

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



RELATÓRIO GERENCIAL | JULHO/2020

ABL (m ²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado ¹
200.796	4,1%	4.770.100	R\$ 0,50	5,7%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m ² (R\$) ²	Número de Investidores
104,95	500,6	1,1	1.871	39.163

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de julho, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,47/cota, e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,50/cota. O resultado do mês foi parcialmente impactado pelas receitas provenientes do Imóvel Guarulhos, adquirido em junho deste ano, e será integralmente impactado a partir de agosto. Com isso, em julho os rendimentos já tiveram elevação frente ao mês anterior, e os rendimentos futuros poderão aumentar conforme impacto integral de tal receita, da alocação do caixa e da locação dos módulos vagos.

Após a 4ª emissão de cotas do fundo, realizada em 2019, o time de gestão Rio Bravo – Tellus vem trabalhando na originação de ativos, em busca de boas oportunidades para realizar alocações em ativos de boa qualidade e em boas localizações, o que naturalmente atrai bons locatários e contratos. O Fundo tinha, ao final de julho, cerca de R\$ 125 milhões em disponibilidades. Contudo, boa parte está comprometida, conforme quadro na página 2. Ao levar isso em conta, o capital disponível para investimento é de aproximadamente R\$ 55 milhões. Vale ressaltar que, em linha com os interesses dos cotistas, as gestoras não recebem a parcela da taxa de gestão referente ao montante de recursos ainda não alocados obtidos na 4ª emissão de cotas (mais informações podem ser verificadas no Regulamento do Fundo, capítulo XI).

Há uma análise minuciosa para que os ativos sejam adquiridos a preços atrativos, condizentes, e todas as decisões são respaldadas em estudos e análises de longo prazo. A equipe de gestão está atenta a novas oportunidades em regiões estratégicas e mais consolidadas. Nossos investimentos são baseados em uma tese de investimento que traga uma receita consistente e renda imobiliária sustentável no longo prazo.

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.

RESULTADO DO FUNDO NO MÊS

No mês de julho não houve inadimplências no mês de junho. Cerca de R\$ 0,02/cota referem-se a receitas faturadas no mês mas já pagas antecipadamente, bem como aproximadamente R\$ 0,03/cota são referentes a descontos momentâneos atrelados a renovações de contratos. Tal efeito está detalhado no gráfico da página 4. O pagamento da Braskem referente à remuneração do investimento no One Park, mencionado no quadro ao final da página, também compõe o resultado demonstrado no mesmo gráfico.

ACONTECIMENTOS RECENTES

No mês de maio, foi formalizada a renovação do contrato de locação com a Cromus Embalagens, locatária do Galpão “C” do One Park. O contrato foi renovado até maio de 2025, por um valor de locação nominal 10,0% acima do atualmente praticado e é fruto de um trabalho intenso das cogestoras em manter os locatários do Fundo com condições atrativas. Também foi realizada a prorrogação do contrato com a Braskem até dezembro de 2023. Ainda, foram recebidas notificações de formalização do interesse em encerrar previamente o contrato de locação das locatárias i) Royal Canin, locatária do Módulo I do galpão 01, e ii) Cimed, locatária do módulo II do galpão 01, ambos do condomínio Multimodal Duque de Caxias. O aviso prévio da Royal Canin se encerra em 31/08/2020 e da Cimed, em 18/08/2020. A vacância física projetada, que já considera ambas as rescisões, é demonstrada na tabela na página 10. As gestoras permanecerão envidando melhores esforços para locação dos conjuntos vagos.

No fechamento de julho de 2020, o Fundo possuía R\$ 124,98 milhões em disponibilidades, que serão utilizados da seguinte forma:

ATIVO	PARCELA	PRAZO	DESCRIÇÃO
Galpão Guarulhos	R\$ 15,400 milhões	Até jan/2021	2º Parcela devida no pagamento do imóvel
	R\$ 0,7 milhão	Até jan/2021	Imposto sobre a transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
	R\$ 14 milhões	Até Jun/2022	Obra prevista para retrofit do Galpão
	R\$ 2,750 milhões	Até junho/2025	Parcela final, até junho de 2025, caso o vendedor aprove na prefeitura uma possibilidade de expansão da área construída do Galpão.
One Park - Galpão Adhex	R\$ 4,0 milhões	Até dez/2020	Aquisição do Galpão da Adhex. Contratualmente, o Fundo já recebe locação do empreendimento.
	R\$ 9,5 milhões	Até dez/2020	Parcela Final de Aquisição
	R\$ 23,0 milhões	Até dez/2020	Serão realizados investimentos no imóvel que são estratégicos para o bom funcionamento do imóvel e para garantir que este fique competitivo perante a outros ativos no mercado. Além da melhora no ativo que garante sua preservação de valor no longo prazo, o investimento será remunerado pela Braskem em 3,5% a.a. Ainda o contrato de locação foi prorrogado até dezembro de 2023.

Com isso, o capital disponível para investimento será de aproximadamente R\$ 55 milhões. O gráfico da página 9 traz o cronograma de vencimentos atualizado com as renovações citadas acima e os contratos do Galpão Guarulhos.

MELHORIAS NOS ATIVOS

Nos últimos meses, foram realizadas melhorias nos ativos do Fundo, com o intuito de trazer mais conforto aos locatários e prover mais competitividade aos ativos. Abaixo, imagens do Multimodal após a nova pintura realizada no último mês.



O andamento das obras de *retrofit* do One Park pode ser visto nas imagens abaixo:



AQUISIÇÃO DO GALPÃO GUARULHOS

Em 5 de junho foi publicado Fato Relevante sobre a aquisição do empreendimento localizado em Guarulhos, São Paulo, com ABL de 22.825 m² e valor de aquisição total de R\$ 36,3 milhões. A aquisição de um galpão bem localizado, próximo a São Paulo e em um eixo logístico importante, por um valor por m² atrativo tem por premissa a geração de valor para o cotista com a melhoria do Imóvel e consequente valorização do ativo. O Fundo também amplia sua exposição a São Paulo, com 52% do seu ABL localizado no estado. Com a aquisição, a vacância física do Fundo passa a ser de 4,1%.

O Galpão Guarulhos está localizado próximo ao Shopping Bonsucesso, em uma região central de Guarulhos, em um raio aproximado de 30 km do centro de São Paulo, está a apenas 5 minutos da Rodovia Presidente Dutra, importante via de acesso entre São Paulo e Rio de Janeiro (ver mapa abaixo), e tem acesso facilitado ao Rodoanel Mario Covas, via que conecta-se a todas as dez rodovias estaduais e federais que passam pela Grande São Paulo. Além disso, Guarulhos é um dos principais polos logísticos de São Paulo e do Brasil, a região apresenta aproximadamente 1 milhão de m² construídos em condomínios logísticos classificados como “A”.

A estratégia de investimentos adotada na aquisição foi de aumentar a exposição em ativos próximos da cidade de São Paulo, principal centro de consumo do país. A região de Guarulhos possui uma taxa de vacância de apenas 5,7%, extremamente baixa para ativos de logística. A baixa disponibilidade ocorre devido ao aumento da demanda por galpões próximos dos centros de consumo, aliado à escassez de terrenos para grandes construções na região. Acreditamos que a crescente mudança no hábito de consumo das famílias, cada vez mais adeptas ao *ecommerce*, deverá continuar a trazer demanda de locatários nas regiões de acesso a rotas importantes para a malha logística e próximas aos principais centros.

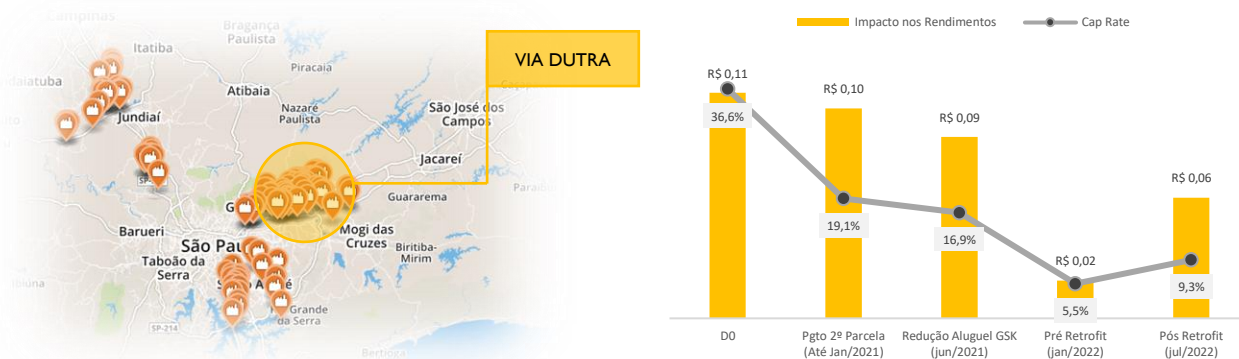
A aquisição prevê a realização de um retrofit para modernização do espaço. O objetivo do *retrofit* é modernizar o ativo e possibilitar melhores especificações técnicas para atrair bons inquilinos para o empreendimento. O ativo possuirá 18.593 m² após todas as reformas previstas. O investimento estimado para o projeto é de até R\$ 14 milhões e a estimativa das gestoras é que o *retrofit* dure 6 meses e comece logo após o fim da locação com a Laboratórios Stiefel, em dezembro de 2021.

O imóvel atualmente é locado para duas empresas:

Laboratórios Stiefel, empresa do Grupo GSK, multinacional do ramo farmacêutico, que ocupa 16.398 m² (a área do galpão poderá ser reduzida para até 12.165 m² após o *retrofit*, porém com ganhos de eficiência e qualidade), com prazo de vencimento em dezembro de 2021. O contrato é atípico e foi firmado no modelo *Sale-Lease-Back* por 18 meses. O contrato possui duas fases de preço de locação, sendo que nos primeiros 12 meses é de R\$ 24/m², e nos 6 meses seguintes é de R\$ 20/m². Atualmente, a locatária tem operação industrial de cosméticos e remédios no local.

AlmaViva, multinacional do segmento de Tecnologia de Informação e Comunicação, que ocupa 6.427 m², com prazo de vencimento em junho de 2023. O contrato de locação é típico e tem garantias alinhadas à prática de mercado. Atualmente, a locatária tem operação de escritório administrativo no local. O imóvel é importante porque abriga um operação relevante da locatária em São Paulo.

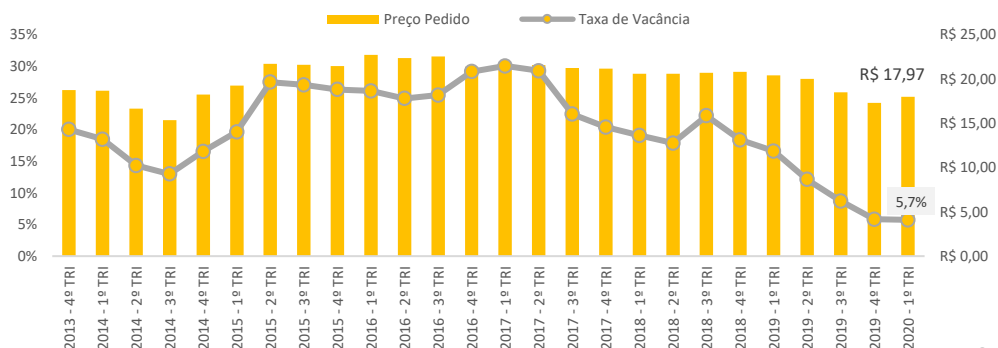
A aquisição será paga com recursos disponíveis em caixa e, ainda que os valores sejam pagos a prazo, o Fundo passou a fazer jus às receitas de locação do empreendimento já a partir de junho/2020. Como as receitas referentes a junho têm efeito caixa apenas parcial em julho, o gráfico da página 4 considera o efeito da aquisição apenas parcial na coluna de “receita contratada”. A rentabilidade esperada para o projeto é apresentada no gráfico abaixo.



MERCADO IMOBILIÁRIO LOGÍSTICO EM GUARULHOS

Amostra levantada:

- » 35 imóveis
- » 5,7% de vacância
- » 1,4 milhões de m²
- » Preço Pedido: R\$18/m²
- » Preço Pedido Classe A ou superior: R\$ 25/m²



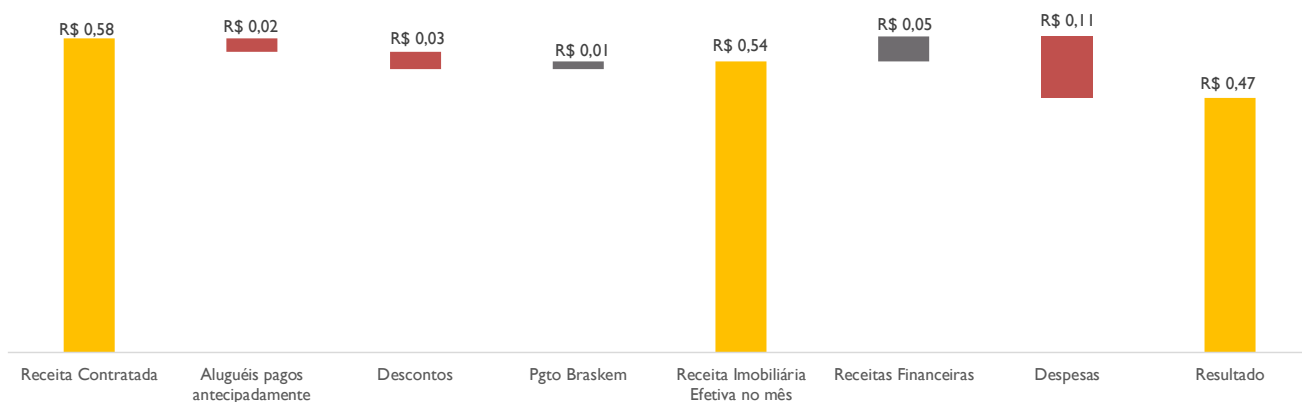
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.563.638	R\$ 2.563.638	R\$ 18.139.554
Receita Financeira	R\$ 217.644	R\$ 217.644	R\$ 1.591.302
Despesas	-R\$ 534.782	-R\$ 534.782	-R\$ 4.186.081
Resultado	R\$ 2.246.500	R\$ 2.246.500	R\$ 15.544.775
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.385.050	R\$ 2.385.050	R\$ 15.932.134
Resultado por cota	R\$ 0,47	R\$ 0,47	R\$ 3,26
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 3,34
Resultado Acumulado	-R\$ 0,03	-R\$ 0,03	-R\$ 0,08
Proporção distribuída ⁴	106%	106%	102%

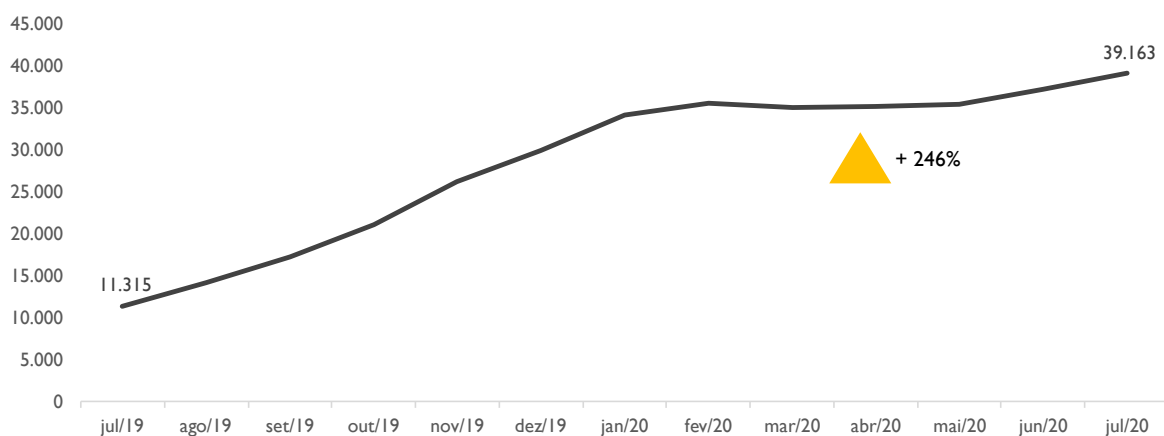
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



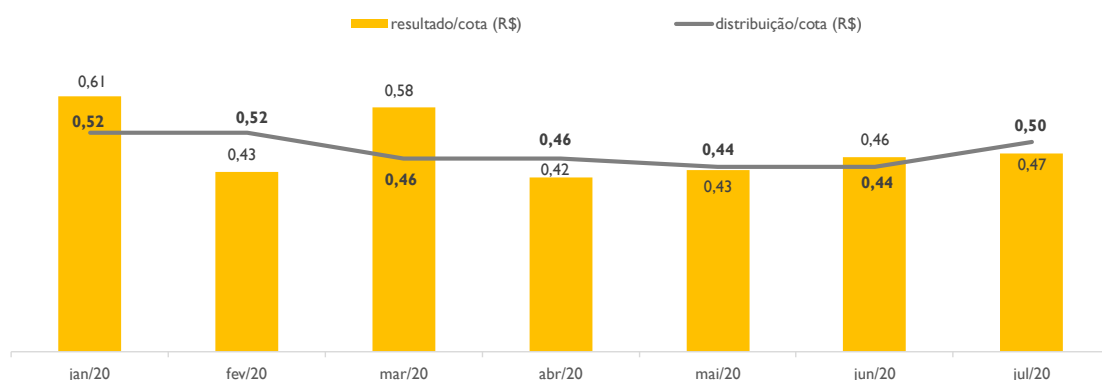
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,52	0,52	0,46	0,46	0,44	0,44	0,50					
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%	-31,3%	-31,3%	-21,9%					

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.

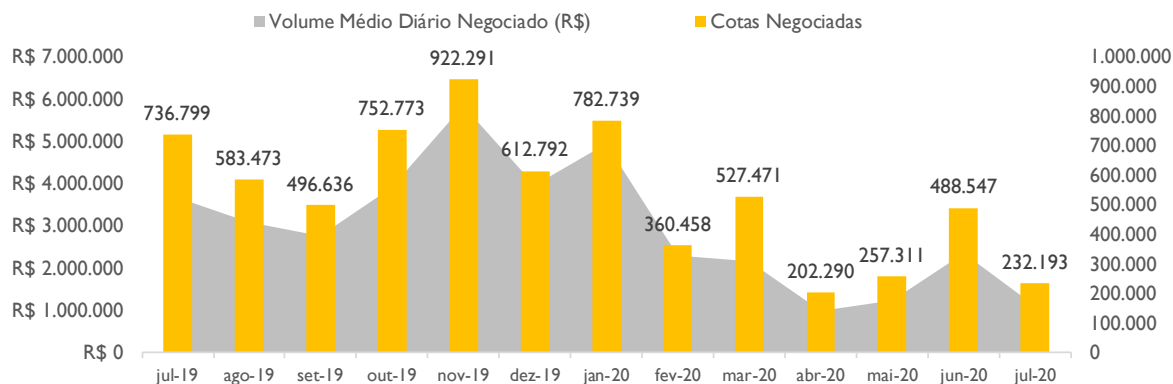
	mês	YTD	últimos 12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.385.050	R\$ 15.932.134	R\$ 30.194.733
<i>Yield on cost</i>	0,4%	2,3%	5,7%



SDIL11 NA B3

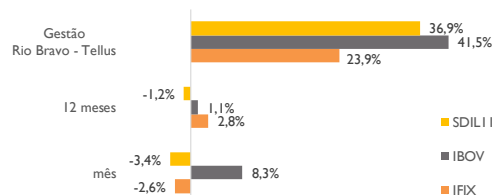
	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 24.700.586	R\$ 314.477.839	R\$ 715.390.670
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.073.939	R\$ 2.153.958	R\$ 2.861.563
Giro (% de cotas negociadas)	4,87%	59,77%	130,37%
Presença em Pregões	100%	99%	100%
	jul/20	dez/19	jul/19
Valor da Cota	R\$ 104,95	R\$ 150,00	R\$ 114,00
Quantidade de Cotas	4.770.100	4.770.100	4.770.100
Valor de Mercado	R\$ 500.621.995	R\$ 715.515.000	R\$ 543.791.400

LIQUIDEZ

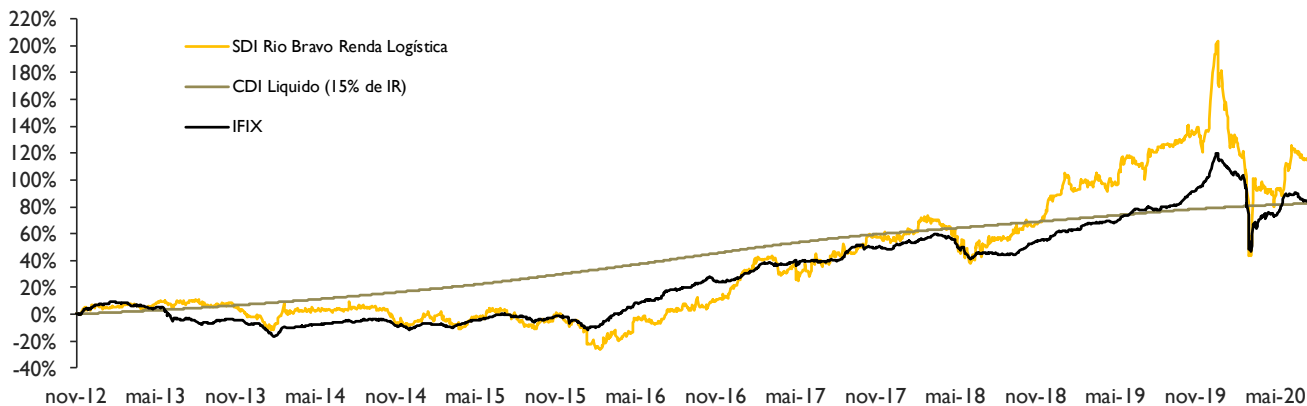


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

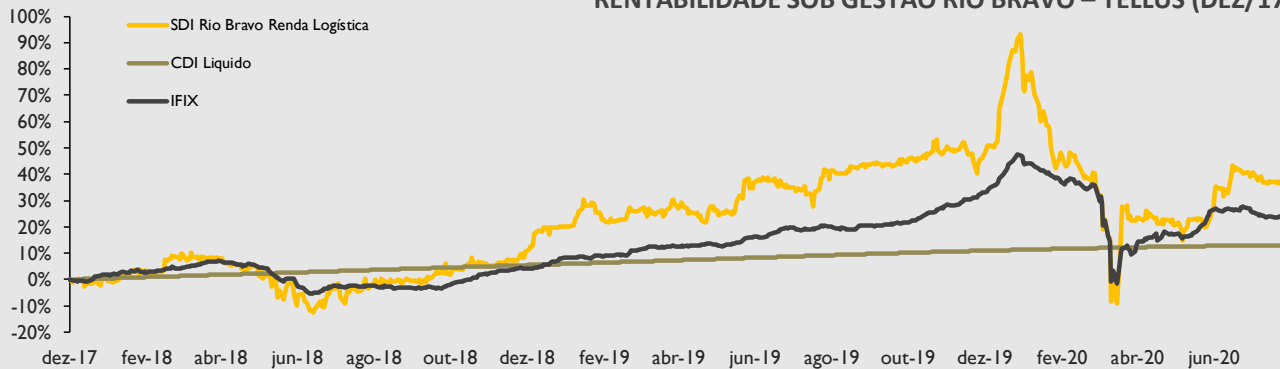
Desempenho da cota ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-2,6%	-14,5%	2,8%	85,0%
IBOV	8,3%	-11,0%	1,1%	85,8%
CDI líquido de IR (15%)	0,2%	1,7%	3,6%	82,4%
SDIL11	-3,4%	-26,8%	-1,2%	115,3%



⁵ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

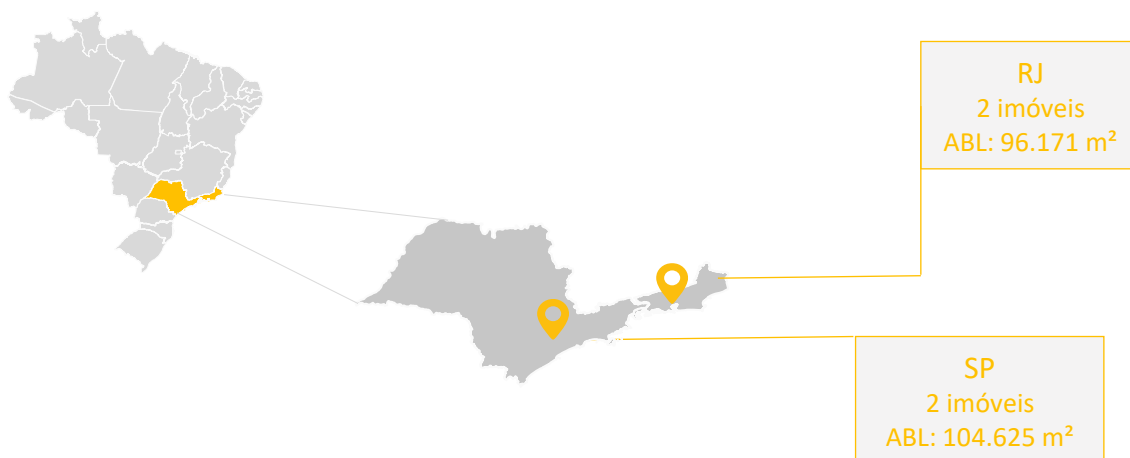


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO – TELLUS (DEZ/17)



PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 4 ativos localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Dos 200.796 m² de ABL que o Fundo detém, 48% estão concentrados no Rio de Janeiro e 52%, 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.

✓ GALPÃO GUARULHOS



Localização: Guarulhos – SP

ABL: 22.825 m²

Taxa de Ocupação: 100%

Participação do FII: 100%

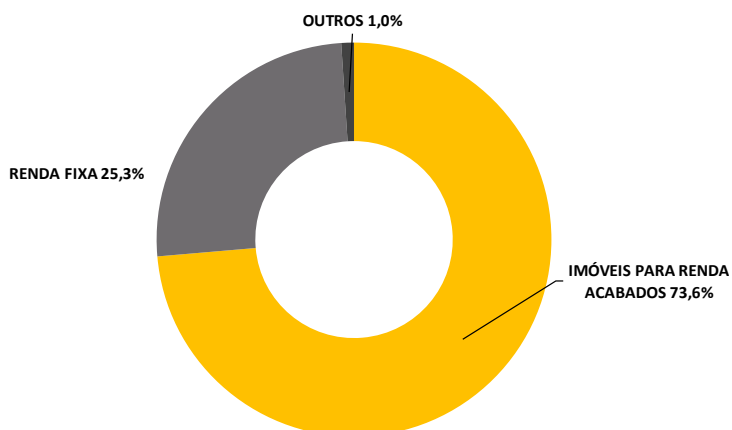
Locatários: Laboratórios Stiefel e AlmaViva

Tipo dos contratos: Típico e Atípico

Será realizado um *retrofit* para modernização do imóvel e possibilitar melhores especificações técnicas para atrair bons inquilinos para o empreendimento. O ativo possuirá 18.593 m² após todas as reformas previstas.

ATIVOS DO FUNDO

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

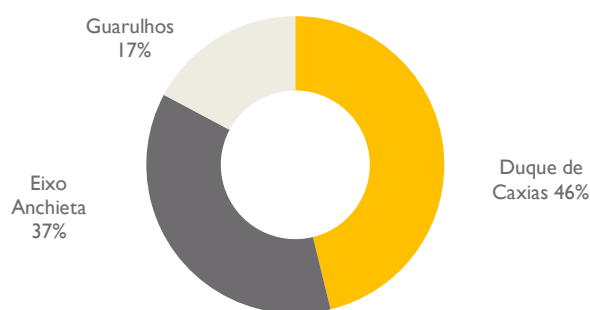


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

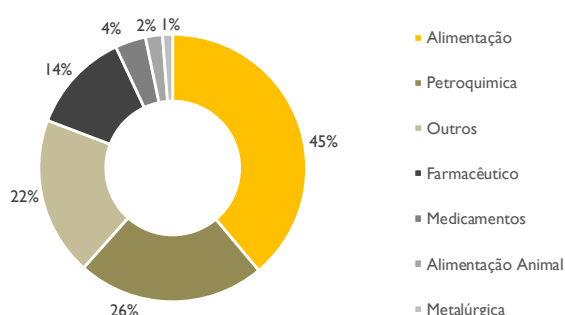
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



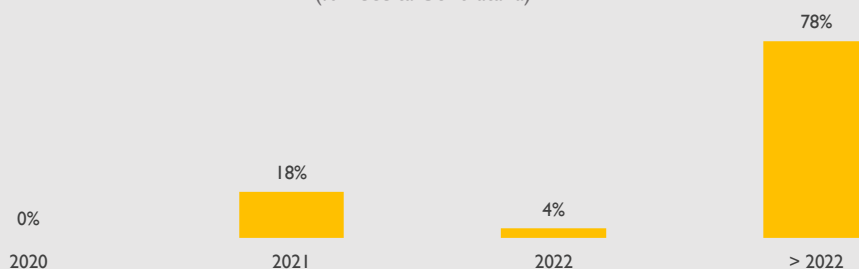
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Sector de Atuação (% Receita Contratada)

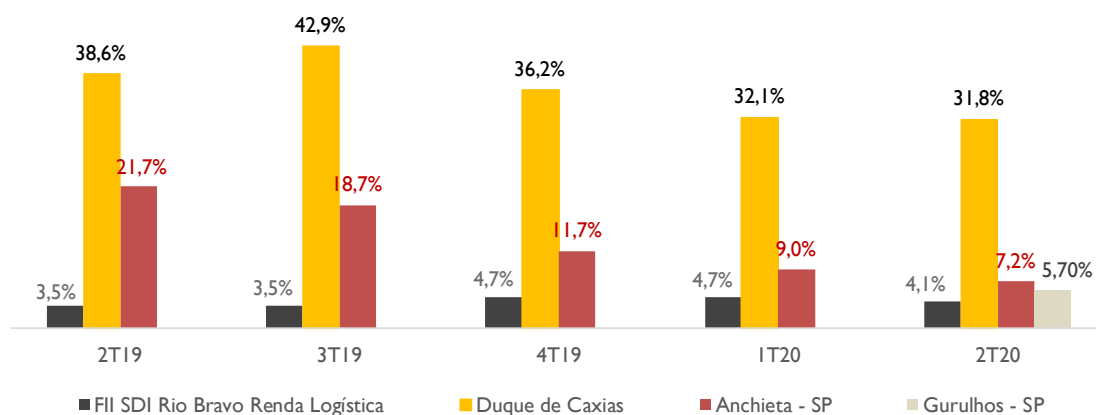


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



VACÂNCIA

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias/RJ, região da Anchieta/SP e Guarulhos/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)
Módulos 1 a 7	BRF	13.929
Módulo 8	Vago	2.285
Módulo 9 a 15	BRF	13.909
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%

GALPÃO GUARULHOS

ÁREA	LOCATÁRIO	ABL (m²)
1	Laboratório Stiefel	16.398
2	AlmaViva	6.427
	ABL Total	22.825 m²
	ABL Vago	0 m²
	Vacância	0,0%
	ABL Total do Fundo	200.796 m²
	ABL Vago do Fundo	8.277 m²
	Vacância Física	4,1%
	Vacância Física Projetada	6,1%

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 • 455.352.656,23

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 4.770.100

NÚMERO DE COTISTAS • 39.163

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 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 6500

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.