



## SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FII (SDIL11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

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.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poor's, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "*investment grade*" ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela Instituição Administradora ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Instituição.

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de maio, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,64/cota. A distribuição anunciada está abaixo do resultado em regime de caixa gerado no mês, de R\$0,65/cota.

No dia 03 de junho de 2019, foi comunicado o encerramento da 4ª emissão do Fundo, com distribuição pública de 1.347.128 (um milhão, trezentos e quarenta e sete mil, cento e vinte e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$125.000.007,12 (cento e vinte e cinco milhões e sete reais e doze centavos).

O sucesso da Oferta reforça a confiança na gestão do Fundo. A Rio Bravo e SDI estão trabalhando para a rápida alocação dos recursos disponíveis no caixa do Fundo, seguindo o Estudo de Viabilidade apresentado na Oferta, sendo que já há ativos em prospecção e diligência que alocariam parte relevante do capital disponível para investimento.

As gestoras também trabalham para a alocação dos módulos vagos no Multi Modal Duque de Caxias. Vale ressaltar que a vacância do imóvel está num patamar bem abaixo da realidade do mercado de Duque de Caxias, conforme disponível no gráfico da página 4.

## DADOS DO FUNDO

	mai/19	dez/18	mai/18
Valor da Cota	R\$ 114,55	R\$ 106,00	R\$ 91,00
Quantidade de Cotas	3.422.972	3.422.972	1.438.853
Valor de Mercado	R\$ 392.101.443	R\$ 362.835.032	R\$ 130.935.623

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 44.783.235	R\$ 125.300.383	R\$ 177.107.306
Giro (% de cotas negociadas)	12,38%	34,23%	59,10%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.533.840	R\$ 12.063.179	R\$ 20.768.685
Receita Financeira	R\$ 247.862	R\$ 1.191.123	R\$ 2.118.695
Despesas	-R\$ 546.754	-R\$ 2.732.925	-R\$ 4.924.774
Resultado	R\$ 2.234.948	R\$ 10.521.377	R\$ 17.962.606
Resultado por cota	R\$ 0,6529	R\$ 3,0738	R\$ 6,8046
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,6400	R\$ 3,2000	R\$ 7,6700
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0129	-R\$ 0,1262	-R\$ 0,8654

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64							
2018	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
Δ <sup>3</sup>	3,23%	3,23%	3,23%	3,23%	159%							

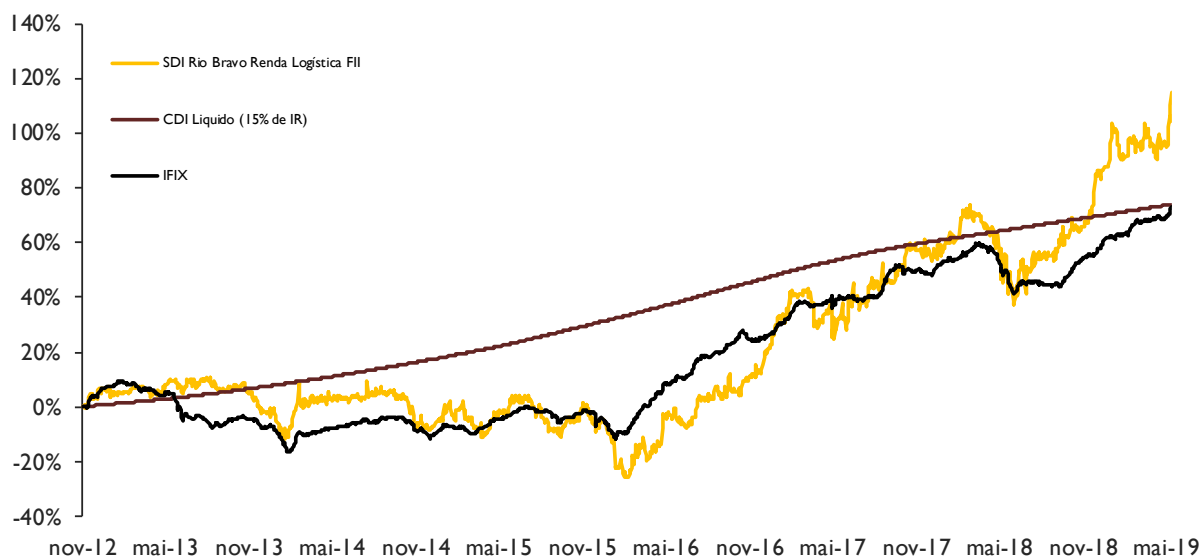
<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

## RENTABILIDADE

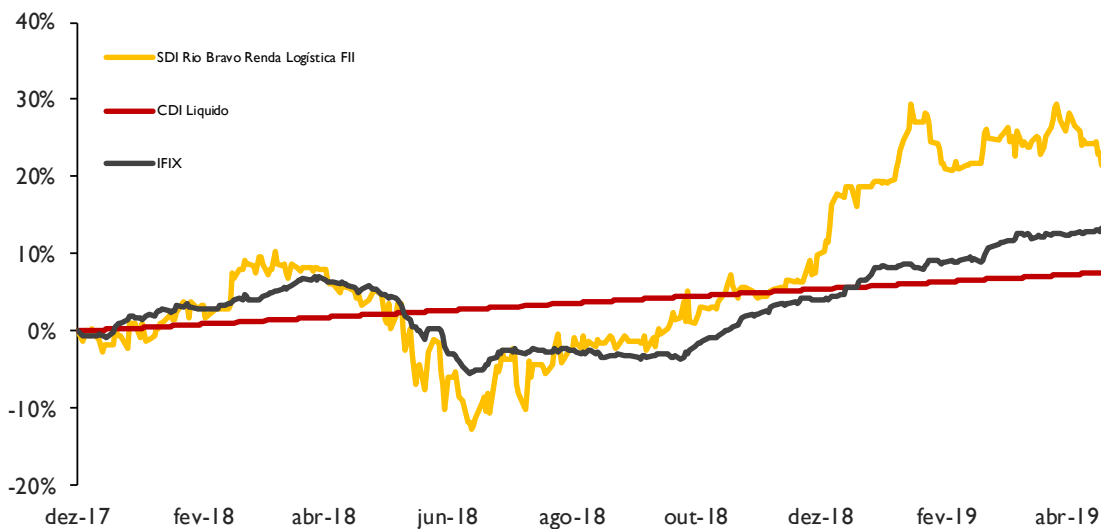
	rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
SDI Rio Bravo Renda Logística FII		12,68%	15,07%	40,38%	114,69%
IFIX		1,76%	8,55%	15,29%	72,75%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>		mês	ano	12 meses	desde o início
SDI Rio Bravo Renda Logística FII		0,63%	3,02%	8,42%	51,15%
CDI líquido (15% de IR)		0,46%	2,20%	5,41%	73,98%

<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>5</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

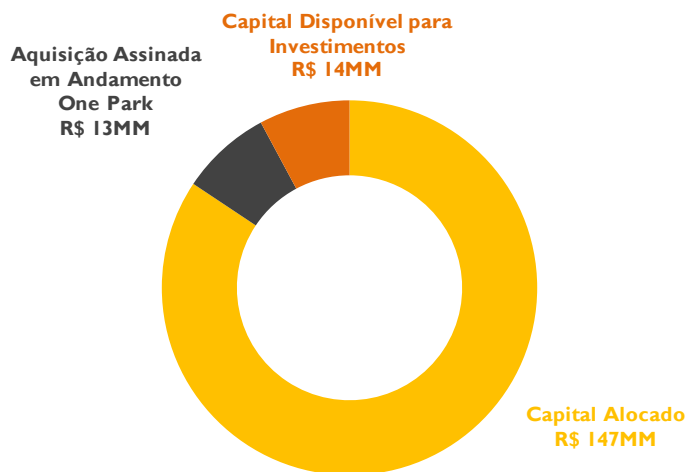


**RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 11/12/2017)**



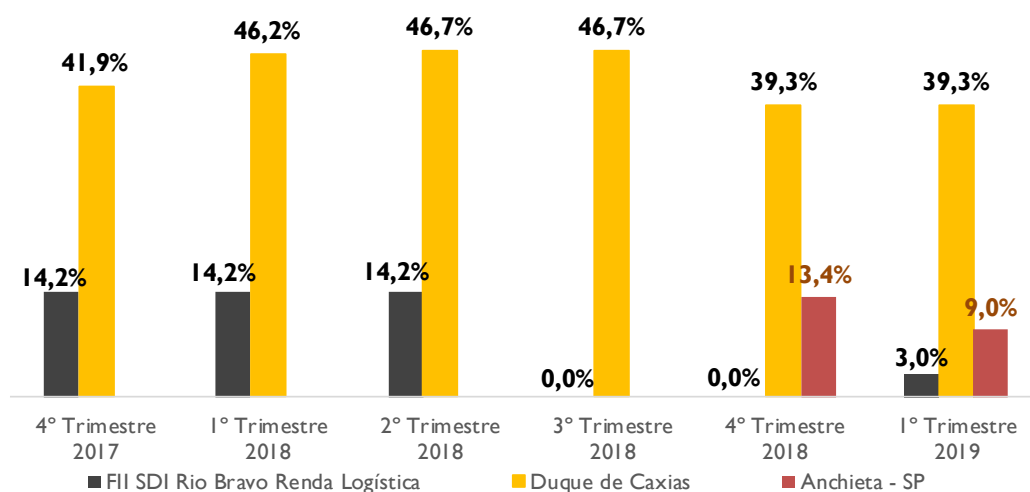
**ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DA 2ª E 3ª EMISSÃO DE COTAS**

Valores representados em milhões:

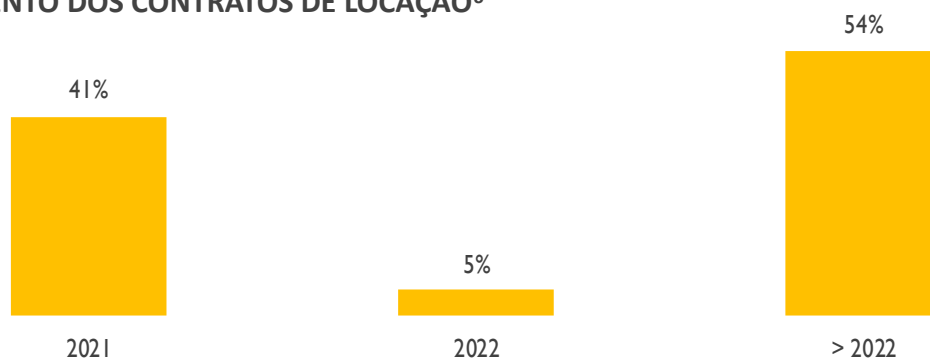


## VACÂNCIA

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias e na 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.

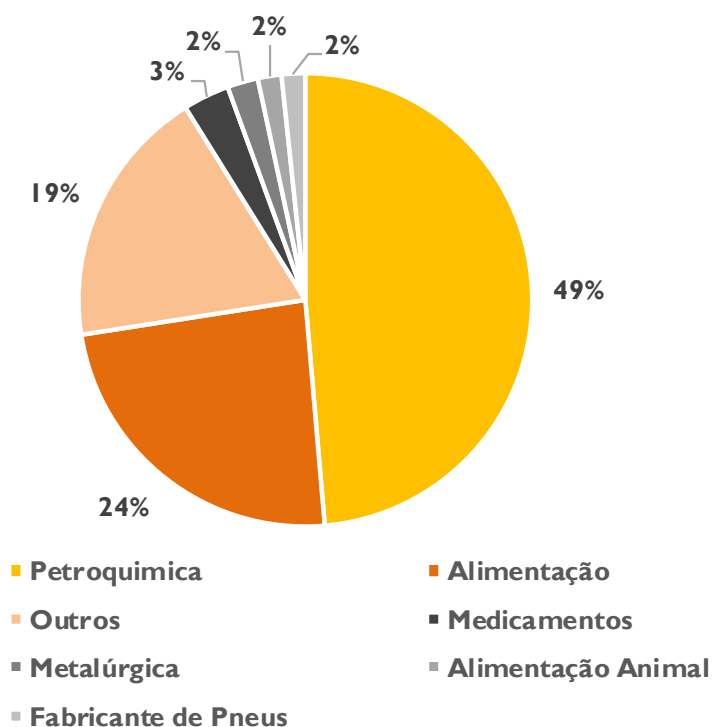


## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO<sup>6</sup>



<sup>6</sup> Todos os contratos são reajustados pelo indexador IGP-M (FGV).

## SETOR DE ATUAÇÃO<sup>7</sup>



<sup>7</sup> Gráfico baseado na área construída dos terrenos.

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

### *Multi Modal Duque de Caxias*

O Empreendimento possui 44.130,67m<sup>2</sup> de área total construída, composta, entre outros itens, por: 02 galpões (Galpão A e Galpão B), sendo o Galpão A composto por 04 Módulos, com área total construída de 8.015,81m<sup>2</sup>, e o Galpão B composto por 18 Módulos, com área total construída de 36.114,86m<sup>2</sup>. O Fundo também é proprietário do International Business Park. O Imóvel tem área construída de 1.008,09m<sup>2</sup> e área de terreno de 52.040,27m<sup>2</sup>. A aquisição ocorreu no formato Sale & Leaseback com a BRF assumindo um contrato atípico de locação de 100% do imóvel com duração de 120 meses.

**Taxa de Ocupação:** 93,5%

**Participação do FII:** 100%

**Locatários:** BRF, Bridstone, Cimed, Bracco, Ifco e Royal Canin



### *One Park*

O condomínio logístico tem aproximadamente 82.000,00 m<sup>2</sup> de área construída divididos em 7 galpões e 5 diferentes inquilinos: Braskem, Sherwin Williams, Cromus Embalagens, Adhex e Andromeda.

**Taxa de Ocupação:** 100%

**Participação do FII:** 100%

**Locatários:** Braskem, Cromus, Andromeda, Sherwin Willians e Adhex



## LOCATÁRIOS

<b>MULTI MODAL DUQUE DE CAXIAS</b>		
<b>GALPÃO A</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>ABL (m²)</b>
Módulo 1	Royal Canin	2036
Módulo 2	Cimed	1992
Módulo 3	Bracco	1992
Módulo 4	IFCO	1995
<b>ABL Parcial</b>		<b>8.016 m²</b>
<b>GALPÃO B</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>ABL (m²)</b>
Módulo 1	BRF	2024
Módulo 2	BRF	1981
Módulo 3	BRF	1981
Módulo 4	BRF	1981
Módulo 5	BRF	1981
Módulo 6	BRF	1981
Módulo 7	BRF	2001
Módulo 8	Vago	2285
Módulo 9	BRF	2024
Módulo 10	BRF	1981
Módulo 11	BRF	1981
Módulo 12	BRF	1981
Módulo 13	BRF	1981
Módulo 14	BRF	1981
Módulo 15	BRF	1981
Módulo 16	Vago	1981
Módulo 17	Vago	1981
Módulo 18	Bridgestone	2030
<b>ABL Parcial</b>		<b>36.115 m²</b>
<b>PÁTIO</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>ABL (m²)</b>
Área Total	BRF	52040
<b>ABL Parcial</b>		<b>52.040 m²</b>
<b>ABL Total</b>		<b>96.171 m²</b>
<b>ABL Vago</b>		<b>6.247 m²</b>
<b>Vacância</b>		<b>6,5%</b>
<b>ONE PARK</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>ABL (m²)</b>
Galpão 1, 2, 3	Braskem	58700
Galpão 4	Cromus Embalagens	11500
Galpão 5	Metalúrgica Andrômeda	2650
Galpão 6	Adhex	4250
Galpão 7	Sherwin Williams	4700
<b>ABL Total</b>		<b>81.800 m²</b>
<b>ABL Vago</b>		<b>0 m²</b>
<b>Vacância</b>		<b>0,0%</b>
<b>ABL Total do Fundo</b>		<b>177.971 m²</b>
<b>ABL Vago do Fundo</b>		<b>6.247 m²</b>
<b>Vacância do Fundo</b>		<b>3,5%</b>

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

**Perfil de Gestão** • Ativa

**Administrador** • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

**Gestor** • SDI Gestão e Rio Bravo Investimentos

**Escriturador das Cotas** • Itaú Securities Services

**Taxa de Administração e Gestão** • 0,84% a.a. sobre o Valor de Mercado – Mín. Mensal R\$ 80.000,00

**Taxa de Performance** • Não há

**Início do Fundo** • 16/11/2012

**Quantidade de Cotas** • 3.422.972

**Número de Cotistas** • 10.457

**Patrimônio Líquido** • 315.577.139,04

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

[RI@riobravo.com.br](mailto:RI@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.