

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



RELATÓRIO GERENCIAL | DEZEMBRO/2020

ABL (m ²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado ¹
200.796	14,3%	4.770.100	R\$ 0,60	7,0%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m ² (R\$) ²	Número de Investidores
103,58	494,1	1,3	1.981	43.109

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de dezembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,49/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,60/cota, o que corresponde a um *dividend yield* anualizado de 7,0% em relação ao valor da cota de mercado, cotada a R\$ 103,58 no fechamento do mês. No acumulado do semestre, foram distribuídos aos investidores 97% dos resultados gerados.

Conforme previamente informado em relatórios passados, o resultado mensal foi impactado pela vacância física de parte do Galpão Guarulhos, considerando que a primeira parcela da multa rescisória foi efetivamente quitada no mês de novembro. Cabe ressaltar que restam ainda duas parcelas para quitação completa da multa, a serem pagas no início de cada semestre do ano de 2021, de modo a manter a projeção de recebíveis para o ativo.

Após o encerramento do ano de 2020 o Fundo apresenta 100% dos seus aluguéis vigentes em adimplência, não havendo também nenhum diferimento em curso com os locatários. Assim, o time de gestão Rio Bravo – Tellus mantém a projeção de linearidade do patamar de dividendos distribuídos para os próximos meses.

Ainda em dezembro houve a 1ª liquidação da 5ª Emissão de Cotas, com o montante de R\$ 103.318.871,04 captados, atingido assim o volume mínimo de captação. Este recurso proporcionou ao fundo o caixa necessário para o pagamento da primeira parcela da aquisição dos ativos alvos da 5ª Emissão de Cotas. A previsão para a assinatura definitiva de compra e venda do “Imóvel 1” da oferta é para a segunda quinzena de Janeiro de 2021.

Após a 1ª liquidação, foram distribuídos proventos para as novas cotas subscritas, no montante de R\$ 0,11/cota, R\$ 0,04/cota e R\$ 0,01/cota aos investidores que participaram do Direito de Preferência, Exercício das Sobras do Direito de Preferência e Oferta Restrita, respectivamente. Mais informações se encontram no [Comunicado ao Mercado](#) divulgado no dia 23 de dezembro de 2020.

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 do período anterior, dividido pelo ABL.

RESULTADO DO FUNDO NO MÊS

Na composição do resultado do mês, o Fundo apresentou um total de R\$ 2,33 milhões (R\$ 0,49/cota), sendo um retorno inferior ao verificado no mês de novembro, porém, já previamente informado, considerando o pagamento antecipado da multa rescisória do Galpão Guarulhos por parte da Laboratórios Stiefel, no mês de novembro.

Assim, apesar da influência pontual da vacância física de parte do Galpão Guarulhos, a distribuição dos rendimentos projetados para o referido contrato não sofrerá modificações, mantendo assim a previsibilidade ao fluxo de recebimentos de aluguéis, objetivados pela gestão.

INVESTIMENTOS ONE PARK

As obras de modernização das instalações do One Park seguem em andamento. Houve avanços durante o mês de dezembro nas obras da nova rede de drenagem do empreendimento, demolição de parte da cobertura e início da montagem da nova estrutura do Galpão B, instalação da rede de sprinklers, novas luminárias e pintura da alvenaria.

As principais intervenções estão sendo realizadas pela Construtora Ribeiro Caram, empresa com 25 anos de atuação na execução de obras industriais e comerciais, com atuação nacional e certificada com avaliação Nível A pelo Programa Brasileiro de Produtividade do Habitat "PBQP-H".

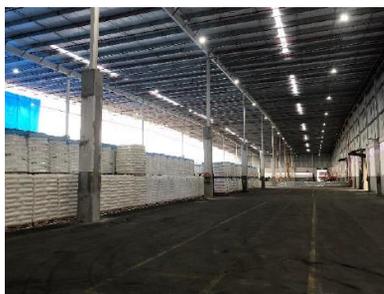
Assim, reforçamos que as obras seguem critérios rigorosos de controle de qualidade e segurança e, sendo desenvolvidas com o condomínio em operação, não há qualquer prejuízo à operação dos atuais locatários e respectivos pagamentos dos aluguéis.

Em relação ao cronograma, orçamento e às demais obrigações previstas em caixa para o empreendimento, havia inicialmente a previsão do pagamento residual aos antigos proprietários, no montante de R\$ 13,6 milhões ao término do mês de dezembro. Parte desse valor poderia ser utilizado pelo Fundo para complementação do orçamento inicial das obras, considerando que parte das benfeitorias e aprovações eram de responsabilidade dos antigos proprietários, conforme compromisso de compra e venda assinado entre as partes.

Considerando a necessidade de dar seguimento ao bom andamento do projeto e manutenção do cronograma de obras, bem como zelando pela melhor forma de dispêndio dos recursos disponíveis, o Fundo irá arcar com a totalidade do projeto em contrapartida a uma futura renegociação dos valores devidos aos antigos proprietários.

Assim, o custo total estimado para o encerramento das obrigações do empreendimento One Park é de R\$ 38,9 milhões, onde, até o encerramento do mês de dezembro, cerca de R\$ 18,6 milhões já foram efetivamente aportados.

Abaixo algumas imagens atualizadas da reforma do condomínio, com prazo de conclusão para o final do 1º semestre de 2021.



INVESTIMENTOS GALPÃO GUARULHOS

Conforme informado em relatórios e fatos relevantes anteriores, a rescisão antecipada do contrato de locação com a Laboratórios Stiefel irá permitir a antecipação do início das obras de modernização do Galpão Guarulhos, as quais estavam inicialmente previstas para o início de 2022, após o término do referido contrato de locação.

Dessa forma, o Fundo iniciou em dezembro as primeiras movimentações relacionadas à obra, iniciando com demolições pontuais dentro do empreendimento, com o objetivo de criar uma ampla frente de trabalho para o momento da aprovação final do projeto.

As aprovações seguem em análise pelos órgãos competentes do município de Guarulhos, com previsão de início no segundo trimestre de 2021 e conclusão da obra ao final do ano.

Abaixo imagens preliminares das projeções do empreendimento ao término das obras:



DISPONIBILIDADE DE CAIXA

Em relação ao caixa do Fundo, e já considerando o montante captado com a 1ª liquidação da 5ª Emissão de Cotas, aproximadamente R\$ 185 milhões estavam aplicados em fundos de renda fixa e R\$ 16,06 milhões em Fundos Imobiliários.

Ao término de dezembro, o Fundo possuía R\$ 37,05 milhões em obrigações com obras e pagamentos de aquisições dos ativos One Park e Galpão Guarulhos.

Considerando as projeções de pagamento da primeira parcela da aquisição do ativo de Minas Gerais para o mês de janeiro/2021, a totalidade do valor captado na 1ª liquidação da Oferta será efetivamente alocada.

A seguir o detalhamento das obrigações com as obras em andamento no Fundo.

Ativo	Parcela	Prazo	Descrição
Galpão Guarulhos	R\$ 14 milhões	Até Dez/2021	Obras para <i>retrofit</i> do Galpão. Devido a saída antecipada da locatária GSK, poderemos antecipar o <i>retrofit</i> do empreendimento.
	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\$ 20,3 milhões	Até Jun/2021	Investimentos estratégicos para o bom funcionamento e atualização das especificações técnicas do imóvel, garantindo que este fique competitivo perante outros ativos no mercado.

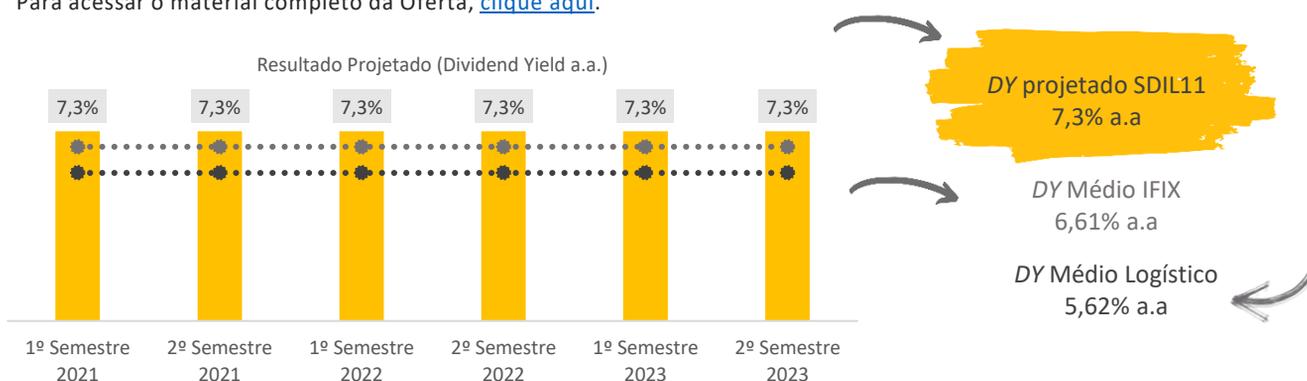
5ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

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, conforme já mencionado e 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](#).

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\$ 0,60 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 7,3% a.a., 30% 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](#).



Seguindo o cronograma, o prazo para exercício do direito de preferência teve início em 24 de novembro e sua liquidação ocorreu em 08 de dezembro. Durante este período foram subscritas e integralizadas 513.300 Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 50.590.848,00. Após isto, houve o período para exercício das sobras do direito de preferência, de 11 a 18 de dezembro, momento em que foram subscritas e integralizadas 162.067 Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 15.973.323,52. Em seguida, iniciou-se o período da Oferta Restrita para subscrição destinada aos Investidores Profissionais.

Conforme Comunicado ao Mercado publicado em 23 de dezembro, até o momento, incluindo direito de preferência, sobras do direito de preferência e primeira liquidação da Oferta Restrita, o valor total captado é de R\$ 103.318.871,04, equivalente a 1.048.284,00 Novas Cotas, tendo sido atingido o volume mínimo de captação da Oferta. Tendo em vista que a captação mínima já foi atingida, a Administradora poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento, sendo que a previsão é que seja encerrada até a segunda quinzena de janeiro de 2021.

Os investidores que realizaram a subscrição até o momento passaram a deter em sua carteira Recibos de Novas Cotas e fazem jus aos rendimentos pro rata (atualização monetária), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da oferta. Na comunicação de encerramento da Oferta será informada a data para conversão dos Recibos de Novas Cotas em cotas do Fundo, bem como data para liberação de negociação destas cotas. Após esta conversão de recibos em cotas que as novas cotas passam a fazer parte da carteira dos investidores sob o código SDIL11.

RESULTADO DO FUNDO

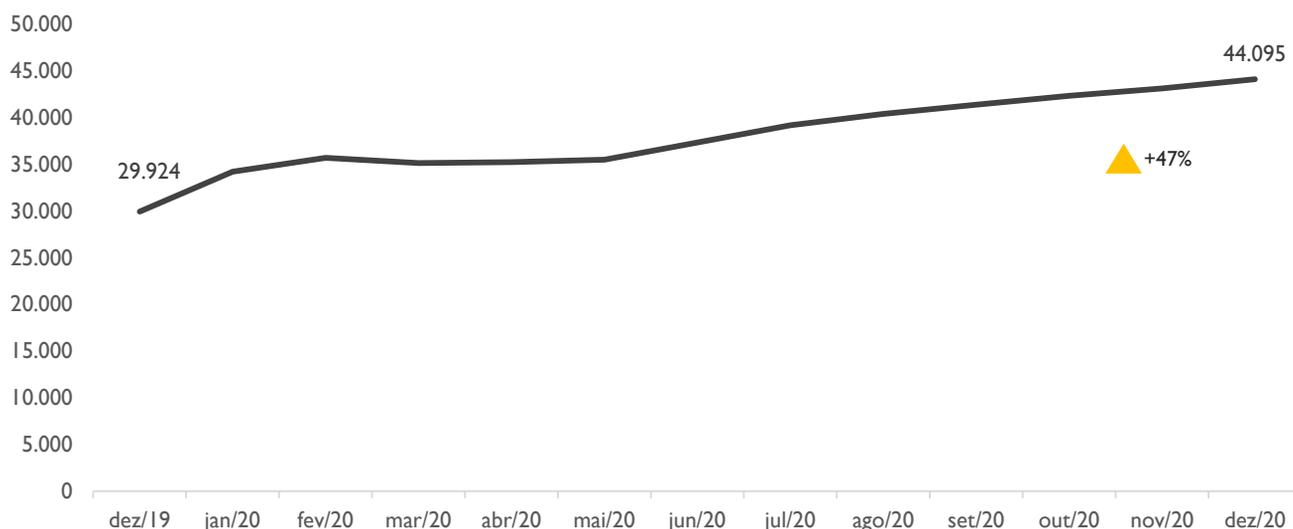
	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.672.559	R\$ 19.428.922	R\$ 35.004.838
Receita Financeira	R\$ 300.524	R\$ 803.106	R\$ 2.176.764
Despesas	-R\$ 634.802	-R\$ 3.611.106	-R\$ 7.262.405
Resultado	R\$ 2.338.282	R\$ 16.620.922	R\$ 29.919.197
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.862.060	R\$ 16.170.639	R\$ 29.717.723
Resultado por cota	R\$ 0,49	R\$ 3,48	R\$ 6,27
Rendimento por cota	R\$ 0,60	R\$ 3,39	R\$ 6,23
Resultado Acumulado	-R\$ 0,11	R\$ 0,09	R\$ 0,04
Proporção distribuída ⁴	122%	97%	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).



NÚMERO DE COTISTAS



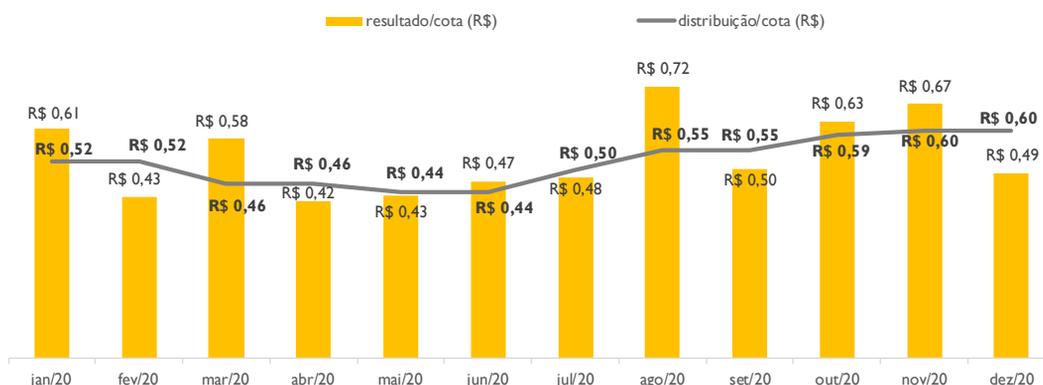
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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	0,60	0,60
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%	5,3%	5,3%

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.

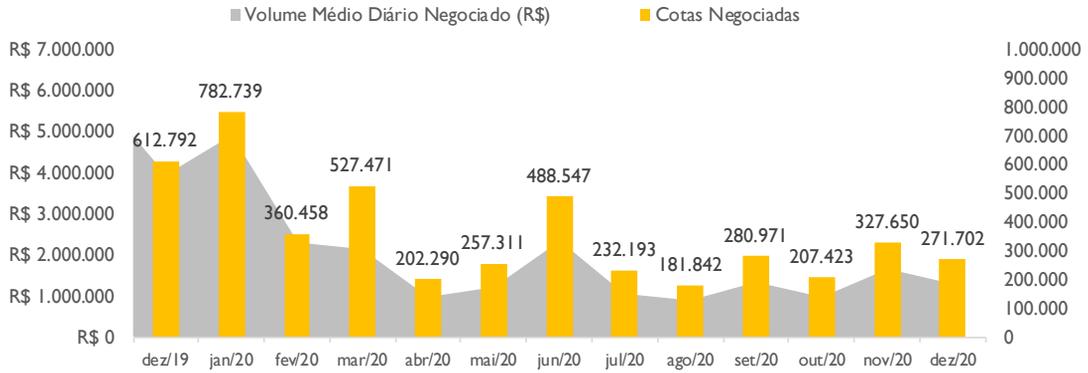
	mês	YTD	últimos 12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.862.060	R\$ 29.717.723	R\$ 29.717.723
Yield on cost	1,2%	4,5%	4,5%



SDIL11 NA B3

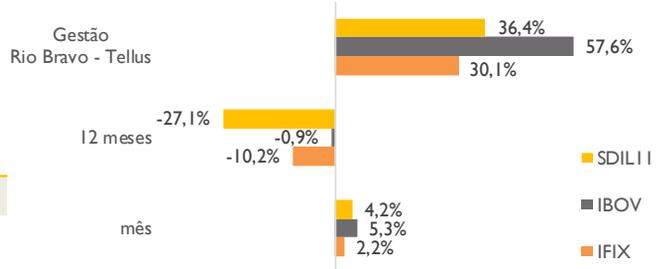
	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 27.192.938	R\$ 442.396.769	R\$ 442.396.769
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.294.902	R\$ 1.769.587	R\$ 1.769.587
Giro (% de cotas negociadas)	5,70%	86,38%	86,38%
Presença em Pregões	100%	99%	99%
	dez/20	dez/19	dez/19
Valor da Cota	R\$ 103,58	R\$ 150,00	R\$ 150,00
Quantidade de Cotas	4.770.100	4.770.100	4.770.100
Valor de Mercado	R\$ 494.086.958	R\$ 715.515.000	R\$ 715.515.000

LIQUIDEZ

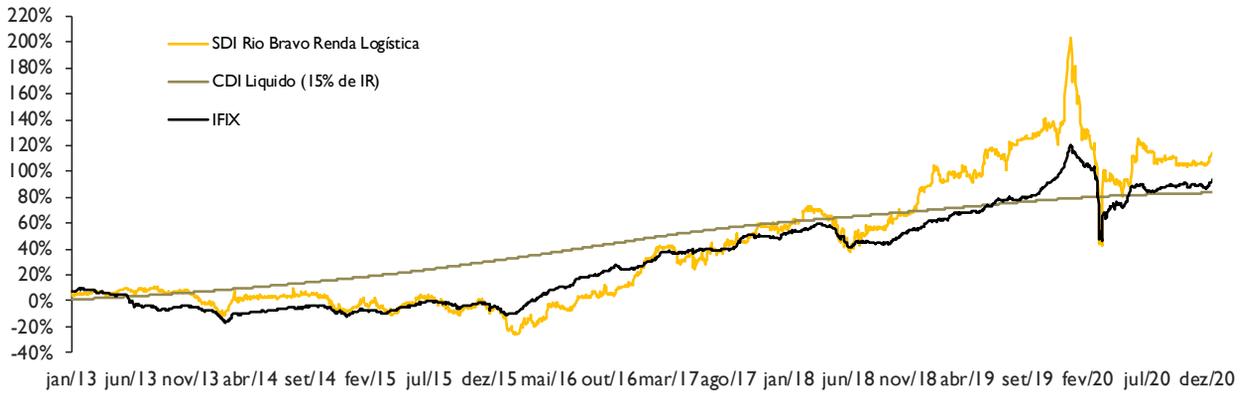


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

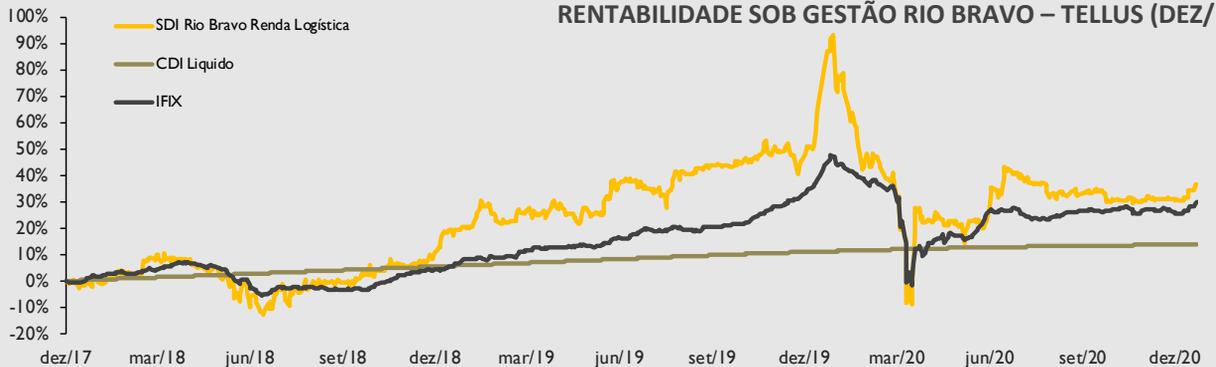
Desempenho da cota ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	2,2%	-10,2%	-10,2%	94,2%
IBOV	5,3%	-0,9%	-0,9%	106,9%
CDI líquido de IR (15%)	0,1%	2,4%	2,4%	83,7%
SDIL11	4,2%	-27,1%	-27,1%	114,6%



⁵ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

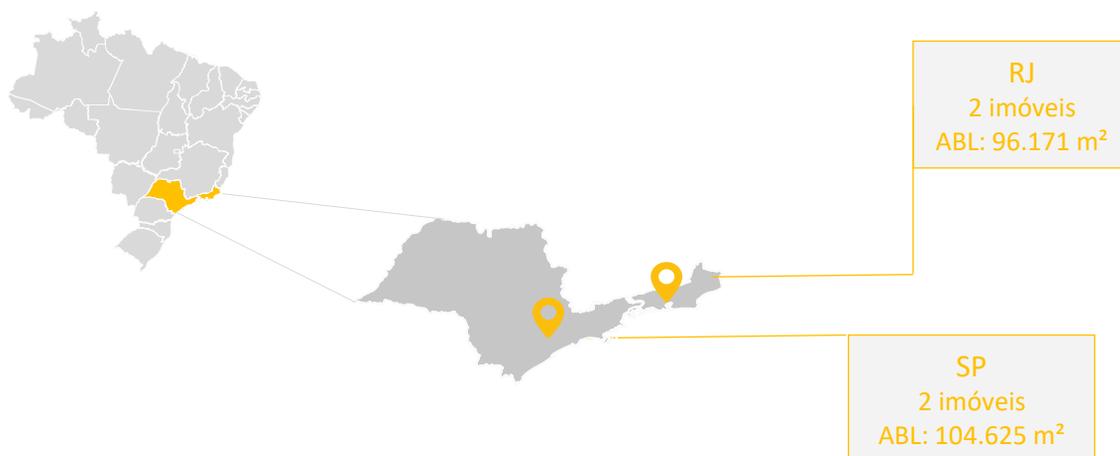


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO – TELLUS (DEZ/17)



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: 28,2%

Participação do FII: 100%

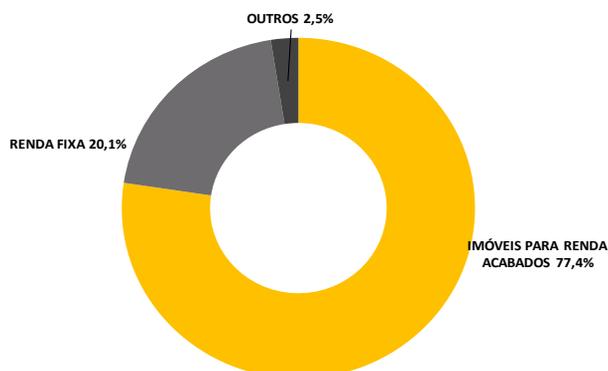
Locatários: AlmaViva

Tipo dos contratos: Típico

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.

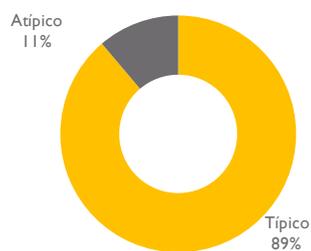
ATIVOS DO FUNDO

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

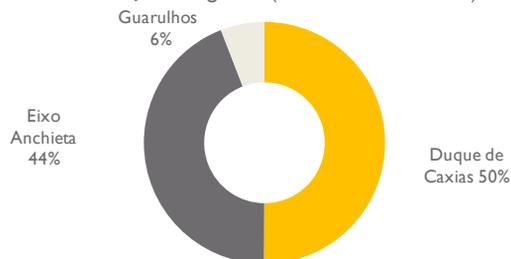


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

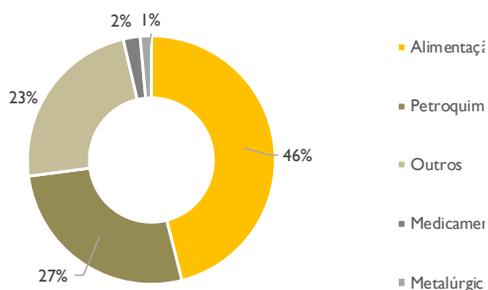
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



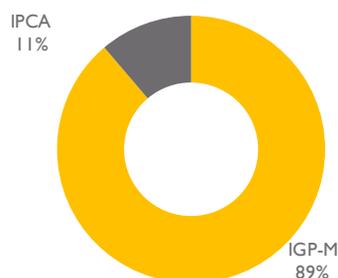
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



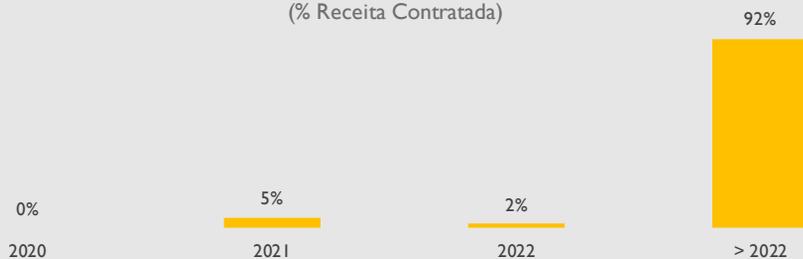
Sector de Atuação (% Receita Contratada)



Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)

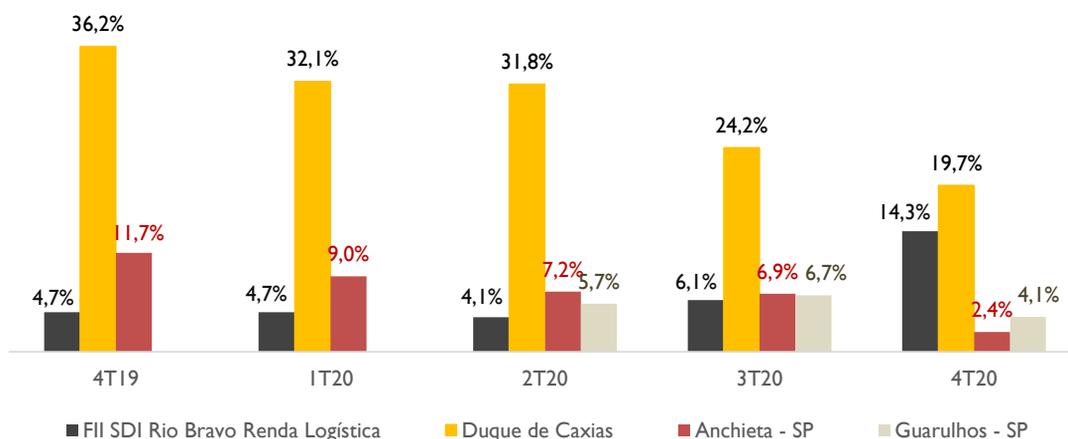


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



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 (m²)
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 (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	12.306 m²
	Vacância	27,9%

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	Vago	16.398
2	AlmaViva	6.427
	ABL Total	22.825 m²
	ABL Vago	16.398 m²
	Vacância	71,8%
	ABL Total do Fundo	200.796 m²
	ABL Vago do Fundo	28.704 m²
	Vacância Física	14,3%

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 456.330.518,34 (ref. novembro)

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

GESTOR • Tellus e Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 4.770.100

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

NÚMERO DE COTISTAS • 44.095

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)

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.