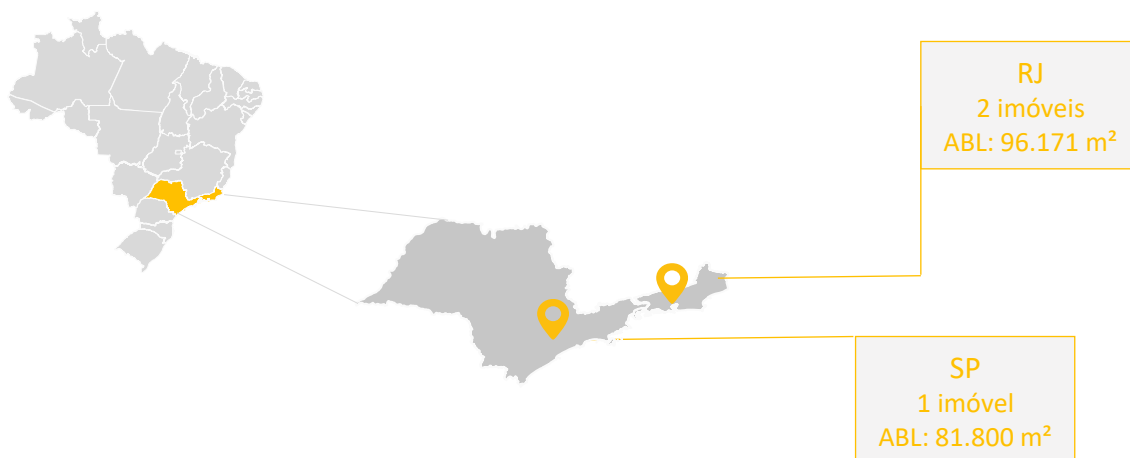


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO – TELLUS (DEZ/17)



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

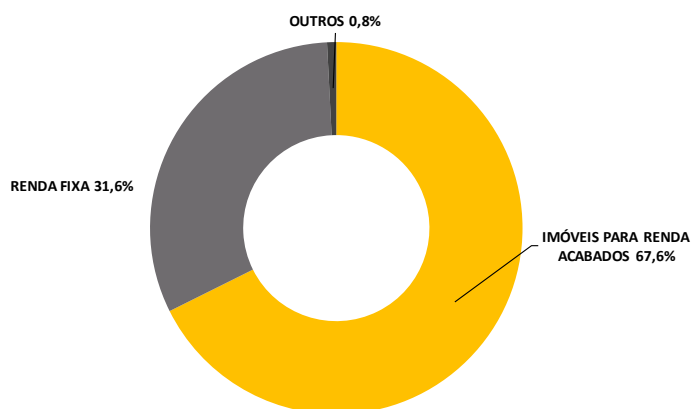
O condomínio logístico foi adquirido em duas etapas, com recursos da 2ª e 3ª emissão de cotas do Fundo, passando este a deter 100% do empreendimento.

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.

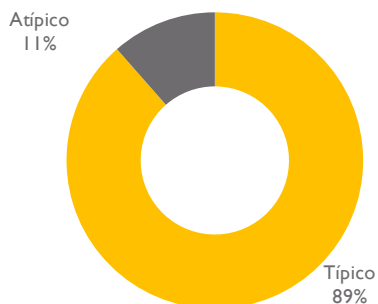
ATIVOS DO FUNDO

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

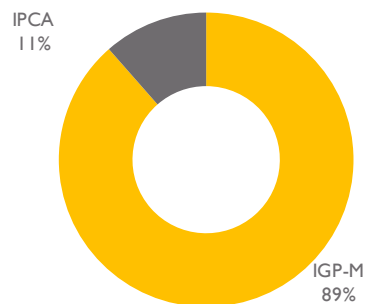


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



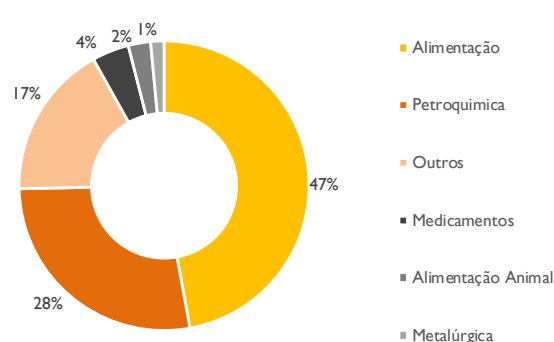
Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)



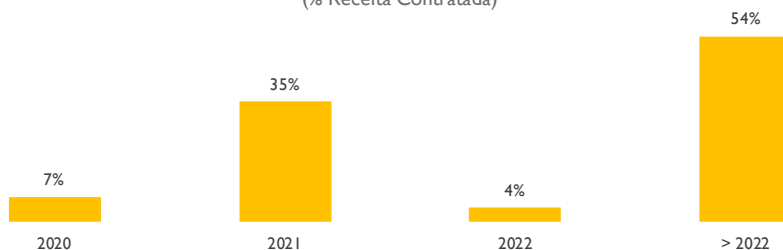
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Setor de Atuação (% Receita Contratada)

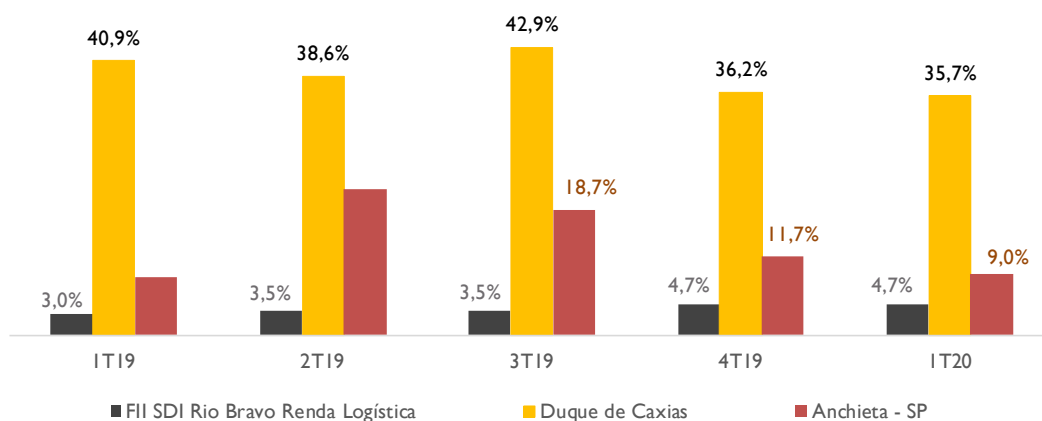


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



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 • 455.317.289,29

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

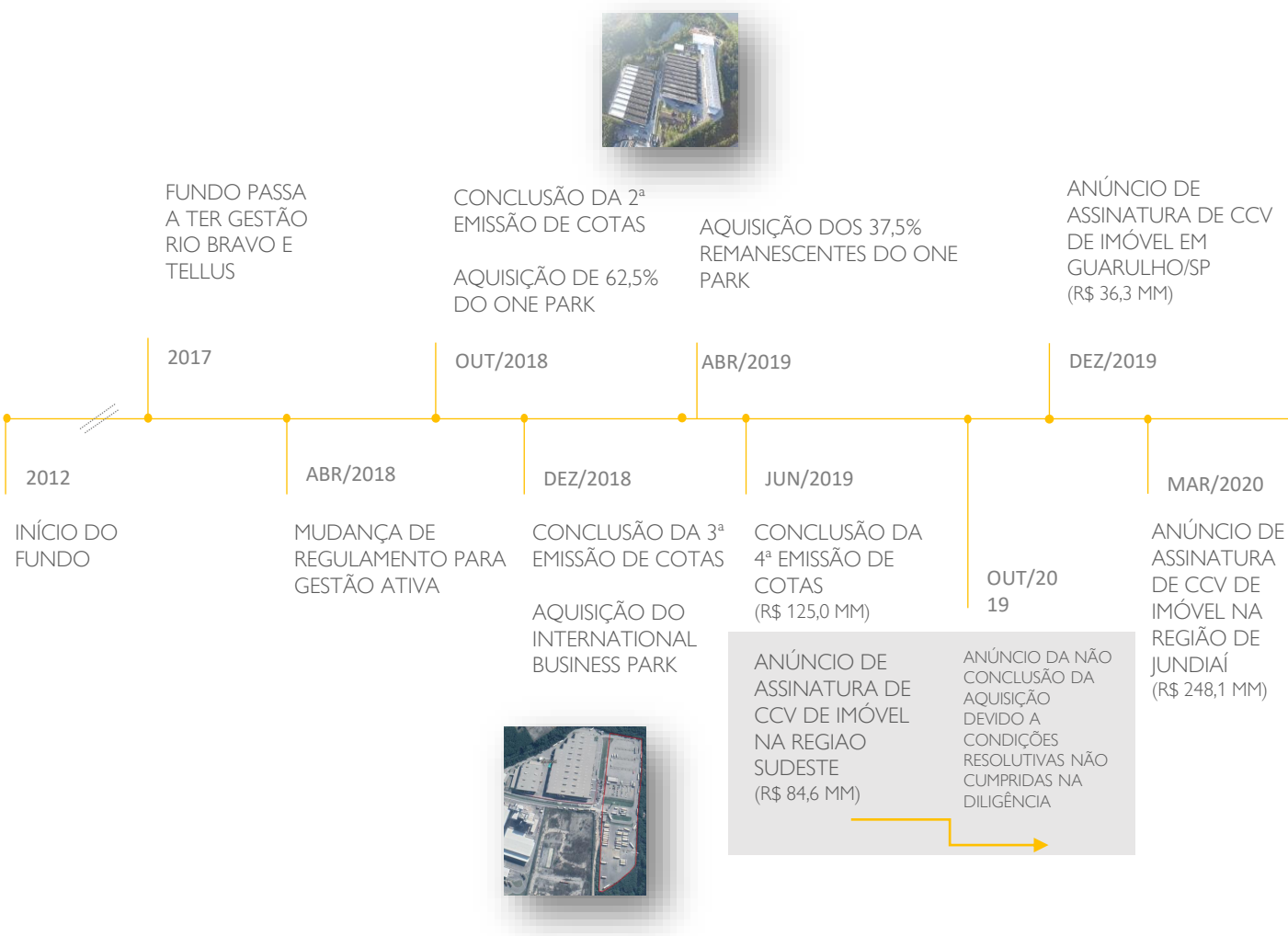
QUANTIDADE DE COTAS • 4.770.100

NÚMERO DE COTISTAS • 35.207

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

OUIDORIA

|| 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.