

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



RELATÓRIO GERENCIAL | OUTUBRO/2020

ABL (m ²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado ¹
200.796	6,1%	4.770.100	R\$ 0,59	7,0%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m ² (R\$) ²	Número de Investidores
100,88	481,2	995,7	1.896	42.309

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de outubro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,62/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,59/cota, o que corresponde a um *dividend yield* anualizado de **7,00%** em relação ao valor da cota de mercado, cotada a R\$ 100,88 no fechamento do mês.

O resultado mensal foi impactado positivamente pela recuperação dos diferimentos concedidos e pela regularização da totalidade das inadimplências dos aluguéis acumulados em meses anteriores. Vale ressaltar que a equipe de gestão do Fundo analisa a projeção do fluxo de caixa do semestre e, dessa forma, projeta uma linearização do patamar de dividendos distribuídos no mês de outubro até o final do ano, de modo a estar em linha com a legislação vigente e política de distribuição de rendimentos do Fundo, com distribuição de montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Em adição, o time de gestão Rio Bravo – Tellus vem trabalhando em uma alocação coordenada do caixa remanescente por meio da busca de boas oportunidades em ativos de boa qualidade e em boas localizações, além de um controle ativo nas obras de modernização dos empreendimentos do Fundo. Com isso, e juntamente com a locação dos módulos vagos, os rendimentos futuros poderão ainda atingir um patamar mais elevado.

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.

O Fundo tinha cerca de R\$ 100 milhões em disponibilidades ao final de outubro. Contudo, boa parte está comprometida, conforme quadro ao final desta página. Ao levar isto em conta, o capital disponível para investimento é de aproximadamente R\$ 50 milhões. Cabe destacar 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.

RESULTADO DO FUNDO NO MÊS

Na composição do resultado do mês, apesar do impacto negativo previamente comunicado da saída de dois locatários do empreendimento Multimodal, as conclusões de renegociações dos diferimentos e inadimplência de outros dois ocupantes reestabeleceram as faltas ocorridas em meses anteriores e agregaram ainda mais previsibilidade ao fluxo de recebimento de aluguéis futuros do Fundo. Tais informações constam ainda em detalhes no gráfico da página 5.

ACONTECIMENTOS RECENTES

Os gráficos da página 10 trazem a fotografia do Fundo, considerando as renovações contratuais de Braskem e Cromus Embalagens, citadas em relatórios anteriores, além da rescisão da Royal Canin e Cimed, do empreendimento Multimodal, com essa vacância sendo refletida pela primeira vez no mês de outubro.

A vacância física do Fundo se manteve estável em relação ao mês anterior, com índice de 6,1%, sendo que a vacância de cada empreendimento está abaixo da vacância de cada região em que se situam. As gestoras permanecerão envidando melhores esforços para locação dos conjuntos vagos.

Em relação às disponibilidades, após o pagamento efetivo da última parcela de aquisição do Galpão Guarulhos e seu respectivo imposto de transmissão (ITBI), o Fundo possuía cerca de R\$ 100 milhões em disponibilidades, que serão utilizados conforme detalhado abaixo. Com tal capital comprometido, o capital disponível para novos investimentos é de aproximadamente R\$ 50 milhões.

Ativo	Parcela	Prazo	Descrição
Galpão Guarulhos	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.
One Park	R\$ 4 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 Abr/2021	Investimentos estratégicos para o bom funcionamento e atualização das especificações técnicas do imóvel, garantindo que este fique competitivo perante outros ativos no mercado.

5ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

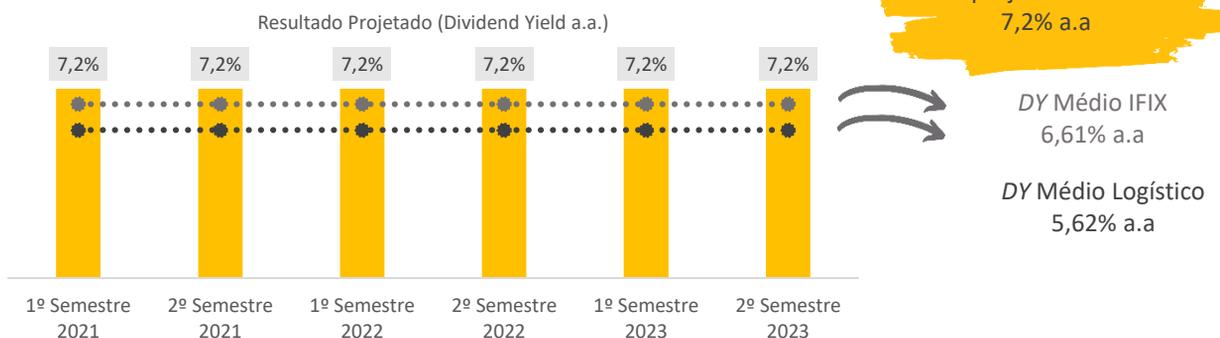
Foi publicado, em 10/11/2020, Fato Relevante sobre a aprovação da 5ª emissão do Fundo. Os recursos captados no âmbito da Oferta iCVM 476 serão destinados, primordialmente, para aquisição de dois ativos adjacentes localizados no município de Contagem, no principal corredor logístico do estado de Minas Gerais, objeto das Propostas Vinculantes celebradas pelo Fundo e divulgadas via Fato Relevante em 09/11/2020. Para acessar mais detalhes sobre a aquisição, [clique aqui](#).

5ª EMISSÃO DE COTAS - CONTINUAÇÃO

As aquisições ampliam a presença do Fundo para as três maiores regiões metropolitanas do País e expande o cronograma de vencimentos e a exposição a contratos atípicos, uma vez que mais de 50% das receitas projetadas estarão atreladas a contratos atípico de longo prazo.

Após a 5ª emissão de cotas, com a aquisição proposta e as demais alocações previstas, o potencial de distribuição de rendimentos deverá ser mantido em R\$ 0,59 por cota. Assim, o *dividend yield* projetado, ou seja, o valor da distribuição de rendimentos do Fundo em comparação ao preço de emissão será de 7,2% a.a., 28% maior do que o *dividend yield* médio do setor. O ESTUDO NÃO CARACTERIZA PROMESSA DE RETORNO FUTURO POR PARTE DAS GESTORAS.

Para acessar o material completo da Oferta, [clique aqui](#).



Abaixo, as informações resumidas:

Preço de Emissão	R\$ 95,74
Custos Unitários de Distribuição	R\$ 2,82 (2,95%)
Preço de Emissão + Custos de Distribuição	R\$ 98,56
Estruturador e Coordenador	Rio Bravo Investimentos
Volume da Oferta	R\$ 250.000.021,86 ou 2.611.239 cotas
Volume Mínimo da Oferta*	R\$ 100.000.047,04 ou 1.044.496 cotas
Lote Adicional (20% da oferta)	R\$ 49.999.927,78 ou 522.247 cotas
Percentual de proporção para subscrição de cotas	54,741808340%
Data-base para Direito de Preferência	19/11/2020

(1) Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta até o final do prazo de colocação, a Oferta poderá ser cancelada, sendo que os valores já depositados serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador.

(2) Os valores não consideram o Custo Unitário de Distribuição.

Evento	Data Prevista de Conclusão
Posição dos Cotistas (fechamento de mercado) a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência	19/11/2020
Início do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência	24/11/2020
Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência na B3	07/12/2020
Liquidação das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do Prazo de Subscrição e Liquidação do Direito de Preferência no Escriturador	08/12/2020
Divulgação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/12/2020
Início do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência	11/12/2020
Encerramento do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência na B3	17/12/2020
Encerramento do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência no Escriturador	18/12/2020
Liquidação das Novas Cotas objeto das Sobras do Direito de Preferência na B3	21/12/2020
Publicação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício das Sobras do Direito de Preferência e Início do Prazo do Procedimento de Esforço Restritos de Venda das Novas Cotas remanescentes objeto da Oferta	22/12/2020

INVESTIMENTOS ONE PARK

As obras de modernização das instalações do One Park, com área construída de 81.800 m², possuem cronograma estimado de conclusão para abril/2021. A obra seguirá critérios rigorosos de gestão, controle de qualidade e segurança e terá como principais atividades: (i) adequação do sistema de combate a incêndio; (ii) reforço estrutural das coberturas e recomposição do piso; (iii) modernização das instalações elétricas e sistema de combate à incêndio e; (iv) revitalização das áreas de pavimentação e sistema de drenagem.

A revitalização do empreendimento irá garantir a preservação de valor no longo prazo sendo que a parte da obra referente à operação da Braskem, ocupante do imóvel, no valor estimado de R\$ 3,240 milhões, será remunerado em 3,5% a.a. de maneira parcelada e alinhada ao prazo de vigência do contrato.



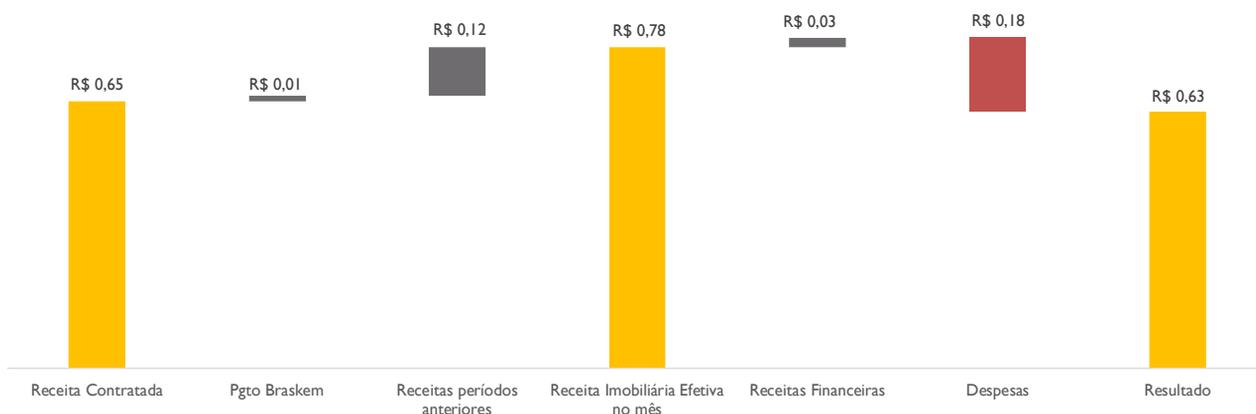
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 3.741.624	R\$ 12.991.727	R\$ 28.567.644
Receita Financeira	R\$ 113.905	R\$ 500.433	R\$ 1.874.092
Despesas	-R\$ 863.535	-R\$ 2.419.382	-R\$ 6.070.682
Resultado	R\$ 2.991.994	R\$ 11.072.778	R\$ 24.371.053
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.814.359	R\$ 10.446.519	R\$ 23.993.603
Resultado por cota	R\$ 0,63	R\$ 2,32	R\$ 5,11
Rendimento por cota	R\$ 0,59	R\$ 2,19	R\$ 5,03
Resultado Acumulado	R\$ 0,04	R\$ 0,13	R\$ 0,08
Proporção distribuída ⁴	94%	94%	98%

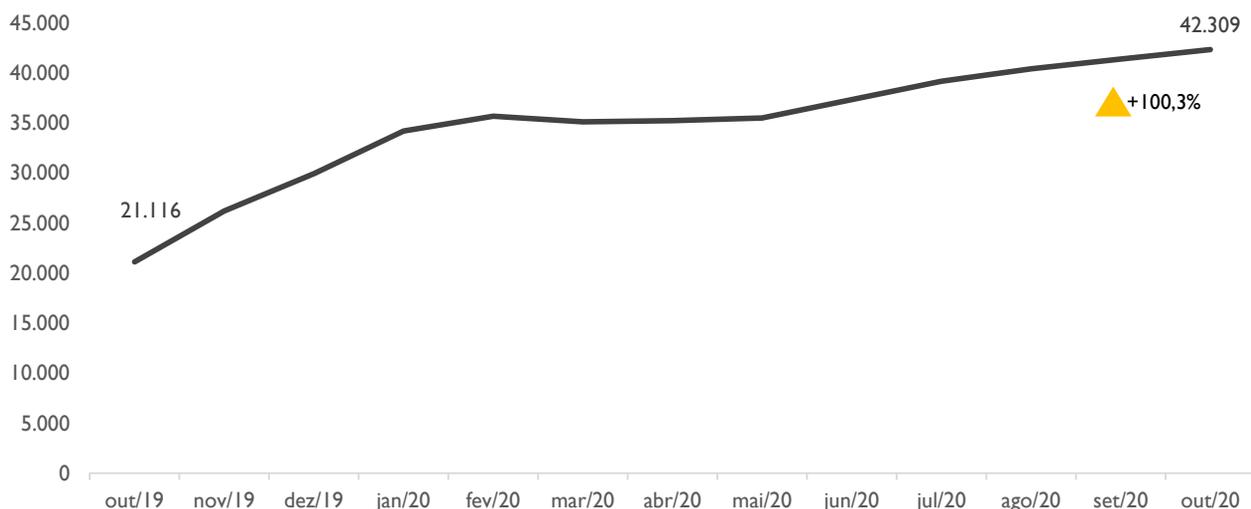
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



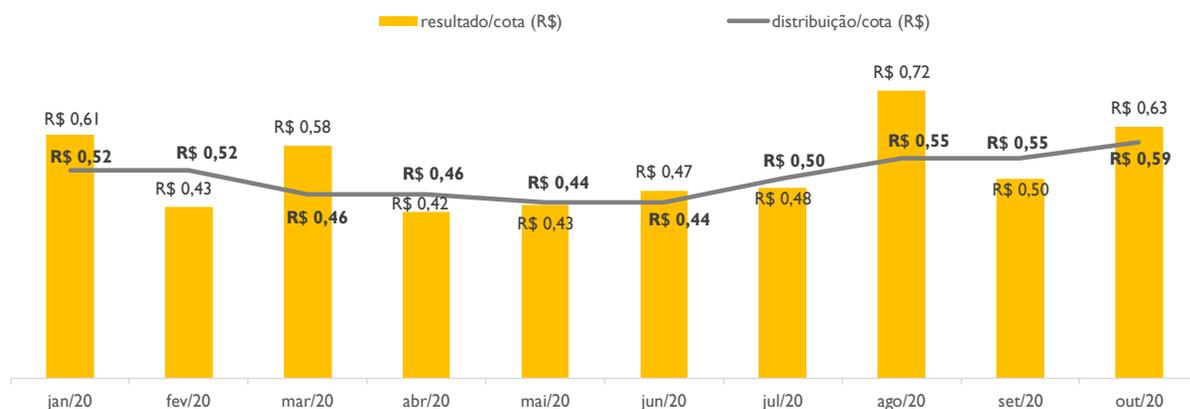
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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	0,59		
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%	3,5%		

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.

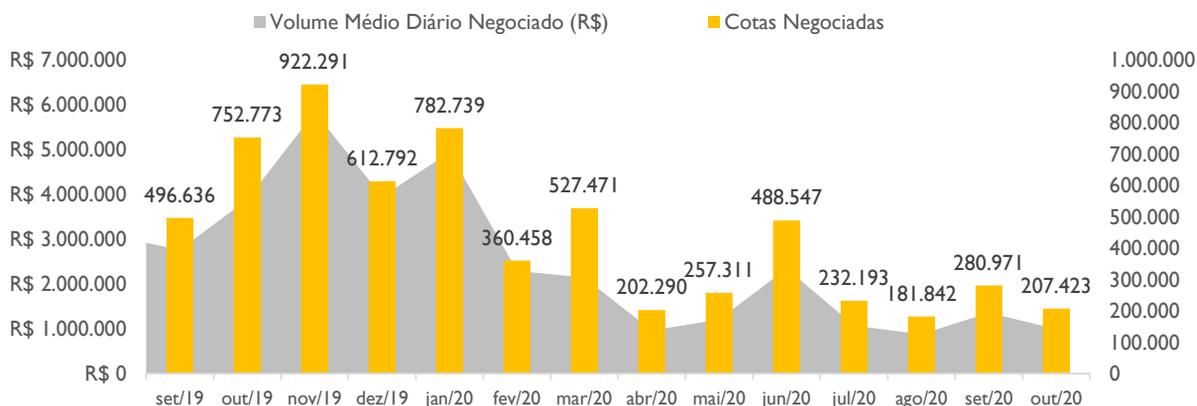
	mês	YTD	últimos 12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.814.359	R\$ 23.993.603	R\$ 29.431.517
<i>Yield on cost</i>	0,5%	3,3%	5,0%



SDIL11 NA B3

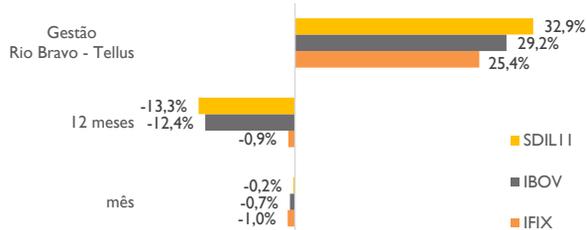
	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 20.910.440	R\$ 382.319.693	R\$ 568.247.777
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 995.735	R\$ 1.829.281	R\$ 2.300.598
Giro (% de cotas negociadas)	4,35%	73,82%	106,00%
Presença em Pregões	100%	99%	99%
	out/20	dez/19	out/19
Valor da Cota	R\$ 100,88	R\$ 150,00	R\$ 124,03
Quantidade de Cotas	4.770.100	4.770.100	4.770.100
Valor de Mercado	R\$ 481.207.688	R\$ 715.515.000	R\$ 591.635.503

LIQUIDEZ

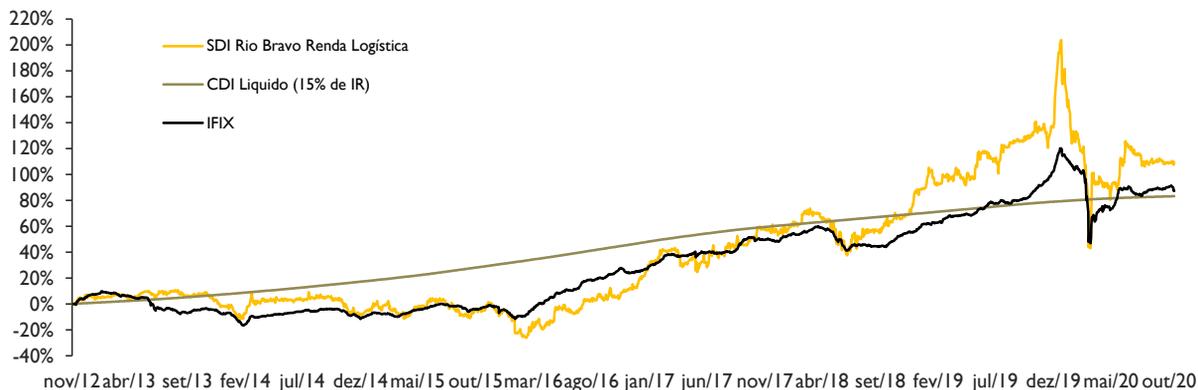


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

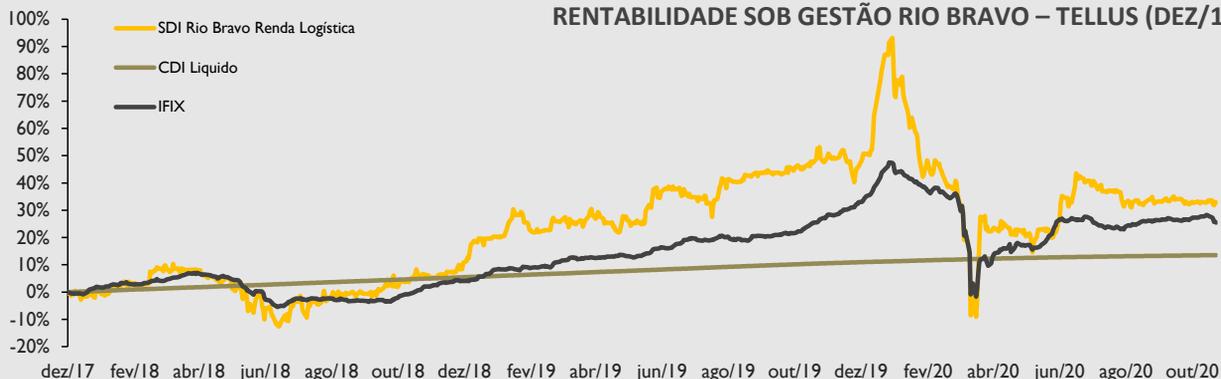
Desempenho da cota ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-1,0%	-13,5%	-0,9%	87,2%
IBOV	-0,7%	-18,8%	-12,4%	69,6%
CDI líquido de IR (15%)	0,1%	2,1%	2,7%	83,2%
SDIL11	-0,2%	-29,0%	-13,3%	109,0%



⁵ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

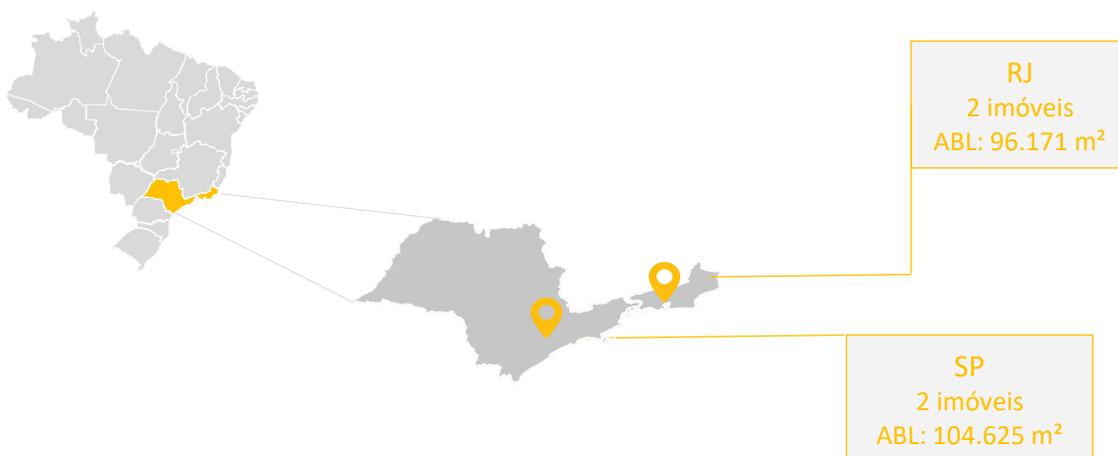


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO – TELLUS (DEZ/17)



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: 72,1%

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%

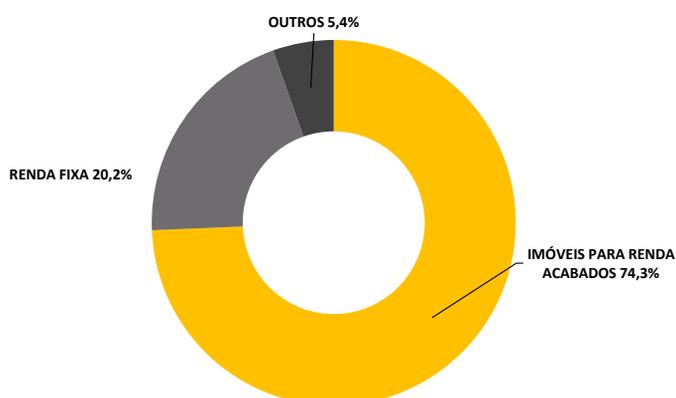
Locatários: Laboratórios Stiefel e AlmaViva

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:

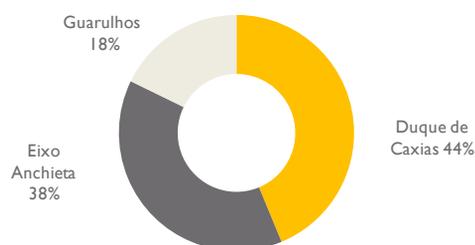


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

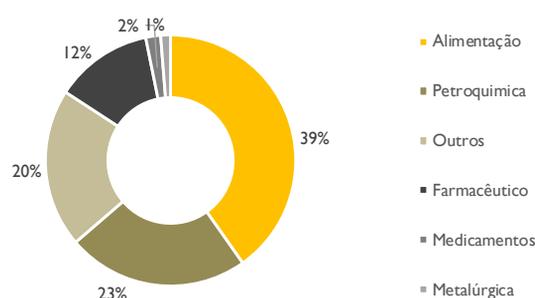
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



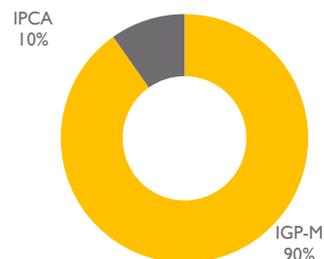
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



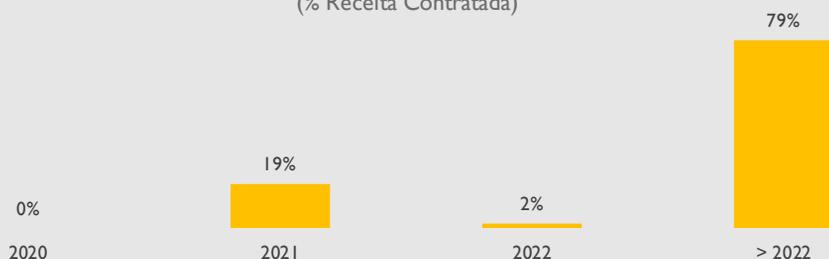
Sector de Atuação (% Receita Contratada)



Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)

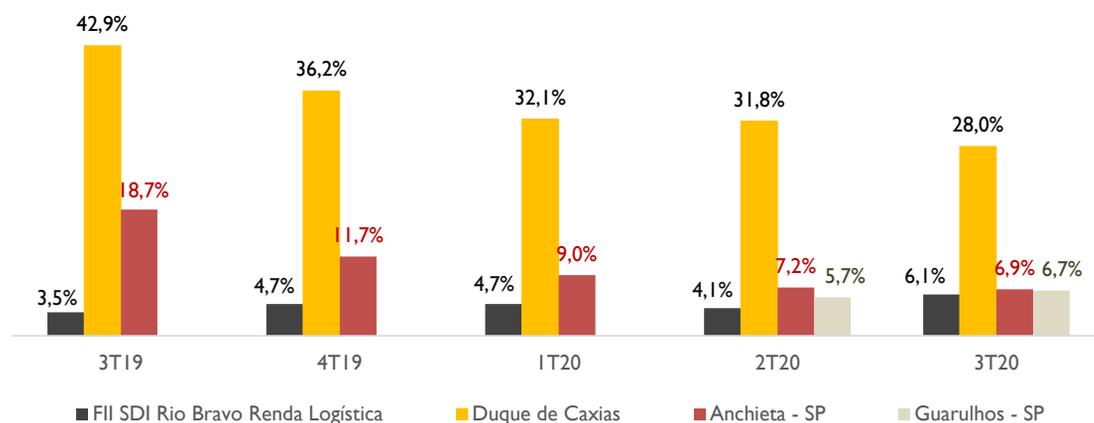


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



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 • 456.577.822,56

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

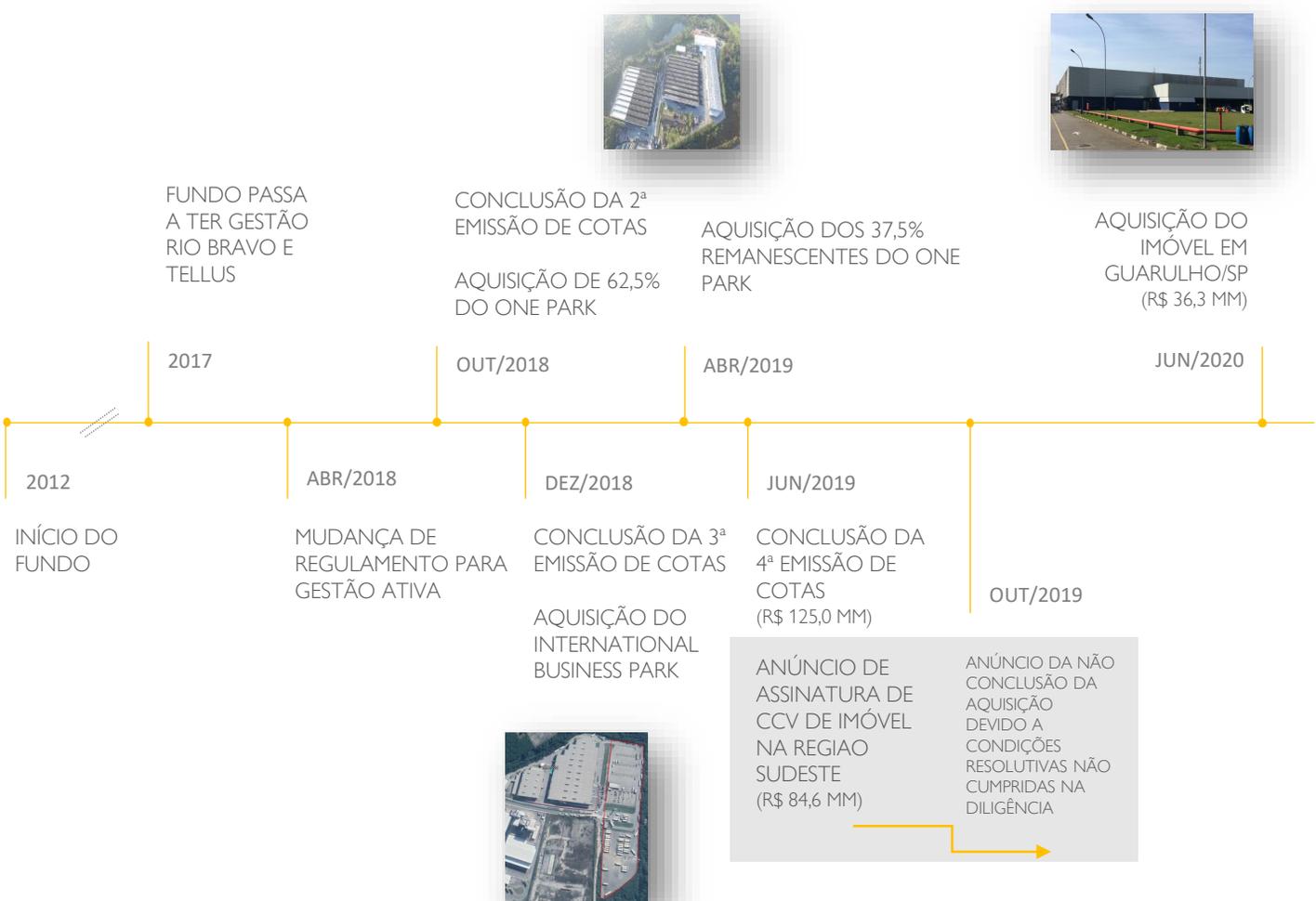
QUANTIDADE DE COTAS • 4.770.100

NÚMERO DE COTISTAS • 42.309

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.