

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



RELATÓRIO GERENCIAL | SETEMBRO/2020

ABL (m ²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado ¹
200.796	6,1%	4.770.100	R\$ 0,55	6,5%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m ² (R\$) ²	Número de Investidores
101,05	482,0	1.357,2	1.884	41.378

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de setembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,50/cota, e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,55/cota. O resultado do mês foi impactado negativamente por dois recebimentos de alugueis que não ocorreram dentro do período, já quitados em outubro. Vale ressaltar que a equipe de gestão do Fundo analisa a projeção do fluxo de caixa do semestre em sua integralidade, portanto deverá manter a distribuição em um patamar que considere sustentável no período como um todo. Os rendimentos futuros poderão aumentar conforme alocação do caixa remanescente e 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 setembro, cerca de R\$ 103,6 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\$ 50 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

Na composição do resultado do mês, houve impacto positivo do pagamento de uma multa de rescisão antecipada e impacto negativo nas receitas de dois locatários, como já mencionado e conforme detalhado no gráfico da página 4. O pagamento da Braskem referente à remuneração do investimento no One Park, mencionado no quadro mais abaixo, também compõe o resultado demonstrado no gráfico da mesma página.

ACONTECIMENTOS RECENTES

Em agosto, as locatárias Royal Canin, locatária do Módulo I do galpão 01, e Cimed, locatária do módulo II do galpão 01, ambos do condomínio Multimodal Duque de Caxias, desocuparam as áreas, conforme intenção de rescisão antecipada de contrato já informada anteriormente. A receita contratada demonstrada no gráfico da página 4 ainda considera as receitas das locatárias, uma vez que o efeito caixa deve ser percebido apenas a partir de setembro.

Os gráficos da página 9 trazem a fotografia do Fundo considerando as renovações contratuais de Braskem e Cromus Embalagens, citadas no último relatório, os contratos do Galpão Guarulhos e as saídas de locatários ocorridas no período anterior. A vacância física do Fundo passa a ser de 6,1%, sendo que a vacância de cada empreendimento está abaixo da vacância de cada região em que situam-se. As gestoras permanecerão envidando melhores esforços para locação dos conjuntos vagos.

Em setembro foi paga a 2ª parcela devida no pagamento do Galpão Guarulhos, conforme comunicado em Fato Relevante publicado em 09 de setembro. No fechamento de setembro de 2020, o Fundo possuía R\$ 103,6 milhões em disponibilidades, que serão utilizados da seguinte forma:

pagamentos efetuados em setembro

Ativo	Parcela	Prazo	Descrição
Galpão Guarulhos	R\$ 15,400 milhões	Até jun/2021	2ª parcela devida no pagamento do imóvel
	R\$ 0,7 milhão	Até jun/2021	Imposto sobre a transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
	R\$ 14 milhões	Até jun/2022	Obras para retrofit do Galpão
	R\$ 2,750 milhões	Até jun/2025	Parcela final caso o vendedor aprove na prefeitura uma possibilidade de expansão da área construída do Galpão
	R\$ 4 milhões	Até dez/2020	Aquisição do Galpão da Adhex. Contratualmente, o Fundo já recebe locação do empreendimento
One Park	R\$ 9,5 milhões	Até dez/2020	Parcela final de aquisição
	R\$ 23,0 milhões	Até dez/2020	Serão realizados investimentos que são estratégicos para o bom funcionamento do imóvel e para garantir que este fique competitivo perante 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.

Com tal capital comprometido, o capital disponível para investimento é de aproximadamente **R\$ 50 milhões**.

MELHORIA NOS ATIVOS

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



Pintura Reservatório Metálico



2ª fase Galpão A



2ª fase Galpão A



Instalação da escada metálica - 2ª fase Galpão A



Liberação da 1ª fase Galpão B



Demolição da cobertura - 1ª fase Galpão B



2ª fase Concretagem do piso abaixo do mezanino - Galpão B



Instalação da PCF



Instalação das venezianas - 2ª fase do Galpão A



Instalação dos quadros - Casa de bombas

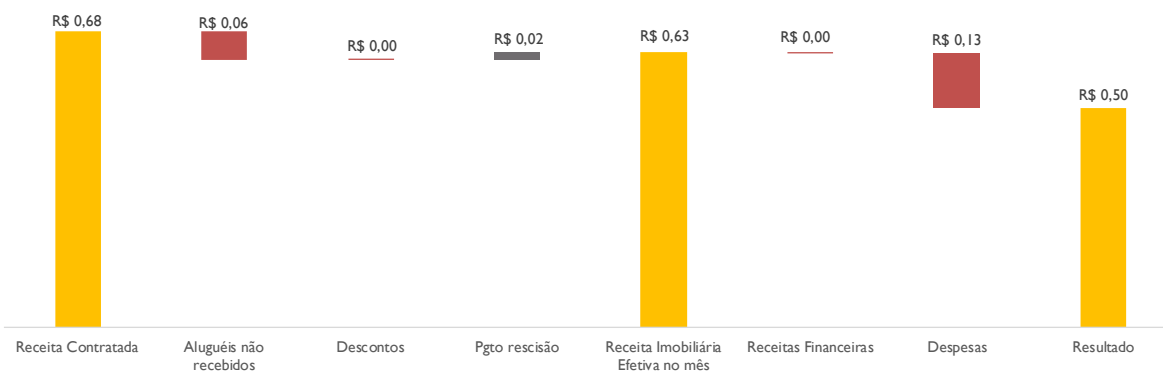
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 3.085.697	R\$ 9.250.104	R\$ 24.826.020
Receita Financeira	-R\$ 9.773	R\$ 386.528	R\$ 1.760.186
Despesas	-R\$ 696.368	-R\$ 1.555.847	-R\$ 5.207.146
Resultado	R\$ 2.379.556	R\$ 8.080.785	R\$ 21.379.060
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.623.555	R\$ 7.632.160	R\$ 21.179.244
Resultado por cota	R\$ 0,50	R\$ 1,69	R\$ 4,48
Rendimento por cota	R\$ 0,55	R\$ 1,60	R\$ 4,44
Resultado Acumulado	-R\$ 0,05	R\$ 0,09	R\$ 0,04
Proporção distribuída ⁴	110%	94%	99%

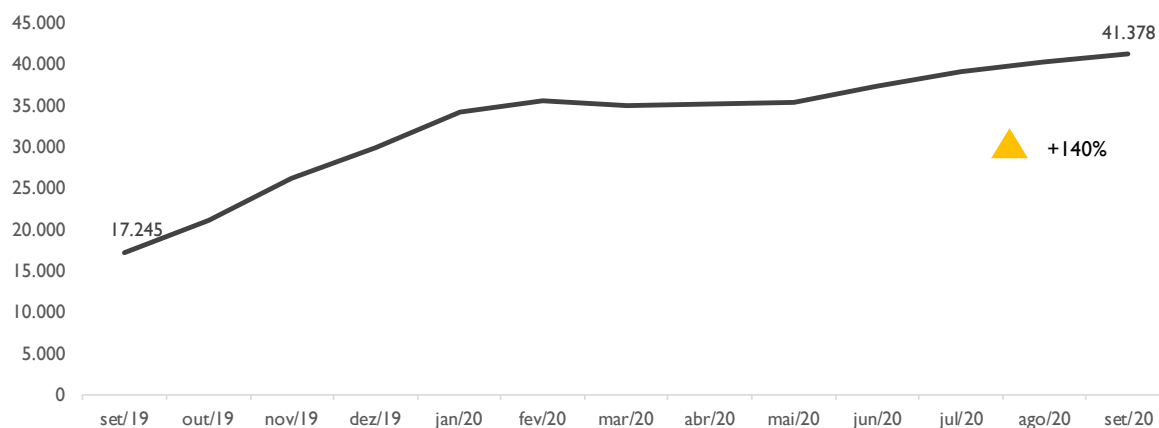
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



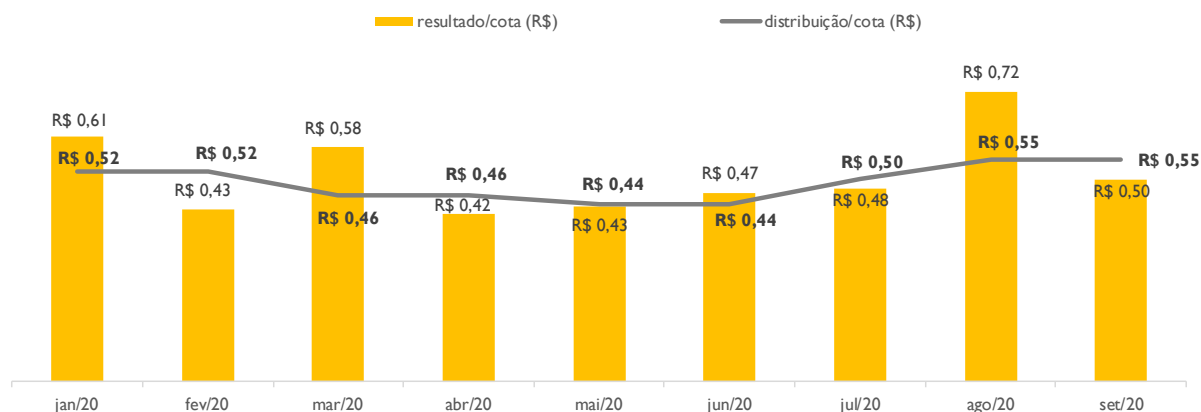
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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	0,55	0,55			
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%	-14,1%	-14,1%			

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.

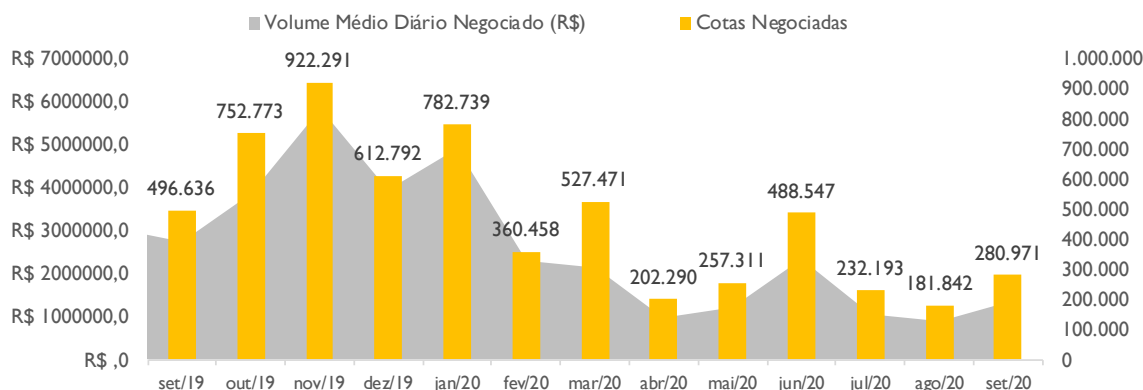
	mês	YTD	últimos 12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.623.555	R\$ 21.179.244	R\$ 29.336.115
Yield on cost	0,5%	3,0%	5,3%



SDIL11 NA B3

	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 28.501.497	R\$ 361.409.253	R\$ 636.773.782
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.357.214	R\$ 1.922.390	R\$ 2.557.324
Giro (% de cotas negociadas)	5,89%	69,47%	117,43%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	set/20	dez/19	set/19
Valor da Cota	R\$ 101,05	R\$ 150,00	R\$ 117,24
Quantidade de Cotas	4.770.100	4.770.100	4.770.100
Valor de Mercado	R\$ 482.018.605	R\$ 715.515.000	R\$ 559.246.524

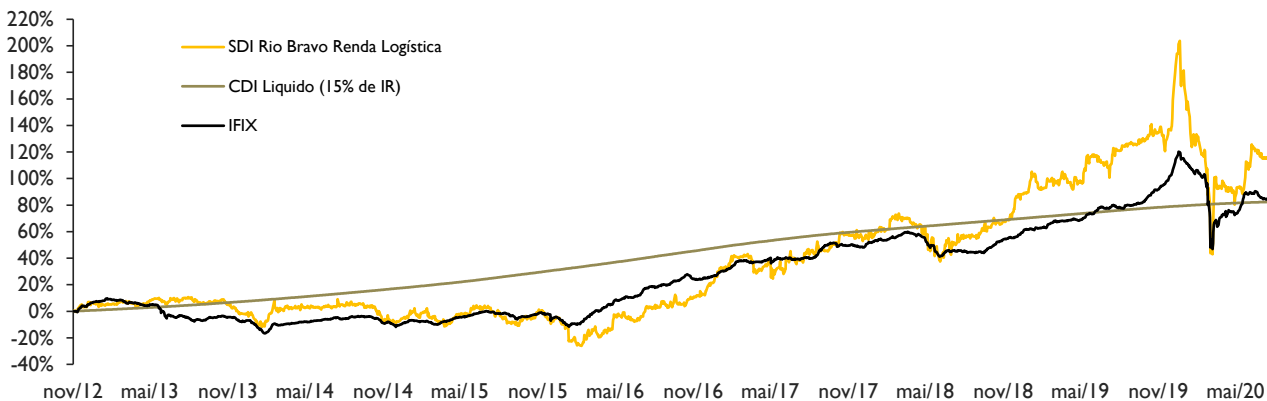
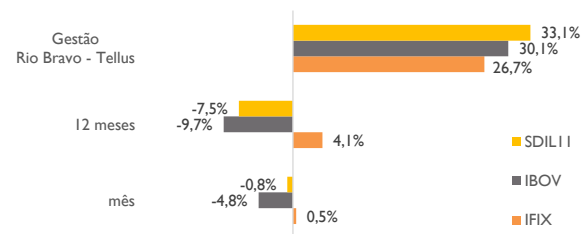
LIQUIDEZ



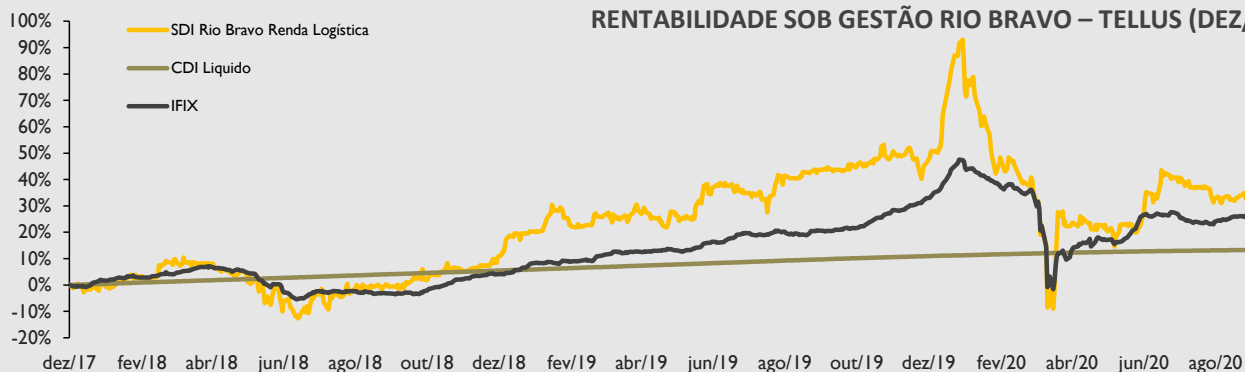
DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	0,5%	-12,6%	4,1%	89,1%
IBOV	-4,8%	-18,2%	-9,7%	70,8%
CDI líquido de IR (15%)	0,1%	1,9%	3,0%	82,9%
SDIL11	-0,8%	-28,8%	-7,5%	109,4%

⁵ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

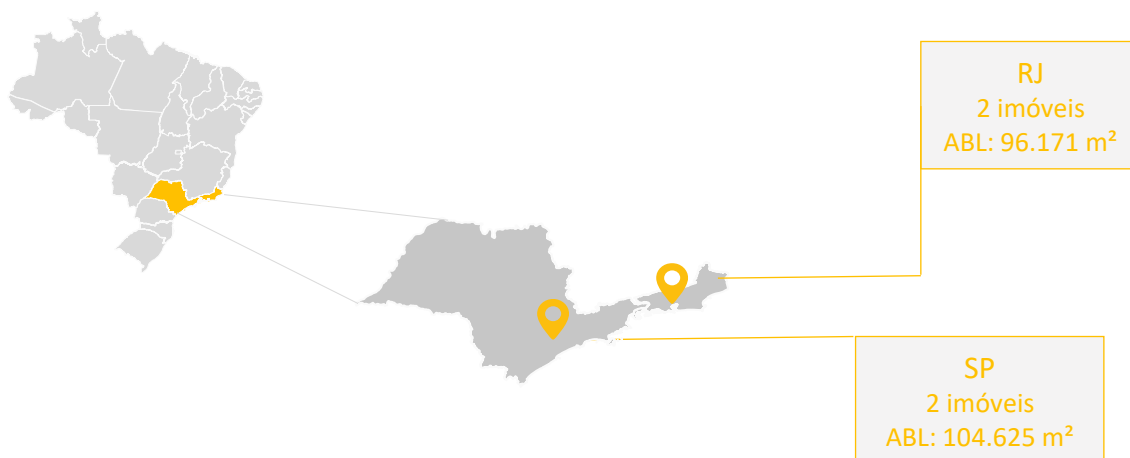


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO – TELLUS (DEZ/17)



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, Bracco e Ifco

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%

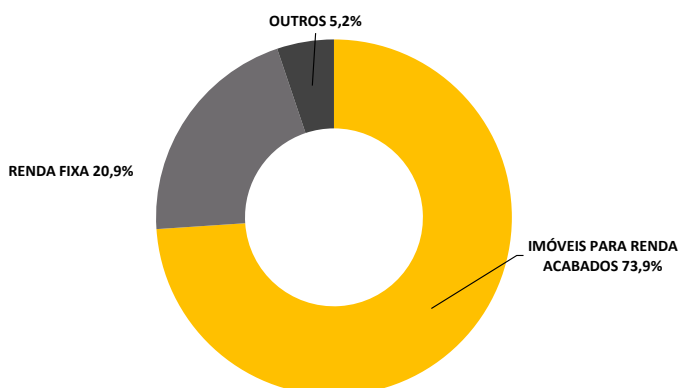
Locatários: Laboratórios Stiefel e AlmaViva

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:

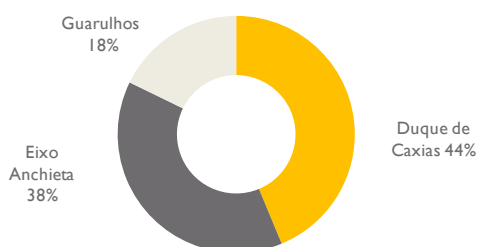


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

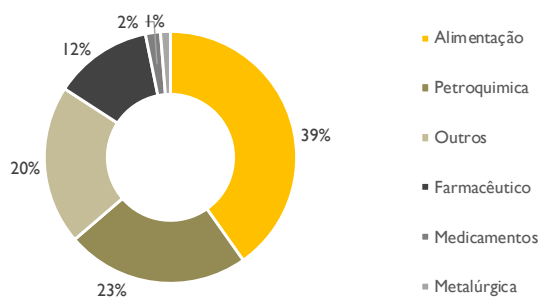
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



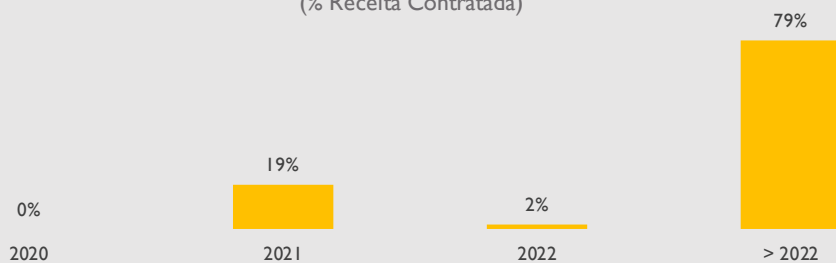
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Sector de Atuação (% Receita Contratada)

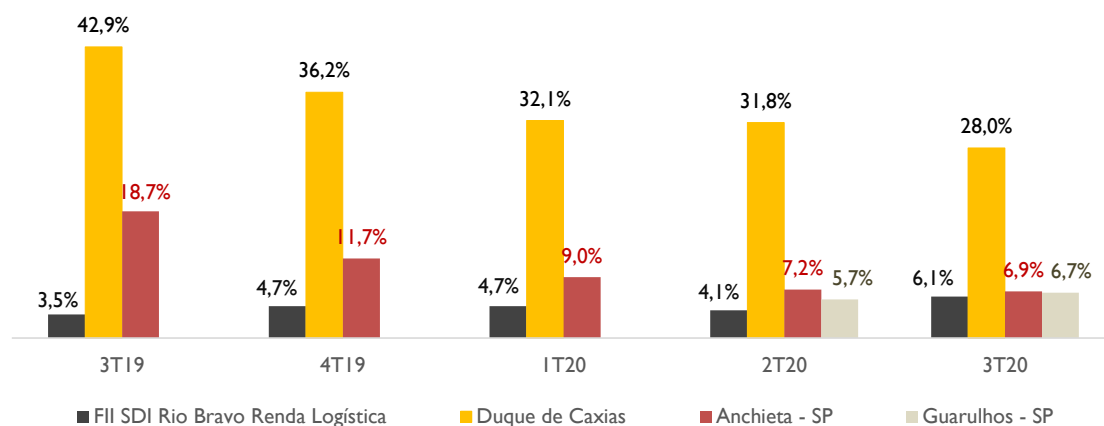


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



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 (m ²)
Módulo 1	Vago	2.036
Módulo 2	Vago	1.992
Módulo 3	Bracco	1.992
Módulo 4	IFCO	1.995
		ABL Parcial
		8.016 m²
GALPÃO B	LOCATÁRIO	ABL (m ²)
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
		12.306 m²
		Vacância
		27,9%

INTERNATIONAL BUSINESS PARK

PÁTIO	LOCATÁRIO	ABL (m ²)
Área Total	BRF	52.040
		ABL Total
		52.040 m²
		ABL Vago
		0 m²
		Vacância
		0,0%

ONE PARK

GALPÕES	LOCATÁRIO	ABL (m ²)
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 (m ²)
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
		12.306 m²
		Vacância Física
		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 • 456.688.784,76

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

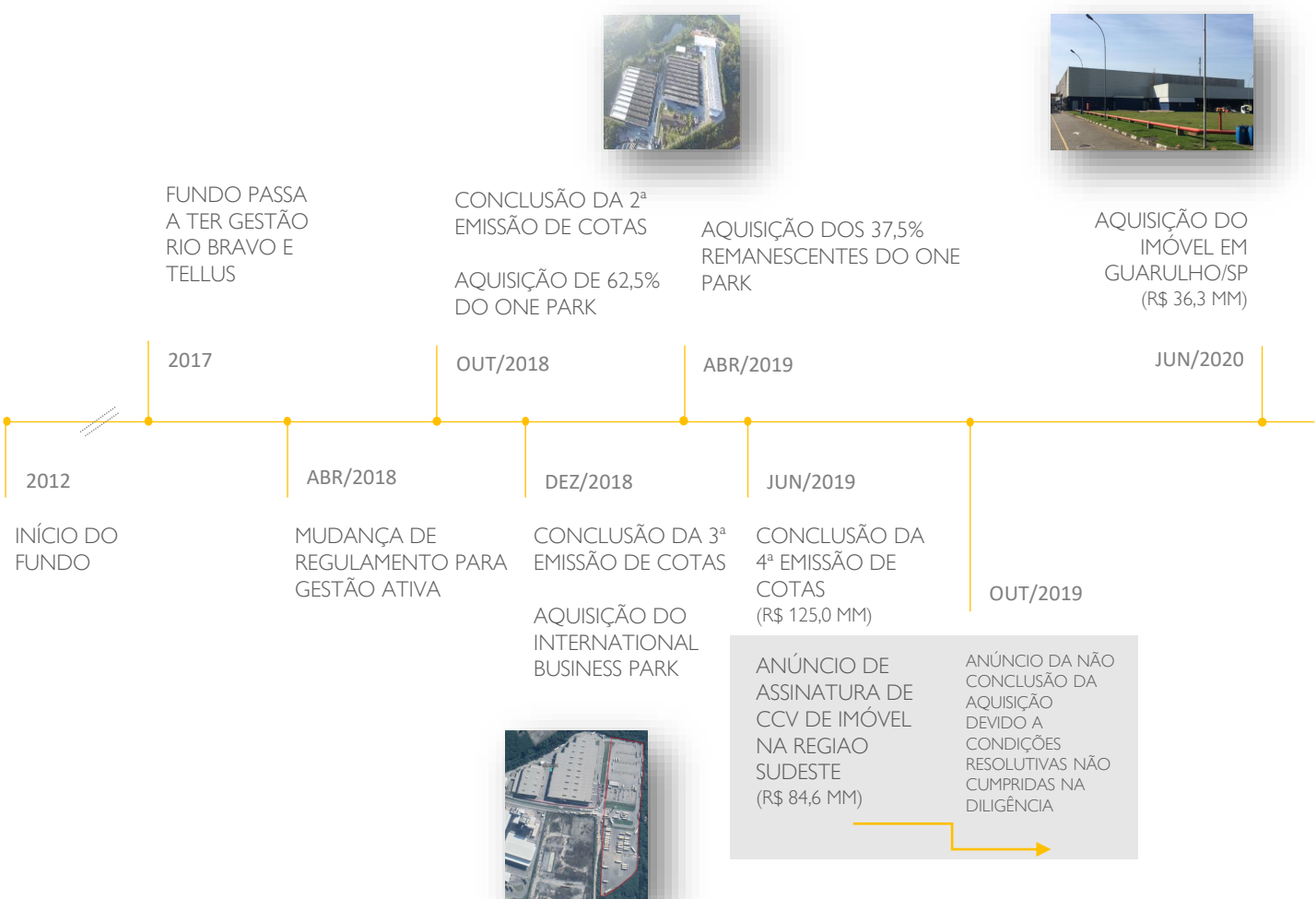
QUANTIDADE DE COTAS • 4.770.100

NÚMERO DE COTISTAS • 41.378

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.