



SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FII (SDILII)

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 dia 09 de Novembro foi aprovada em assembleia geral extraordinária do Fundo a realização da oferta pública de distribuição da terceira emissão de cotas do Fundo de características definidas pela ICVM 476, no montante de R\$45.000.120,00, observando o montante mínimo de R\$10.000.144,00. O preço de emissão de cada Nova Cota considerando os custos será de R\$91,17. Fator de proporção para subscrição de cotas para os detentores do direito de preferência é de 17,5629815425%.

Os recursos da oferta serão destinados para:

- (i) Aquisição do Internacional Business Park (pátio de carretas da BRF ao lado do Multimodal Duque de Caxias) pelo valor aproximado, já considerando custos de R\$37.000.000,00;
- (ii) Pagamento das obras do Galpão em Construção do One Park, que totalizam R\$ 4.037.500,00;
- (iii) R\$ 1.000.000, após aprovação na prefeitura de uma possível expansão de área locável do One Park;
- (iv) Investimentos nos atuais ativos do fundo no valor de aproximadamente R\$3.000.000,00.

O Cronograma da oferta é:

19/11/2018: Início do Direito de Preferência;
 29/11/2018: Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência dos Detentores do Direito de Preferência B3;
 03/12/2018: Encerramento do Prazo de Subscrição/Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não B3 (2) e Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência B3;
 05/12/2018: Início do Prazo do Procedimento de Subscrição das Sobras do Direito de Preferência;
 11/12/2018: Encerramento do Prazo do Procedimento de Subscrição das Sobras do Direito de Preferência;
 12/12/2018: Início do prazo de subscrição das Cotas Remanescentes, realizada pelo Administrador e Coordenador Líder;
 02/01/2019*: Encerramento do Prazo do Procedimento de Subscrição das Cotas Remanescentes e Liquidação das Cotas;

*Data estimada que será confirmada através de Fato Relevante.

Ao Final do Relatório é demonstrado a expectativa de rendimentos futura (Anexo I).

Por uma questão operacional de um dos inquilinos, o Fundo não recebeu o pro-rata dos aluguéis do One Park. Desta forma, a distribuição de rendimentos ficou acima do realizado no mês novembro/2018. A Rio Bravo está envidando todos os esforços para que no mês de dezembro sejam feitos os pagamentos do pro-rata do mês e a compensação do mês de novembro.

As informações dos novos ativos (One Park e Internacional Business Park) serão divulgadas e passarão a fazer parte do relatório assim que as aquisições forem finalizadas.

DADOS DO FUNDO

	nov/18	dez/17	nov/17
Valor da Cota	R\$ 95,80	R\$ 95,93	R\$ 96,90
Quantidade de Cotas	2.911.607	1.438.853	1.438.853
Valor de Mercado	R\$ 278.931.951	R\$ 138.029.168	R\$ 139.424.856

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 7.021.382	R\$ 61.851.476	R\$ 63.825.858
Giro (% de cotas negociadas)	5,12%	45,71%	47,14%
Presença em Pregões	95%	100%	100%

RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.080.705	R\$ 11.939.140	R\$ 12.981.451
Receita Financeira	R\$ 171.988	R\$ 663.205	R\$ 675.514
Despesas	-R\$ 462.305	-R\$ 2.670.952	-R\$ 2.911.765
Resultado	R\$ 790.388	R\$ 9.931.392	R\$ 10.745.200
Resultado por cota	R\$ 0,2715	R\$ 6,3215	R\$ 6,8871
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,6400	R\$ 6,9400	R\$ 7,6000
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,3685	-R\$ 0,6185	-R\$ 0,7129

¹ Refere-se ao Período-Base do Relatório;

² Refere-se à Diferença entre o Resultado do Período e o Rendimento Anunciado no Período-Base do Relatório.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	
2017	0,52	0,52	0,52	0,52	0,55	0,60	0,55	0,58	0,58	0,58	0,60	0,66
Δ ³	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	14,55%	5,00%	16,36%	10,34%	10,34%	10,34%	6,67%	

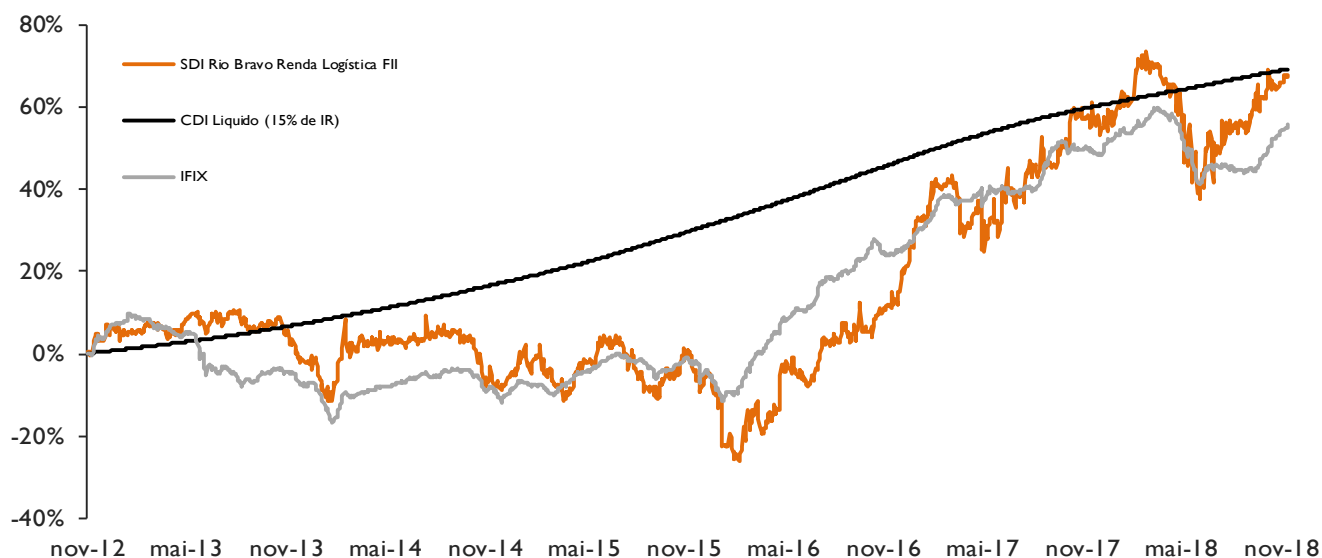
³ Refere-se à Variação entre Meses de 2017 e 2018.

RENTABILIDADE

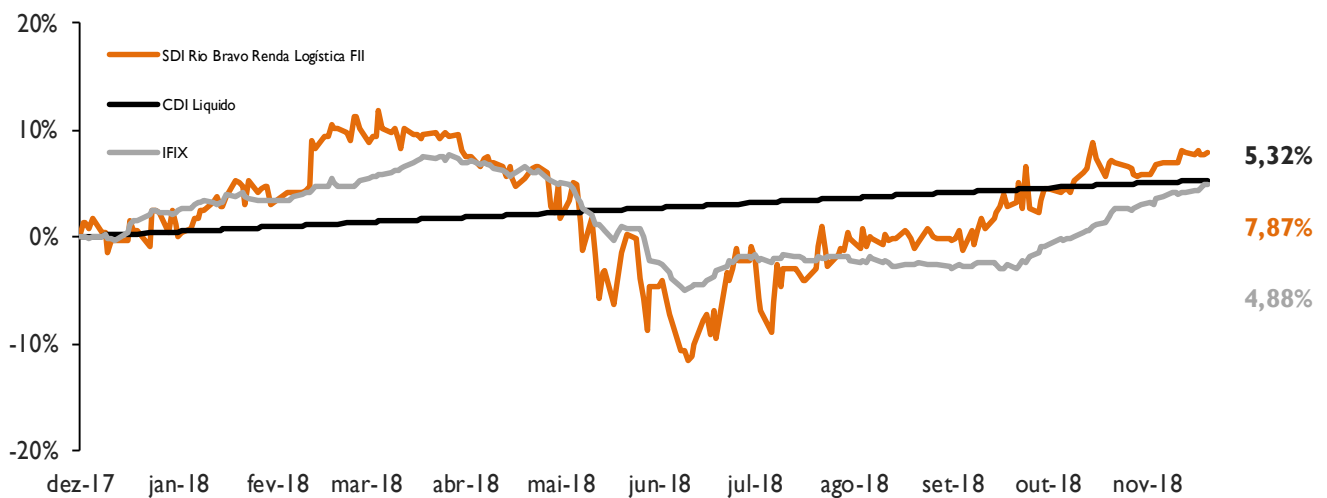
rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
SDI Rio Bravo Renda Logística FII	0,68%	7,22%	6,81%	67,49%
IFIX	2,59%	3,32%	3,95%	55,68%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
SDI Rio Bravo Renda Logística FII	0,66%	7,26%	7,80%	47,31%
CDI Líquido (15% de IR)	0,42%	5,01%	5,50%	69,20%

⁴ Refere-se à Rentabilidade calculada através do método da "cota ajustada", assume-se que o proventos pagos, são reinvestidos no próprio FII.

⁵ Refere-se à Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos, divididos pelo valor da cota de fechamento apurada através das negociações efetuadas no mercado secundário. A apuração é feita com base no fim do mês anterior comparado ao Período-Base do Relatório.

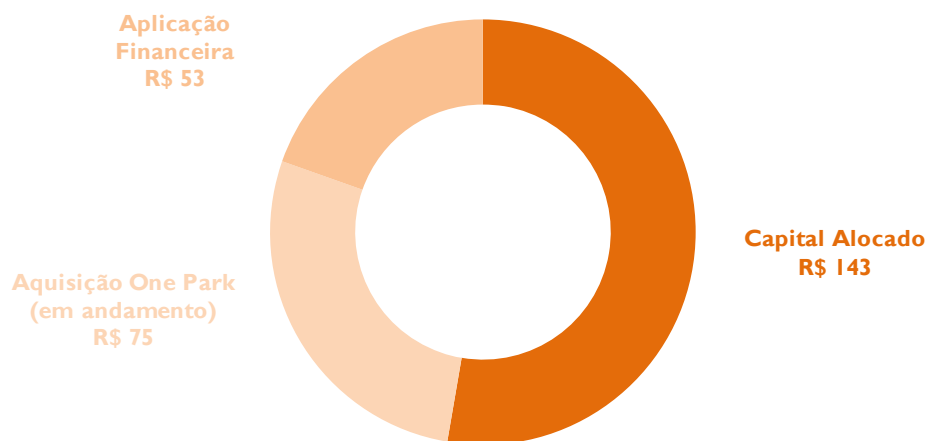


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 11/12/2017)



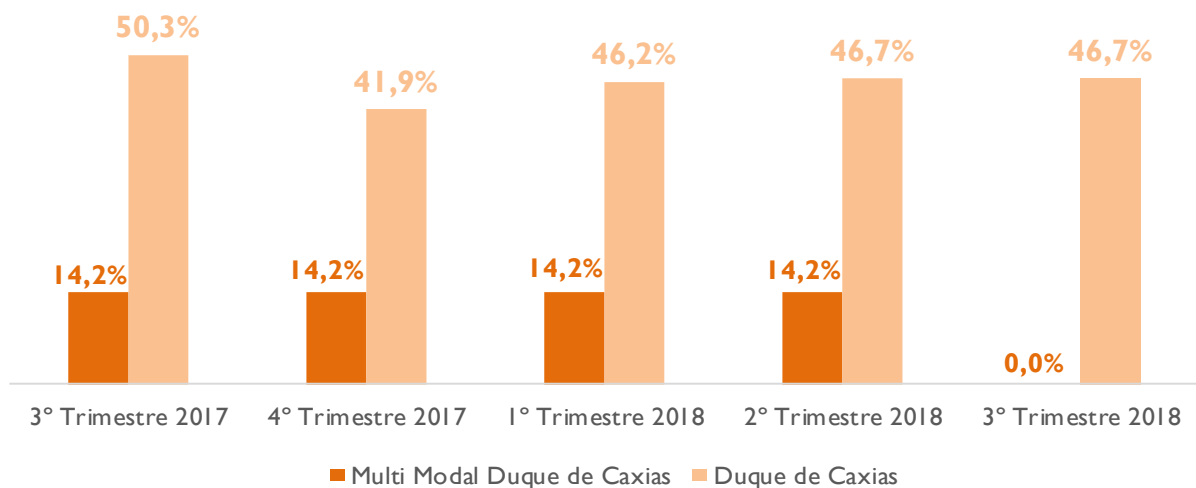
CAIXA DO FUNDO

Valores representados em milhões:

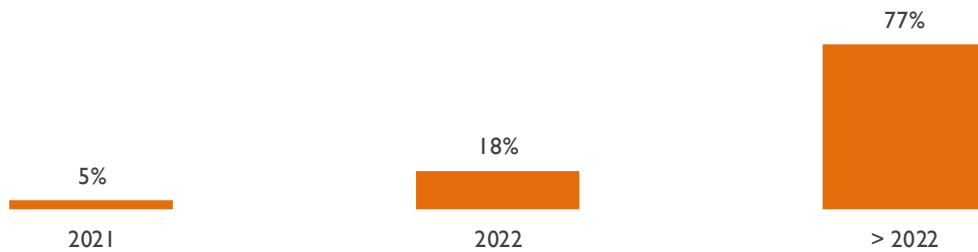


VACÂNCIA

Refere-se à comparação efetuada entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias 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 Regional: Buildings.



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



Todos os contratos são reajustados pelo indexador IGP-M (FGV).

PATRIMÔNIO DO FUNDO



Atualmente, o Fundo é proprietário do empreendimento imobiliário denominado “Multi-Modal Duque de Caxias”, localizado na Avenida OL 03, nº 200, Lote 02, Quadra F, denominado “International Business Park”, no Município de Duque de Caxias/RJ, sendo 44.130,67m² de área bruta locável (ABL), composta, entre outros itens, por: 02 galpões (Galpão A e Galpão B), sendo o Galpão A composto por 04 Módulos, com área bruta locável (ABL) de 8.015,81m², e o Galpão B composto por 18 Módulos, com área bruta locável (ABL) de 36.114,86m², além de 12 vagas de carretas, 199 vagas de carros, 20 vagas de motos e 20 vagas para visitantes.

Fonte: SDI

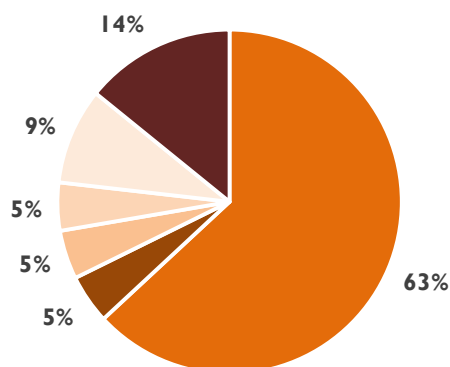


Fonte: SDI

LOCATÁRIOS

GALPÃO A	LOCATÁRIO	ABL (m²)	VENCIMENTO
Módulo 1	Royal Canin	2036	09/04/2022
Módulo 2	Cimed	1992	15/02/2022
Módulo 3	Bracco	1992	21/05/2022
Módulo 4	IFCO	1995	30/04/2021
ABL Parcial		8.016 m²	
GALPÃO B	LOCATÁRIO	ABL (m²)	VENCIMENTO
Módulo 1	BR Foods	2024	29/02/2028
Módulo 2	BR Foods	1981	29/02/2028
Módulo 3	BR Foods	1981	29/02/2028
Módulo 4	BR Foods	1981	29/02/2028
Módulo 5	BR Foods	1981	29/02/2028
Módulo 6	BR Foods	1981	29/02/2028
Módulo 7	BR Foods	2001	29/02/2028
Módulo 8	Ideal Log	2285	30/09/2026
Módulo 9	BR Foods	2024	29/02/2028
Módulo 10	BR Foods	1981	29/02/2028
Módulo 11	BR Foods	1981	29/02/2028
Módulo 12	BR Foods	1981	29/02/2028
Módulo 13	BR Foods	1981	29/02/2028
Módulo 14	BR Foods	1981	29/02/2028
Módulo 15	BR Foods	1981	29/02/2028
Módulo 16	Ideal Log	1981	30/09/2026
Módulo 17	Ideal Log	1981	30/09/2026
Módulo 18	Bridgestone	2030	31/12/2022
ABL Parcial		36.115 m²	
ABL Total		44.131 m²	
ABL Vago		0 m²	
Vacância		0,0%	

Setor de Atuação dos Locatários



- Alimentação
- Alimentação Animal
- Fabricante de Pneus
- Locador de Máquinas e Equipamentos
- Medicamentos
- Transporte Rodoviário de Cargas

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Perfil de Gestão • Ativa

Administrador • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Gestor • SDI Gestão e Rio Bravo Investimentos

Auditor independente • Ernst & Young

Escriturador das Cotas • Itaú Securities Services

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

Taxa de Performance • Não há

Início do Fundo • 16/11/2012

Quantidade de Cotas • 2.911.607

Número de Cotistas • 4.543

Patrimônio Líquido • R\$ 269.217.570,86

CONTATOS

Relação com Investidores

(11) 3509-6600
ri@riobravo.com.br

Ouvidoria

0800 722 9910
ouvidoria@riobravo.com.br

DEMAIS INFORMAÇÕES

[PROSPECTO](#)

[REGULAMENTO](#)

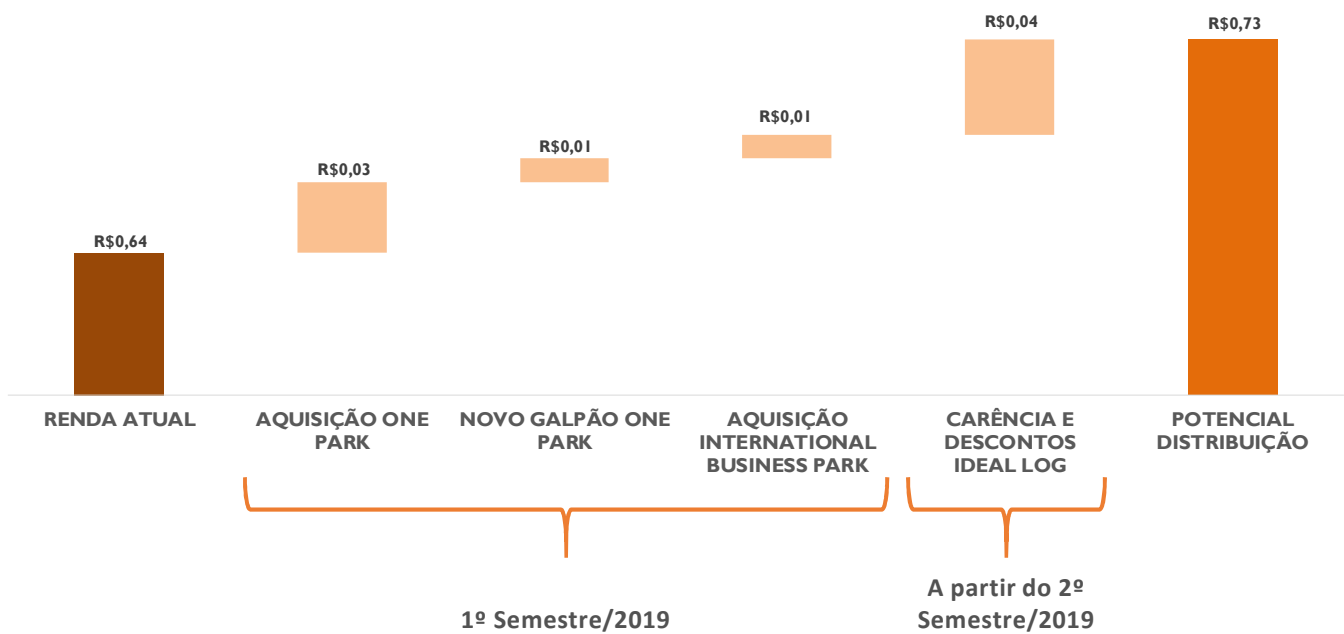
[SITE DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING IMOBILIÁRIO](#)

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.



ANEXO I – EXPECTATIVA DE RENDIMENTO FUTURO



Os valores representados no gráfico acima podem variar de acordo com as condições comerciais dos contratos de locação e com as despesas previstas para o Fundo. A informação acima não é garantia de rentabilidade futura.