

Relatório Gerencial

Janeiro/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%	4.770.100	R\$ 0,60	6,9%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m ² (R\$) ²	Número de Investidores
103,60	494,2	1,2	1.981	44.519

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 janeiro, o Fundo apresentou distribuição de rendimentos de R\$ 0,60/cota, o que corresponde a um *dividend yield* anualizado de 6,91% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês.

Cabe ressaltar que o fundo teve um resultado de R\$ 0,92/cota, influenciado pelo pagamento da 2ª parcela da rescisão do contrato atípico de parte do Galpão Guarulhos. Conforme informado em fatos relevantes anteriores, o montante faz referência aos aluguéis do 1º semestre de 2021. Assim, a distribuição será feita de maneira mensal, de modo a manter a ausência de vacância financeira referente ao ativo para o ano de 2021.

Ainda no mês de janeiro, o Fundo realizou nova locação em um módulo do empreendimento Multimodal, em Duque de Caxias/RJ, além da prorrogação do vencimento do contrato de locação da companhia Sherwin Williams, no empreendimento no One Park.

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 junto ao caixa do Fundo.

NOVA LOCAÇÃO MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS

No dia 20 de janeiro, o Fundo finalizou uma nova locação de um módulo no ativo Multimodal, em Duque de Caxias. O contrato foi firmado com a empresa Infracommerce, companhia de atuação na América Latina e referência em projetos de logística de marcas como Ambev, Armani Exchange, Nike, Mondelez e Unilever.

A Área Bruta Locável (ABL) a ser ocupada pela empresa é de 1.992,47 m², referente ao Módulo 2 do Galpão A, e possui vigência de 5 anos, em modalidade típica.

A nova ocupação reforça a qualidade das especificações técnicas e a capacidade do empreendimento em atrair bons inquilinos, mesmo que o mercado do Rio de Janeiro ainda apresente taxas de vacância em patamares mais elevados.

Tal resultado é devido a um forte trabalho comercial e de gestão do ativo, atrelado à sua localização privilegiada. Com isso, a vacância física do empreendimento é reduzida para 23,3%, sendo essa a única vacância financeira de todo o portfólio do Fundo. A vacância física do Fundo passa a ser de 13,3%.

REVISIONAL DE LOCAÇÃO ONE PARK

A partir de 04 de Janeiro de 2021 o contrato de locação da companhia Sherwin Williams passou a vigorar por período adicional de 3 anos. A renovação do contrato que se encerrava no início do ano se deu com base em instrumento de revisional definido previamente no contrato de locação.

Assim, a ocupação da empresa segue no Galpão 7 do empreendimento One Park, mantendo também as premissas base de valores e reajustes anuais.

O condomínio segue assim com 100% de ocupação e reforça as projeções positivas objetivadas com o processo de *retrofit* e atualização das especificações técnicas que estão em andamento.

INVESTIMENTOS ONE PARK

As obras de modernização do empreendimento One Park seguem em andamento, com as reformas dos módulos das empresas Cromus, Adhex, Sherwin Williams e Andrômeda já finalizadas.

As intervenções seguem principalmente na infraestrutura das áreas externas do empreendimento, além da montagem das novas coberturas do Galpão B.

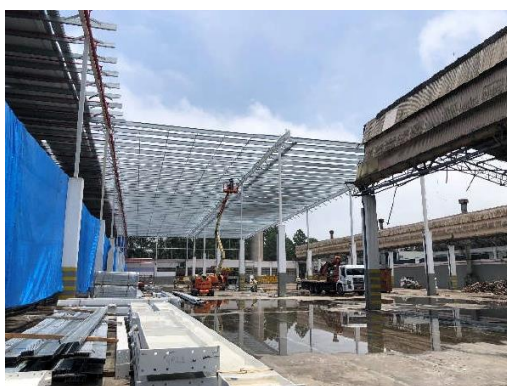
O fundo seguiu com as contratações do restante dos serviços para a conclusão da obra, tendo finalizado em janeiro a contratação da totalidade do serviço de adequação do sistema elétrico, instalação do novo gerador e reforços estruturais.

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

Em se tratando do cronograma de obras, 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 janeiro, cerca de R\$ 21,2 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:



Demolição da cobertura antiga e montagem de nova estrutura metálica – Galpão B



Asfaltamento parcial na área de drenagem – Galpão B Área Externa



Execução da Drenagem – Área Externa



Recomposição e Pintura das áreas internas

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 contrato de locação.

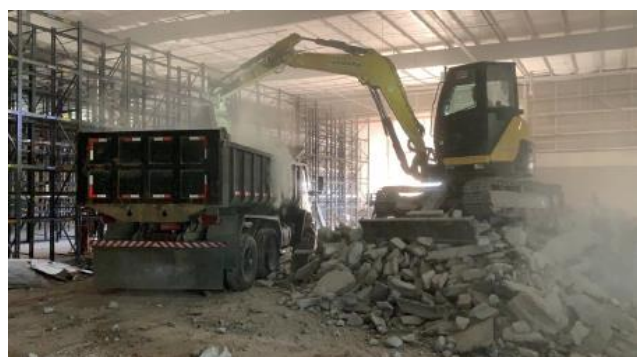
As aprovações dos projetos executivos finais estão em análise junto aos órgãos competentes do município de Guarulhos, com previsão de aprovação em Março de 2021 e conclusão da obra ao final do ano.

INVESTIMENTOS GALPÃO GUARULHOS - CONTINUIDADE

De forma inicial houve a execução dos serviços de demolição para ampliação das áreas de intervenção do projeto.

O orçamento da obra, estimado em R\$ 14 milhões já possui montante investido de aproximadamente R\$ 200 mil.

Abaixo imagens preliminares das projeções do empreendimento e o andamento das intervenções.



DISPONIBILIDADE DE CAIXA

Ao término de janeiro, o Fundo possuía R\$ 34,25 milhões em obrigações com obras e pagamentos de aquisições dos ativos One Park e Galpão Guarulhos.

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

Ativo	Parcela	Prazo	Descrição
Galpão Guarulhos	R\$ 13,80 milhões	Até dez/2021	Obras para <i>retrofit</i> 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\$ 17,70 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.

ENCERRAMENTO DA 5ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Em 11 de fevereiro, foi encerrada a 5ª Emissão de Cotas do Fundo. **O montante total captado na Oferta foi de R\$ 160,15 milhões**, correspondente a 1.624.950 novas cotas. Agradecemos os investidores pela confiança na gestão do SDI Rio Bravo Renda Logística, o que permitiu à emissão ser bem sucedida e captar os recursos para dar prosseguimento às alocações em vista, importantes para o portfólio do Fundo em termos de localização, qualidade do ativo e diversificação.

Os recibos serão convertidos em cotas no dia 23 de fevereiro, e a liberação para negociação ocorrerá no dia 24 de fevereiro para as cotas subscritas no Direito de Preferencia e Subscrição de Sobras.

Após a conclusão da Oferta, com a captação mencionada acima, e considerando recursos disponíveis até então, **o Fundo passa a ter cerca de R\$ 244 milhões em disponibilidades**, além dos investimentos em FIIs logísticos (aproximadamente R\$ 16 milhões). Estes recursos são suficientes para arcar com as duas primeiras parcelas do ativo-alvo da oferta, localizado em MG.

Ativo	Parcela	Prazo Previsto	Descrição
Galpão Guarulhos e One Park	R\$ 34,25 milhões	Ver quadro acima	Obrigações com obras e pagamentos de aquisições.
Galpão Minas Gerais	R\$ 155 milhões	1º semestre 2021	Pagamento do sinal de aquisição do “Imóvel Minas Gerais”.
	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	2º 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.

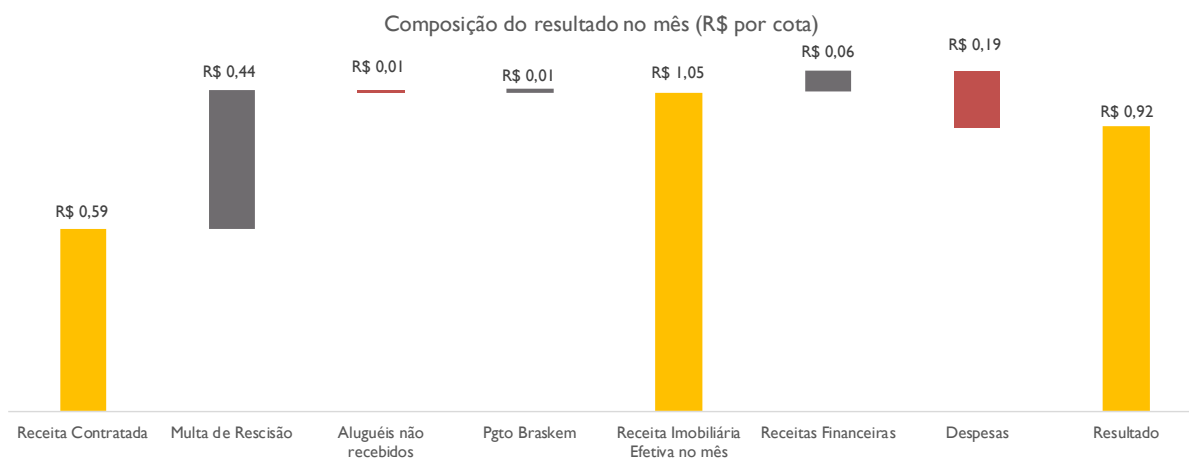


RESULTADO DO FUNDO

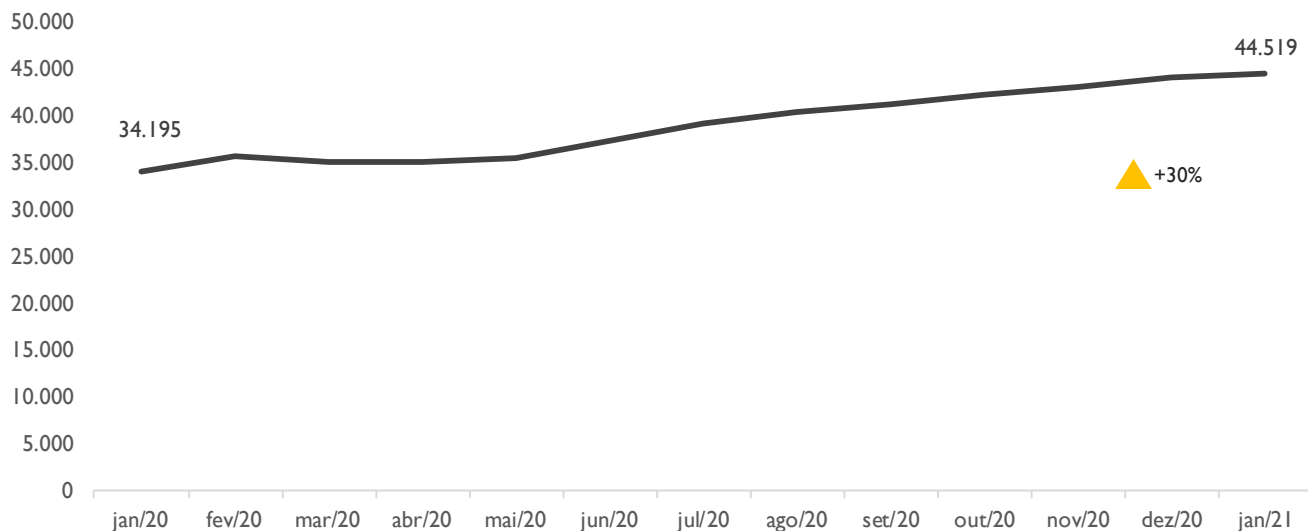
	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 4.958.918	R\$ 4.958.918	R\$ 4.958.918
Receita Financeira	R\$ 320.107	R\$ 320.107	R\$ 320.107
Despesas	-R\$ 877.661	-R\$ 877.661	-R\$ 877.661
Resultado	R\$ 4.401.363	R\$ 4.401.363	R\$ 4.401.363
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.862.061	R\$ 2.862.061	R\$ 2.862.061
Resultado por cota	R\$ 0,92	R\$ 0,92	R\$ 0,92
Rendimento por cota	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,60
Resultado Acumulado	R\$ 0,32	R\$ 0,32	R\$ 0,32
Proporção distribuída ⁴	65%	65%	65%

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



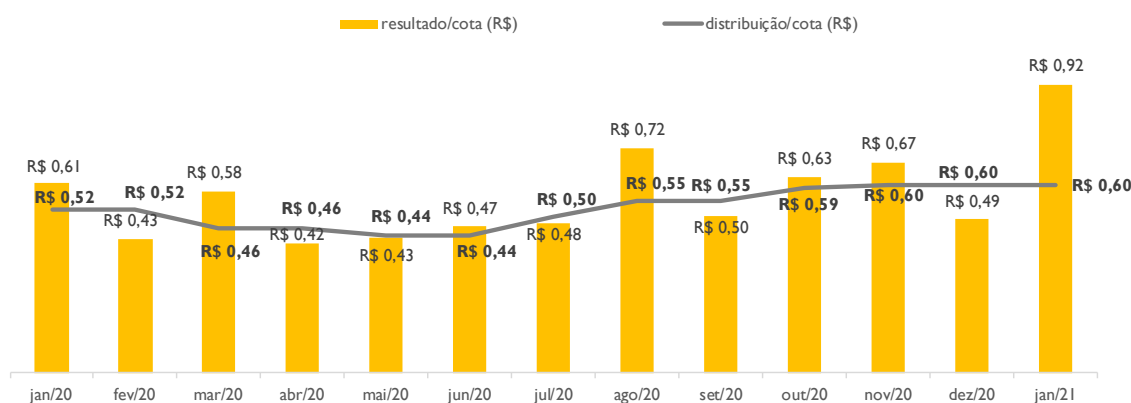
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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

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.

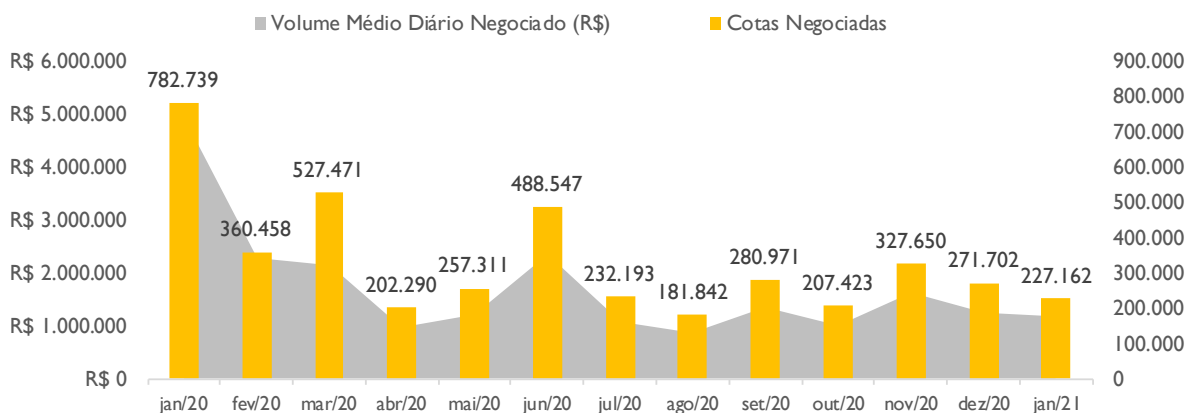
	mês	YTD	últimos 12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.862.061	R\$ 2.862.061	R\$ 30.099.332
Yield on cost	0,6%	0,6%	5,2%



SDIL11 NA B3

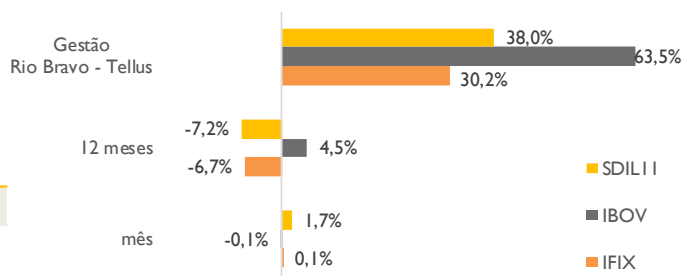
	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 23.451.280	R\$ 23.451.280	R\$ 357.242.780
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.172.564	R\$ 1.172.564	R\$ 1.434.710
Giro (% de cotas negociadas)	4,76%	4,76%	74,74%
Presença em Pregões	100%	100%	99%
	jan/21	jan/20	jan/20
Valor da Cota	R\$ 103,60	R\$ 118,79	R\$ 118,79
Quantidade de Cotas	4.770.100	4.770.100	4.770.100
Valor de Mercado	R\$ 494.182.360	R\$ 566.640.179	R\$ 566.640.179

LIQUIDEZ

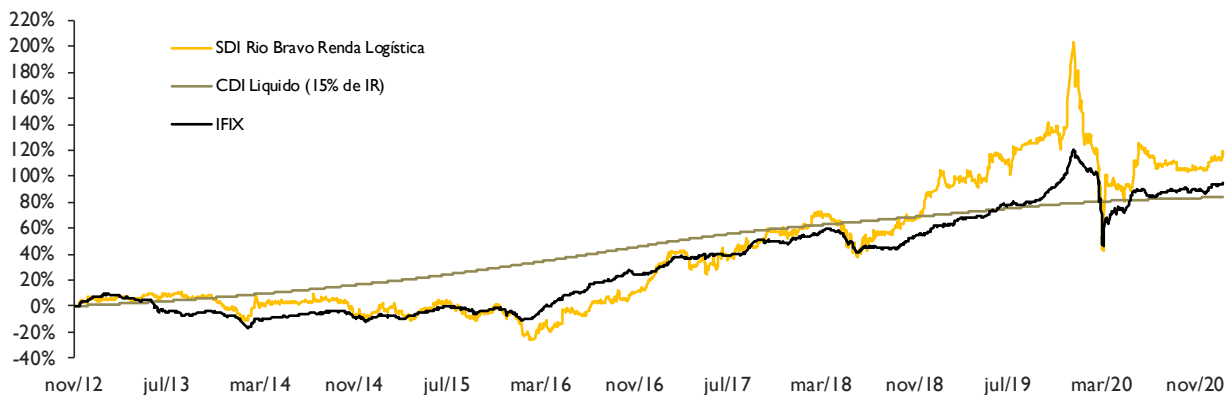


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

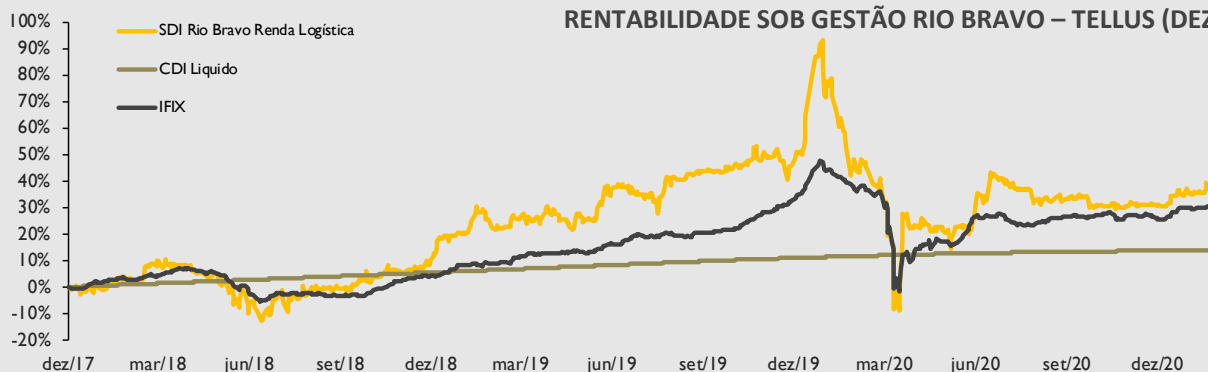
Desempenho da cota ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	0,1%	0,1%	-6,7%	94,4%
IBOV	-0,1%	-0,1%	4,5%	114,6%
CDI líquido de IR (15%)	0,1%	0,1%	2,1%	84,0%
SDIL11	1,7%	1,7%	-7,2%	117,0%



⁵ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

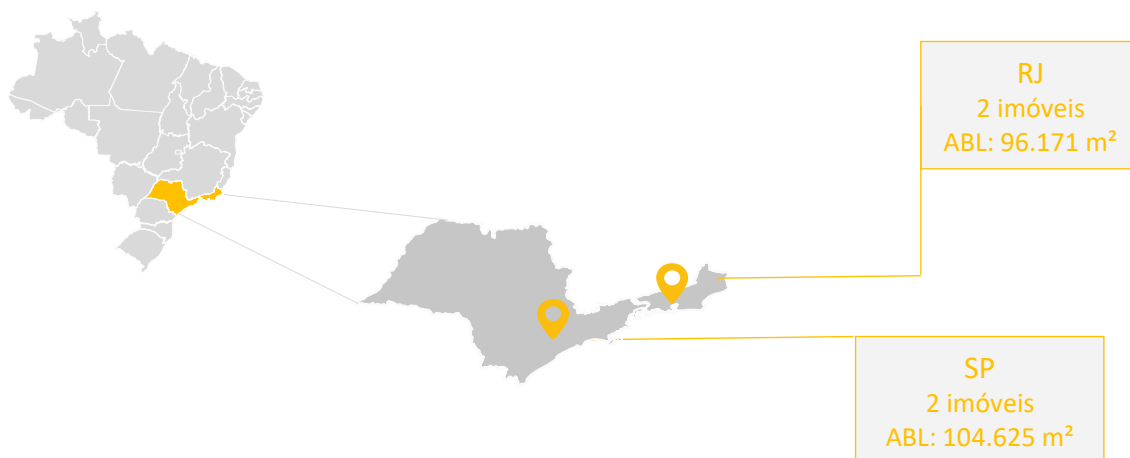


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO – TELLUS (DEZ/17)



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%

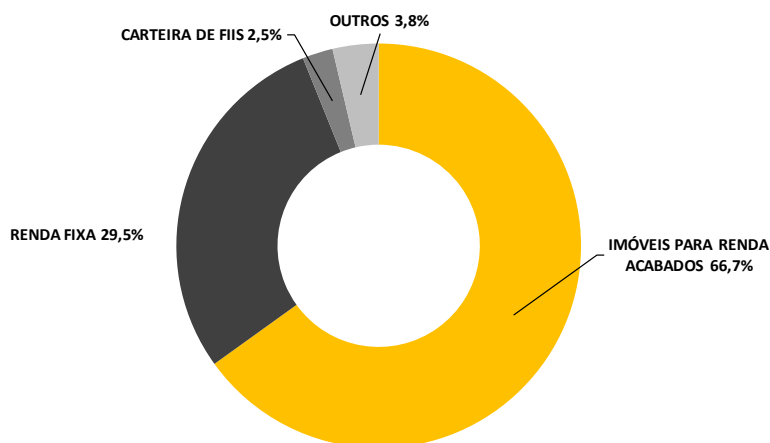
Locatários: AlmaViva

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.

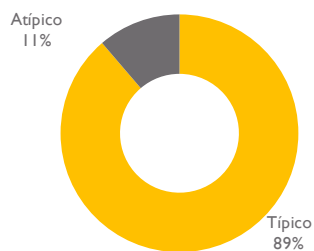
ATIVOS DO FUNDO

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

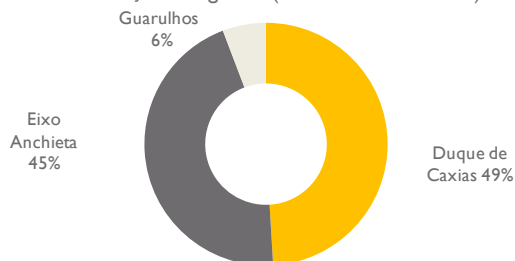


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

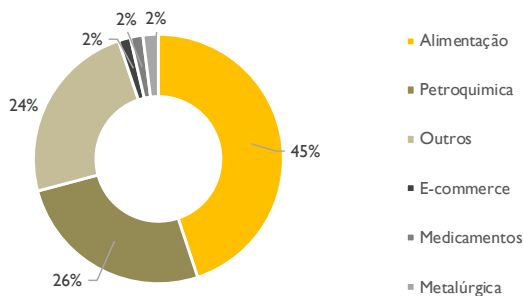
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



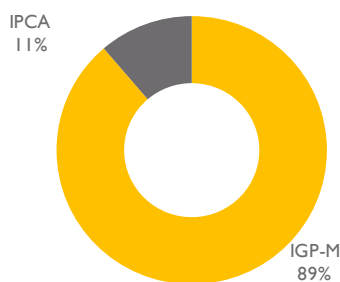
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



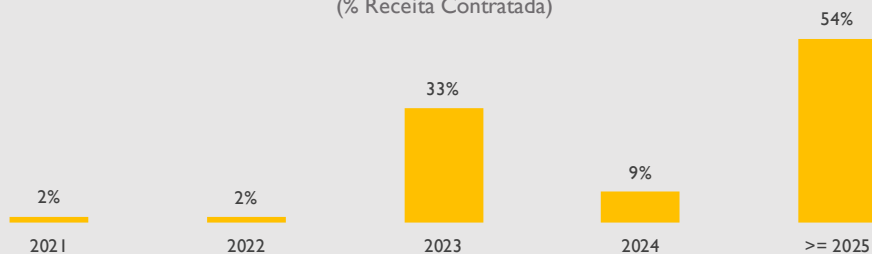
Sector de Atuação (% Receita Contratada)



Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)

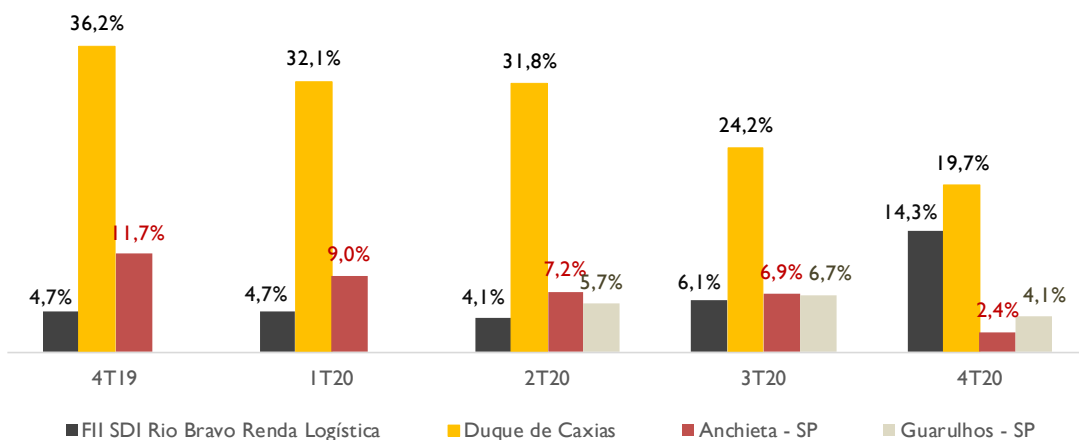


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 506.288.698,23 (ref. dezembro)

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 • 44.519

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.