

Relatório Gerencial

Fevereiro/2021

SDIL11

FII SDI Rio Bravo Renda Logística

DESTAQUES

ABL (m ²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado ¹
200.796	13,3%	6.395.050	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
103,30	660,6	1,2	2.351	45.745

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.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de Fevereiro, o Fundo manteve a distribuição de rendimentos no patamar de R\$ 0,60/cota, o que corresponde a um *dividend yield* anualizado de 7,0% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês.

Para o referido mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,35/cota, considerando o novo total de cotas após o encerramento da 5ª emissão. O Fundo passa a ter um total de 6.395.050 cotas.

Vale ressaltar que a equipe de gestão Rio Bravo-Tellus analisa a projeção do fluxo de caixa do semestre em sua integralidade e, dessa forma, projeta que a distribuição se mantém em um patamar sustentável no período como um todo, considerando que está prevista ainda para o 1º semestre a concretização da aquisição do “Imóvel I” objeto da 5ª Emissão de Cotas, além do caixa acumulado pelo pagamento da 2ª parcela da multa rescisória da Laboratórios Stiefel, no ativo “Galpão Guarulhos”.

Reforçamos que, dentro do ano de 2021, a equipe de gestão realizou nova locação em um módulo com área de 1.992 m², para a companhia Infracommerce, no ativo “Multimodal Duque de Caxias”, além da renovação por mais 3 anos do contrato de locação com a Sherwin Williams, no One Park. Os movimentos citados demonstram a capacidade do portfólio do Fundo em atrair novos inquilinos e de manter seus atuais ocupantes, gerando boas perspectivas de longo prazo para os investidores.

Por fim, os investimentos de modernização dos ativos One Park e Galpão Guarulhos continuam dentro do cronograma de obras, com a totalidade dos recursos necessários disponíveis no caixa do Fundo.

5ª EMISSÃO DE COTAS – AQUISIÇÃO EM CURSO

Em 09 de novembro de 2020, o Fundo assinou proposta vinculante para aquisição de dois ativos adjacentes, localizados no Município de Contagem/MG. O ativo denominado como “Imóvel I” será adquirido por meio de 3 parcelas semestrais, com a primeira a ser efetivamente quitada no momento da assinatura do Compromisso de Compra e Venda (CCV), se utilizando dos recursos captados na 5ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada em fevereiro/2021.

O imóvel é um centro logístico com classificação AAA, recém construído e com alta tecnologia, sendo um dos ativos mais modernos do país para operações de *e-commerce*. O empreendimento possui área total construída de aproximadamente 58.000 m² e ainda 66.000 m² de terreno utilizado como pátio de estacionamento e com potencial para expansão. O contrato de locação vigente é atípico, na modalidade *Built-to-Suit* (BTS), refletindo ainda toda a infraestrutura de equipamentos necessários para a operação do ocupante, incluindo áreas de administração e espaços de armazenagem com sistema de ar-condicionado. O prazo de vencimento do contrato é em 2034, firmado com a empresa de atuação logística de grande porte, com atuação em todo o território nacional.

A aquisição está atualmente em **fase final** de diligência e, assim que finalizada, os investidores serão avisados via Fato Relevante.

INVESTIMENTOS ONE PARK

As obras do *retrofit* do empreendimento One Park seguem o cronograma projetado inicialmente, tendo encerrado o mês de fevereiro com um avanço físico na ordem de 65% do projeto.

Os serviços de modernização do sistema de combate a incêndio se encontram 93% executados, resultando em melhorias estruturais e operacionais para os ocupantes do imóvel, que continuam com operações 100% ativas durante as obras.

As intervenções seguem agora principalmente para a atualização completa do sistema elétrico do condomínio, incluindo novas cabines de entrada e distribuição de energia, execução de novos postes e novas passagens de cabos, além da instalação de gerador de 2.500 kVA, capaz de suportar a totalidade das operações, em caso de queda de energia.

Reforçamos que as obras seguem critérios rigorosos de controle de qualidade e segurança e que o Fundo segue nas tratativas junto ao antigo proprietário do empreendimento para a complementação do orçamento das obras, conforme compromisso de compra e venda assinado entre as partes.

Assim, após o encerramento do mês de fevereiro, cerca de R\$ 22,8 milhões foram efetivamente aportados, sendo o custo total estimado para o encerramento das obrigações em R\$ 38,9 milhões.

Abaixo algumas imagens atualizadas da reforma do condomínio:



Vista Externa do Galpão B



Instalação da nova rede de sprinkler



Instalação da escada e guarda-copos dos mezaninos



Recomposição da grama das áreas externas após a instalação da nova rede de drenagem

INVESTIMENTOS GALPÃO GUARULHOS

Conforme informado em relatórios e fatos relevantes anteriores, a rescisão antecipada do contrato de locação com a Laboratórios Stiefel permitiu 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 contrato de locação.

No mês de fevereiro, o Fundo efetivou os últimos pagamentos para as aprovações do projeto de *retrofit* junto aos órgãos competentes do município de Guarulhos e iniciou o processo de concorrência para a definição das empresas a serem as responsáveis pelo desenvolvimento da obra.

INVESTIMENTOS GALPÃO GUARULHOS – CONTINUAÇÃO

O Fundo tem como objetivo definir a construtora com base em termos financeiros mas também considerando a expertise e qualidade dos trabalhos desenvolvidos pelas mesmas, de modo a entregar um ativo de alto padrão e com especificações técnicas alinhadas ao mercado.

Durante o mês de Fevereiro, houve a continuidade dos serviços de demolição para liberação dos espaços para intervenção do *retrofit*, já tendo sido realizados investimentos no montante de aproximadamente R\$ 400 mil.

A obra total possui orçamento estimado em R\$ 14 milhões e previsão de encerramento em dezembro/2021, e a equipe de gestão já está trabalhando para identificar demandas de locação para a área.

Abaixo, imagens preliminares das projeções do empreendimento e o andamento das intervenções:



Perspectivas projetadas do empreendimento pós *retrofit*



DISPONIBILIDADE DE CAIXA

Ao término de fevereiro, considerando o montante captado com a 5ª Emissão de Cotas, o Fundo possuía cerca de R\$ 234,6 milhões em disponibilidade de caixa e aplicados em fundos de renda fixa, além de aproximadamente R\$ 16 milhões investidos em Fundos Imobiliários.

Dessa forma, o Fundo já possui os recursos necessários para dar seguimento às obras de modernização dos ativos “One Park” e “Galpão Guarulhos”, além das obrigações projetadas com o pagamento da primeira e segunda parcelas da aquisição dos imóveis em Contagem/MG, em processo final de diligência.

A seguir o detalhamento das obrigações de caixa projetadas para o Fundo.

DISPONIBILIDADE DE CAIXA - CONTINUAÇÃO

Ativo	Parcela	Prazo	Descrição
Galpão Guarulhos	R\$ 13,60 milhões	Até Dez/2021	Obras para retrofit do galpão.
	R\$ 2,75 milhões	Até Jun/2025	Parcela final caso o vendedor aprove na prefeitura uma possibilidade de expansão da área construída do Galpão.
One Park	R\$ 16,10 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.
Ativos Minas Gerais	R\$ 155 milhões	1º Semestre/2021	Pagamento do sinal de aquisição do “Imóvel I”.
	R\$ 67 milhões	2º Semestre/2021	Pagamento da 2ª parcela, seis meses depois do pagamento do sinal + sinal da expansão (R\$2 milhões).
	R\$ 199 milhões	1º Semestre/2022	Pagamento da 3ª Parcela do BTS + previsão de conclusão do empreendimento anexo.

TRABALHO DE GESTÃO

O trabalho de comercialização, atualização dos ativos, captação e alocação de recursos realizado pelas gestoras é uma demonstração de uma gestão imobiliária ativa. O Fundo hoje é cogerido pela Rio Bravo e Tellus, com atribuições complementares que permitem ao Fundo gerar bons resultados e entregar ao investidor um resultado consistente e um portfólio construído com análise criteriosa e fundamentado no *real estate*. A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes são conduzidas em conjunto, e são realizados comitês recorrentes de gestão para a boa condução do Fundo.

Este trabalho conjunto, aliado à expertise das gestoras no mercado imobiliário e de fundos imobiliários, permite às gestoras dar prioridade total à localização e qualidade dos ativos no portfólio com visão de longo prazo. A aquisição do Imóvel Guarulhos é um bom exemplo: bom preço de entrada e esforço de melhoria de classificação de um ativo cuja localização é excelente.

O foco na construção do portfólio mostra resultados: **todos os imóveis do Fundo hoje estão a pelo menos 30km das respectivas capitais**. Estar presente nesses eixos faz com que os imóveis tenham localização-chave para ativos logísticos *last mile*, cada vez mais importantes para as operações de grandes empresas logísticas e de e-commerce, já que muitas entregas hoje são realizadas no modelo de entrega expressa. Quanto mais acirrada for a corrida entre os *players* de varejo pela entrega mais rápida, mais os imóveis com essas localizações estratégicas tendem a ser procurados e valorizados.

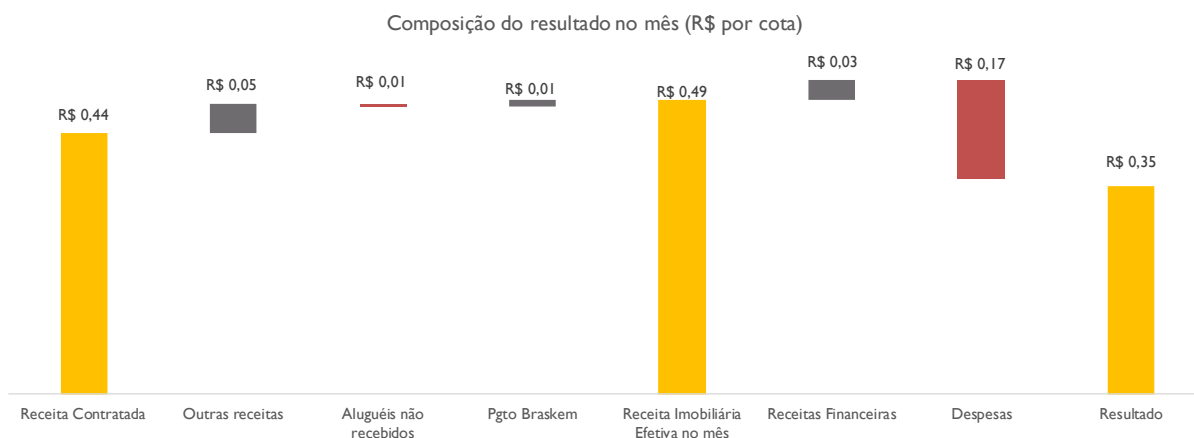


RESULTADO DO FUNDO

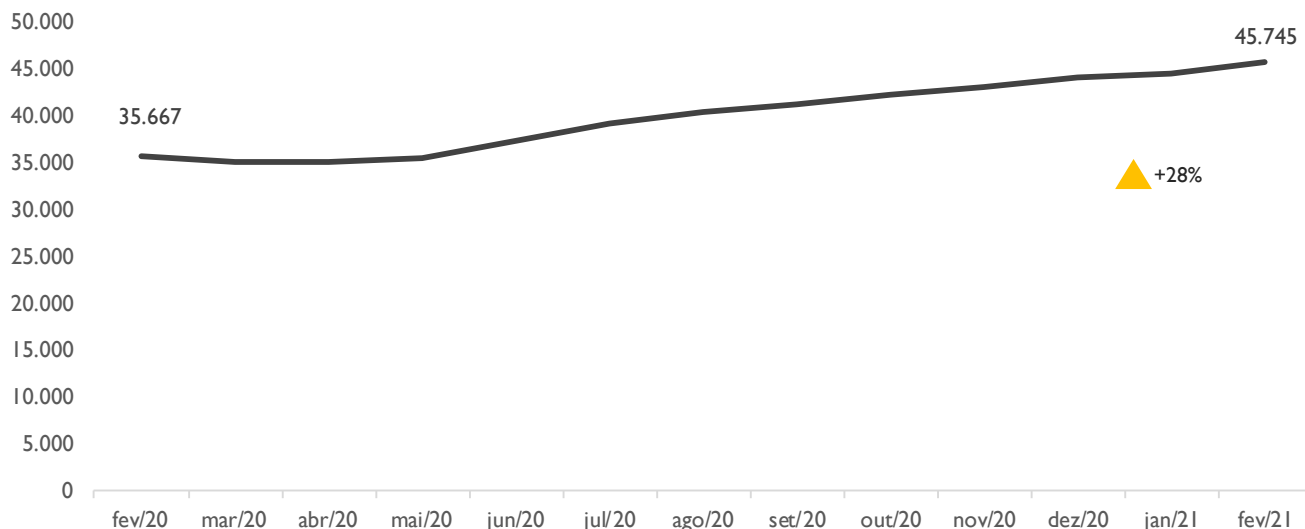
	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 3.093.221	R\$ 8.052.139	R\$ 8.052.139
Receita Financeira	R\$ 212.698	R\$ 532.805	R\$ 532.805
Despesas	-R\$ 1.061.331	-R\$ 1.938.992	-R\$ 1.938.992
Resultado	R\$ 2.244.588	R\$ 6.645.952	R\$ 6.645.952
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.837.030	R\$ 6.699.091	R\$ 6.699.091
Resultado por cota	R\$ 0,35	R\$ 1,27	R\$ 1,27
Rendimento por cota	R\$ 0,60	R\$ 1,20	R\$ 1,20
Resultado Acumulado	-R\$ 0,25	-R\$ 0,01	-R\$ 0,01
Proporção distribuída ⁴	171%	101%	101%

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



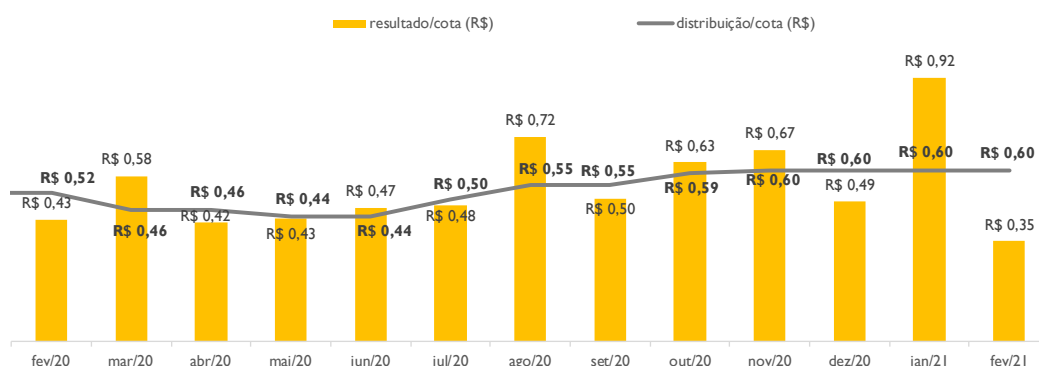
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,60	0,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
Δ	0,15	0,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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\$ 3.837.030	R\$ 6.699.091	R\$ 31.455.910
Yield on cost	0,6%	1,2%	5,7%

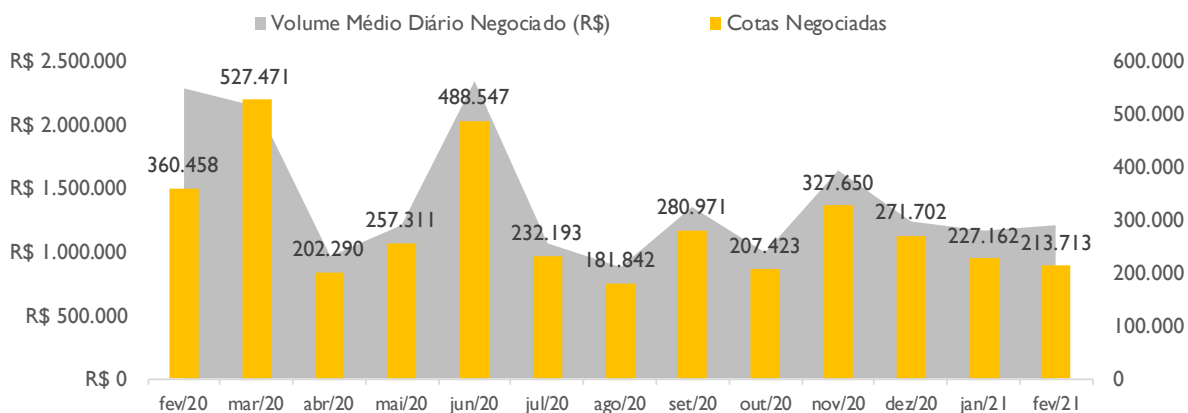


SDIL11 NA B3

	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 21.903.825	R\$ 45.355.104	R\$ 337.898.837
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.216.879	R\$ 1.193.555	R\$ 1.357.023
Giro (% de cotas negociadas)	4,48%	9,24%	71,66%
Presença em Pregões	100%	100%	98%

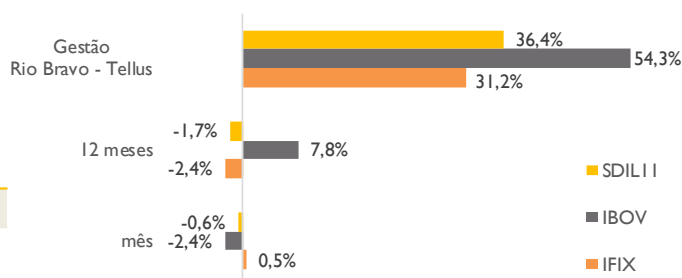
	fev/21	jan/20	fev/20
Valor da Cota	R\$ 103,30	R\$ 118,79	R\$ 110,40
Quantidade de Cotas	6.395.050	4.770.100	4.770.100
Valor de Mercado	R\$ 660.608.665	R\$ 566.640.179	R\$ 526.619.040

LIQUIDEZ

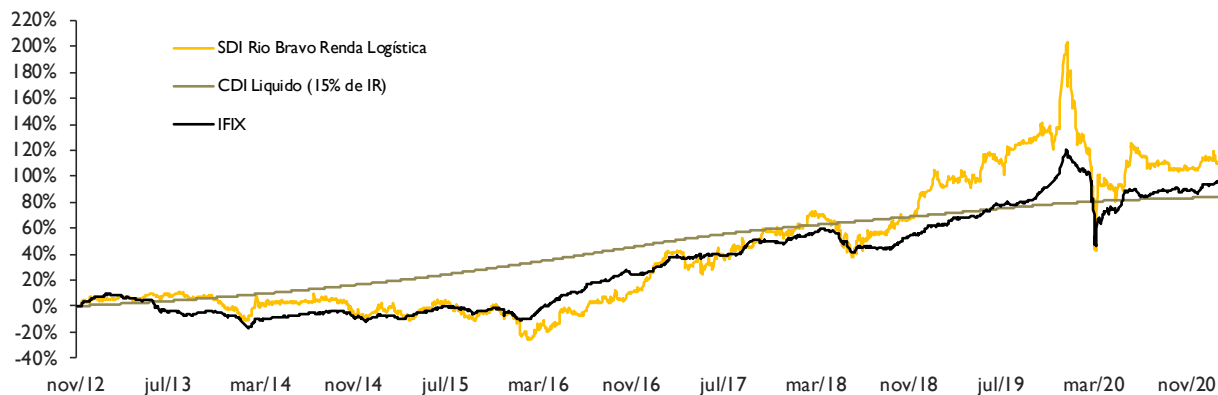


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

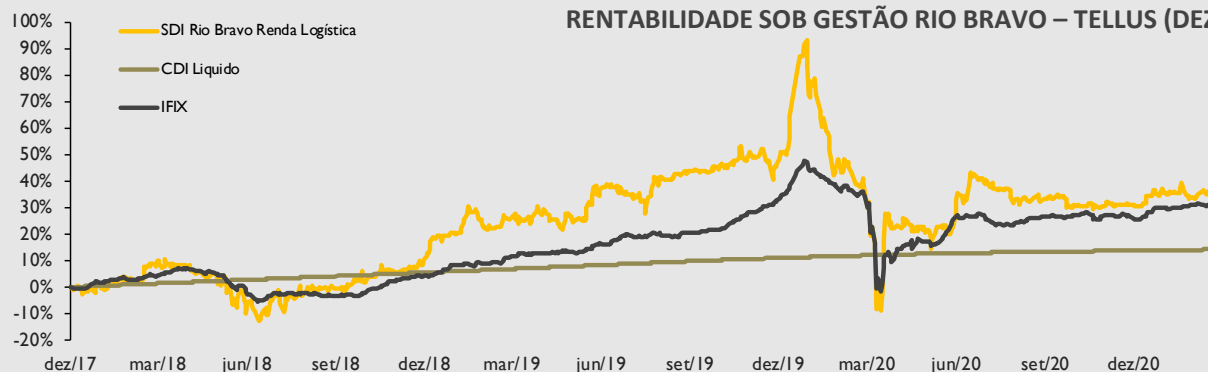
Desempenho da cota ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	0,5%	0,8%	-2,4%	95,8%
IBOV	-2,4%	-5,7%	7,8%	102,6%
CDI líquido de IR (15%)	0,1%	0,2%	2,0%	84,2%
SDIL11	-0,6%	0,6%	-1,7%	114,6%



⁵ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

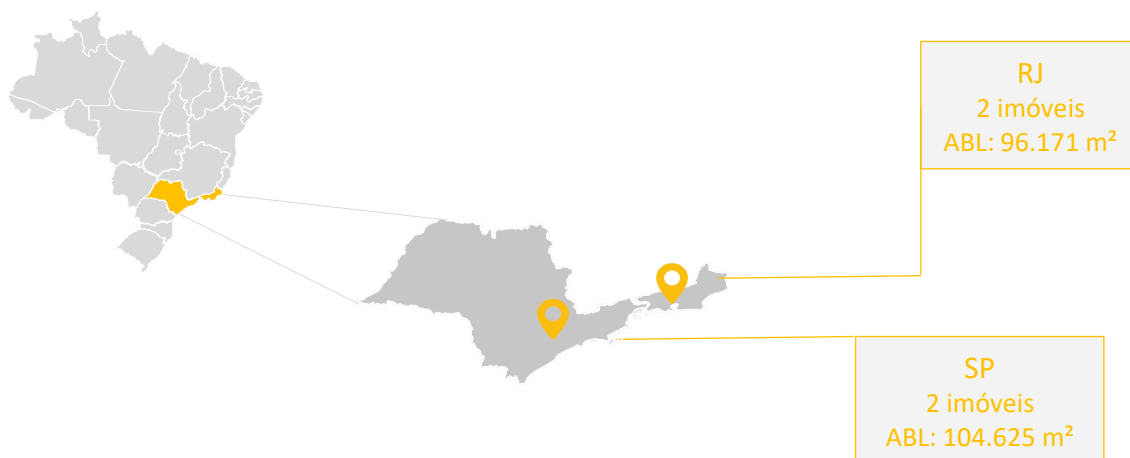


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO – TELLUS (DEZ/17)



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: 74,6%

Participação do FII: 100%

Locatários: BRF, Bracco, Ifco e Infracommerce

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%

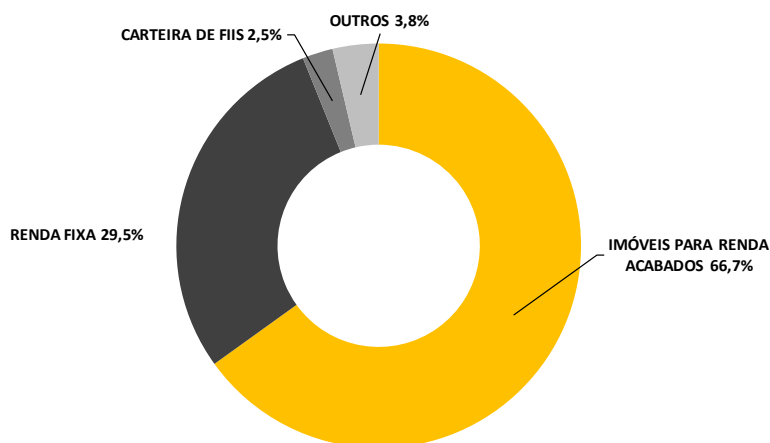
Locatários: AlmaViva

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.

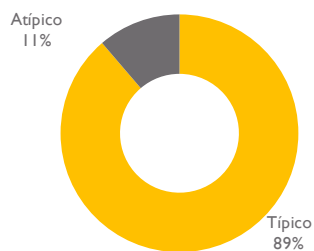
ATIVOS DO FUNDO

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

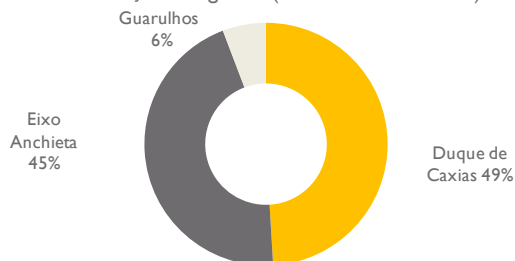


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

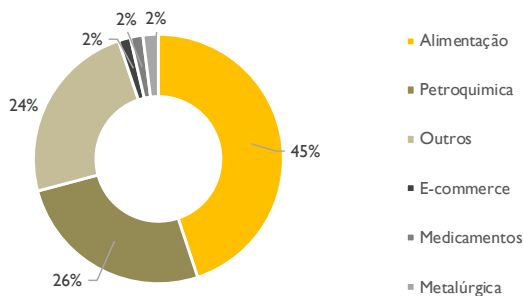
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



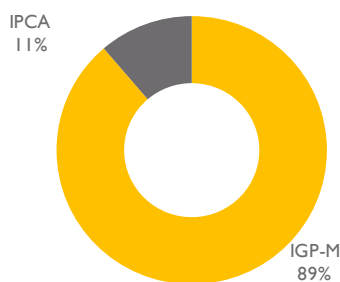
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



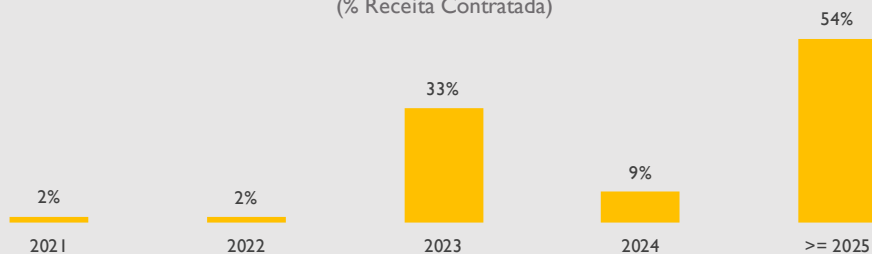
Sector de Atuação (% Receita Contratada)



Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)

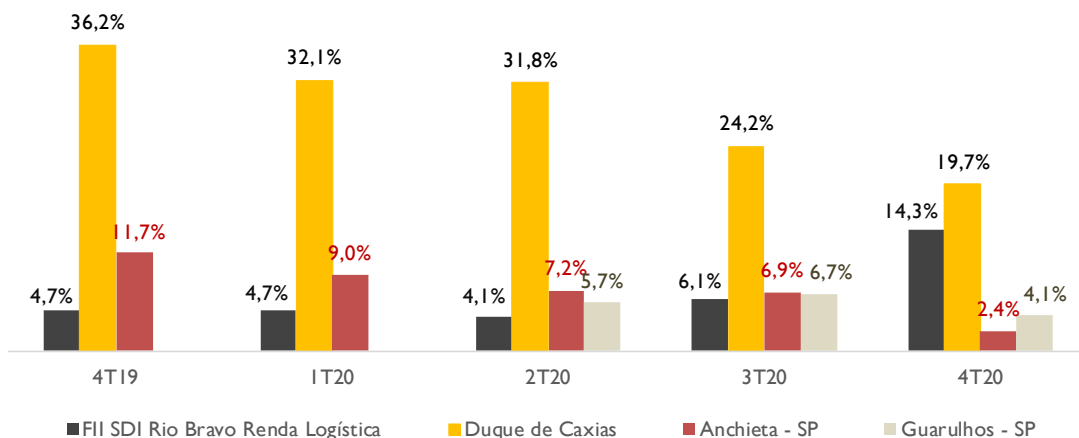


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



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	INFRACOMMERCE	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		10.313 m²
Vacância		23,4%

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		26.711 m²
Vacância Física		13,3%

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 • 663.866.730,18

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

NÚMERO DE COTISTAS • 45.745

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 regiões metropolitanas das principais capitais do país.

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

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.