



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.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No dia 01 de outubro de 2018, comunicamos o encerramento da 2ª emissão do Fundo de Investimento SDI Rio Bravo Renda Logística nos moldes da ICVM 400, caracterizando uma distribuição pública de 1.472.754 cotas equivalente a R\$126.656.844,00. Este recurso será utilizado para a aquisição do One Park ("Imóvel"), localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, nº 6.000 – Ribeirão Pires, São Paulo.

O Imóvel possui uma área construída de 82.063,48m², além de um galpão que ainda está em fase de construção, de mais 4.250,00m² ("Galpão"). O Imóvel está 100% locado onde os principais locatários são as empresas Braskem, Sherwin Williams, Cromus Embalagens e Metalúrgica Andromeda. O Galpão terá como locatário a empresa Adhex do Brasil, com um contrato no modelo built to suit ("BTS").

O valor total de aquisição do imóvel foi de R\$ 124.037.500,00 (cento e vinte e quatro milhões, trinta e sete mil e quinhentos reais), sendo que foram pagos inicialmente, R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) a título de sinal, sendo remanescente o pagamento de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) para o ato da lavratura da escritura definitiva de compra e venda e R\$ 4.037.500,00 (quatro milhões, trinta e sete mil e quinhentos reais), após a entrega do Galpão. Foi acordado comercialmente que os aluguéis do Imóvel, a partir de outubro, serão recebidos pelo Fundo de forma pro-rata ao montante pago à título de sinal.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro foi de R\$ 0,64 por cota.

Estão previstos os seguintes aumentos na distribuição de rendimentos nos próximos 12 meses:

- (i) R\$ 0,03/cota, referente a aquisição do Condomínio One Park;
- (ii) R\$ 0,01/cota referente a aquisição do Galpão em construção pertencente ao condomínio One Park e;
- (iii) R\$ 0,05/cota* referente ao término da carência do contrato com a Ideal Log.

* Conforme Fato Relevante divulgado em 04/09/2018, o valor de locação da Ideal Log, que representava R\$ 0,10/cota antes do aumento de capital, representa agora R\$ 0,05/cota após a 2ª emissão de cotas.

DADOS DO FUNDO

	set/18	dez/17	set/17
Valor da Cota	R\$ 93,00	R\$ 95,93	R\$ 90,72
Quantidade de Cotas	1.466.077	1.438.853	1.438.853
Valor de Mercado	R\$ 136.345.161	R\$ 138.029.168	R\$ 130.532.744

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.090.520	R\$ 40.368.238	R\$ 46.959.433
Giro (% de cotas negociadas)	2,37%	29,95%	34,75%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.028.148	R\$ 9.682.713	R\$ 12.738.516
Receita Financeira	R\$ 112.508	R\$ 199.702	R\$ 230.997
Despesas	-R\$ 165.036	-R\$ 1.596.240	-R\$ 2.130.490
Resultado	R\$ 975.620	R\$ 8.286.174	R\$ 10.839.022
Resultado por cota	R\$ 0,6655	R\$ 5,7463	R\$ 7,5205
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,6400	R\$ 5,6600	R\$ 7,5000
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0255	R\$ 0,0863	R\$ 0,0205

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² 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
2018	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	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	0,6	0,66
Δ^3	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	14,55%	5,00%	16,36%	10,34%	10,34%			

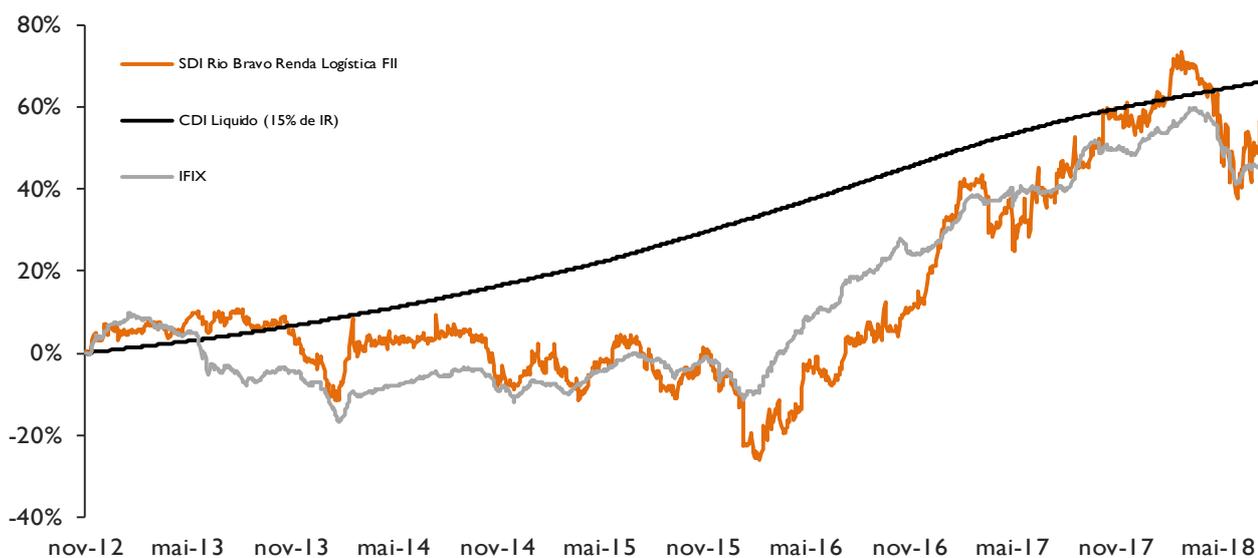
³ Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018.

RENTABILIDADE

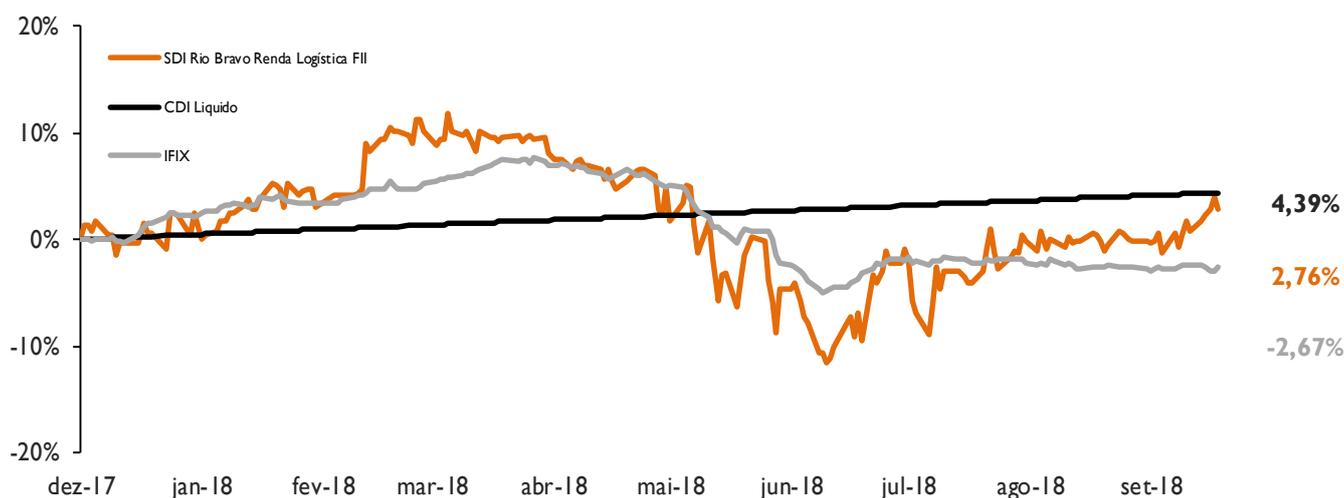
	rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
SDI Rio Bravo Renda Logística FII		3,38%	2,14%	10,03%	59,56%
IFIX		-0,21%	-4,12%	-3,88%	44,47%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵		mês	ano	12 meses	desde o início
SDI Rio Bravo Renda Logística FII		0,71%	5,92%	8,20%	46,03%
CDI líquido (15% de IR)		0,40%	4,09%	5,65%	67,61%

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

⁵ 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.

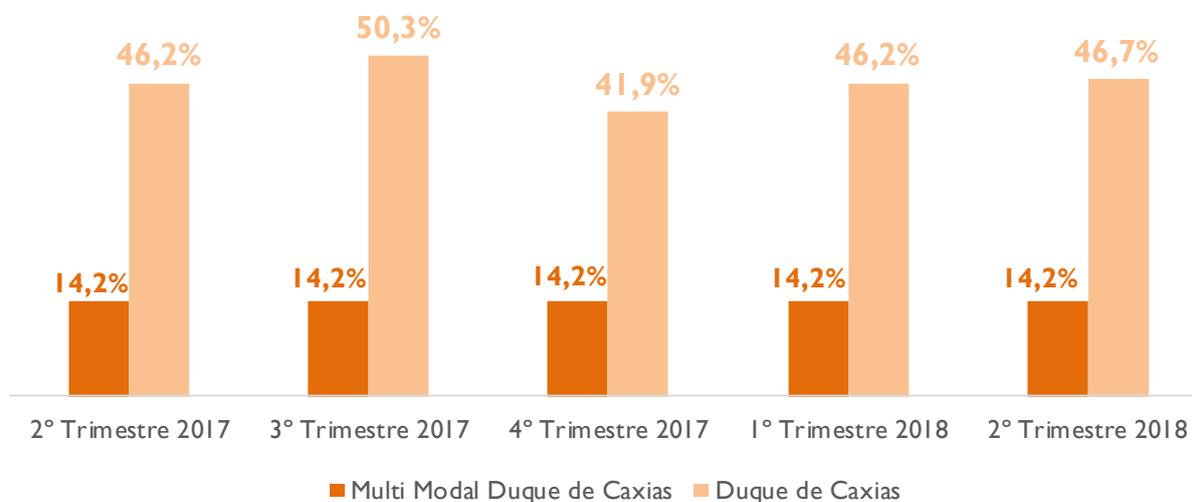


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 11/12/2017)

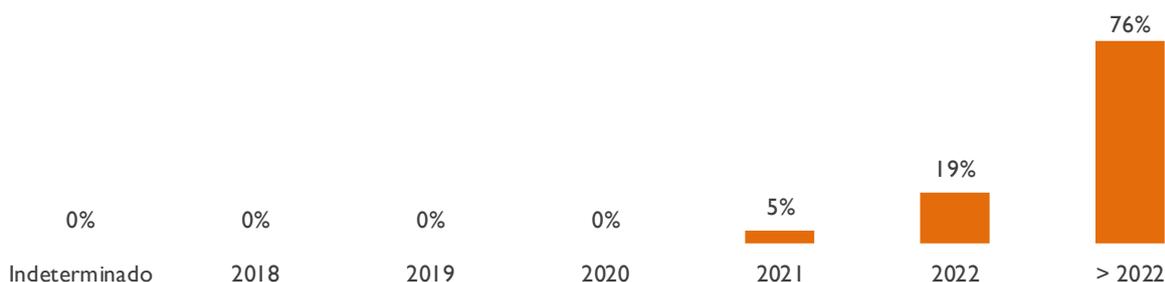


VACÂNCIA

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância de Duque de Caxias: Buildings.



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



Todos os contratos são reajustados por IGP-M.

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, Internacional Business Park, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, sendo 44.130,67m² de área bruta locavel, composta, entre outros itens, por: 02 galpões (Galpão A e Galpão B), sendo o Galpão A composto por 04 Módulos, com área bruta locavel de 8.015,81m², e o Galpão B composto por 18 Módulos, com área bruta locavel de 36.114,86m², além de 12 vagas de carretas, 199 vagas de carros, 20 vagas de motos e 20 vagas de visitantes.



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%	

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Administrador • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Gestor • SDI e Rio Bravo

Auditor independente • Ernst & Young

Escriturador das Cotas • Itaú

Taxa de Administração e Gestão • 0,84% a.a. sobre o Patrimônio Líquido (Mínimo de R\$ 80 mil mensais)

Taxa de Performance • Não há

Início do Fundo • 16/11/2012

Quantidade de Cotas • 1.466.077

CONTATOS

Relação com Investidores

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

Ouvidoria

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.

