

Relatório Gerencial

Março/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	7,2%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m ² (R\$) ²	Número de Investidores
99,90	638,9	1,4	2.036	45.381

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 Março, o Fundo manteve a distribuição de rendimentos no patamar de R\$ 0,60/cota, o que corresponde a um dividend yield anualizado de 7,2% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês.

Entre os acontecimentos recentes do Fundo, destacamos ainda a renovação do contrato de locação com a companhia Sherwin Williams, no empreendimento One Park, passando a ter vencimento em Janeiro/2031, de modo que o Fundo passa a ter 60% do cronograma de vencimentos de contratos vigente para além do ano de 2025, comprovando o posicionamento estratégico dos ativos e o potencial de geração de renda no longo prazo.

Por fim, ainda no mês de Março, o projeto de modernização do empreendimento Galpão Guarulhos foi efetivamente aprovado por todos os órgãos competentes, possibilitando o início do processo de contratação dos construtores do projeto e início das obras, mantendo o cronograma inicial de intervenção.

Para o referido mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,38/cota, considerando o novo total de cotas após o encerramento da 5ª emissão, passando 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, considerando o caixa acumulado pelo pagamento da 2ª parcela da multa rescisória da Laboratórios Stiefel, no ativo “Galpão Guarulhos”, e que está prevista ainda para o 1º semestre a concretização da aquisição do “Imóvel I” objeto da 5ª Emissão de Cotas. Como o pagamento da multa rescisória mencionada é feito semestralmente, é importante que os investidores acompanhem o nível de distribuição pelo valor acumulado no semestre, conforme tabela na página 6.

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 no ano de 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.

RENOVAÇÃO CONTRATUAL – ONE PARK

Em Janeiro de 2021 a companhia Sherwin Williams exerceu seu direito de renovação automática do contrato de locação, por período adicional de 3 anos.

A partir deste momento o Fundo deu início à negociação para prorrogar o prazo do referido contrato e, conforme divulgado em Fato Relevante do dia 12 de Abril de 2021, o terceiro aditamento ao contrato de locação foi devidamente assinado entre as partes, com prorrogação da vigência do contrato para mais 10 anos, com vencimento em janeiro/2031.

A Locatária, empresa multinacional que atua na solução de revestimento e pintura, representa cerca de 6% da receita contratada e ocupa 4.700 m² da ABL do Fundo. O Contrato de Locação segue tendo reajuste anual pelo IGP-M e o valor de locação foi revisto, com fator de reajuste positivo definido conforme negociação com o time de gestão do Fundo.

Tal renovação contratual, com reajuste do valor de locação praticado, reflete os benefícios das obras de modernização em andamento no empreendimento One Park e é um esforço comercial de ambas as Gestoras para rentabilizar o portfólio do Fundo com inquilinos de alta qualidade, comprovando o posicionamento estratégico dos ativos do Fundo e o potencial de geração de renda no longo prazo.

INVESTIMENTOS ONE PARK

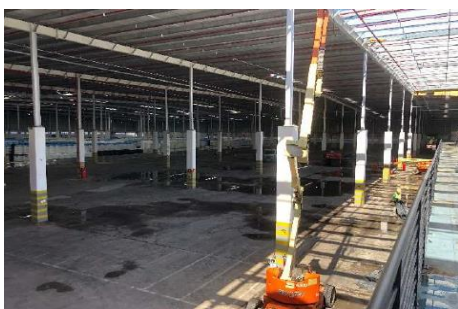
As obras do Retrofit do empreendimento One Park seguem o cronograma projetado inicialmente, tendo encerrado o mês de março com um avanço físico na ordem de 72% do projeto.

Os serviços de modernização do sistema de combate a incêndio se encontram 96% executados, com a maior parte das intervenções ainda necessárias estando direcionadas ao retrofit da totalidade do sistema elétrico do empreendimento, atualmente com avanço físico em 12%.

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.

Após o encerramento do mês de Março, cerca de R\$ 25,8 milhões foram efetivamente aportados, sendo o custo total estimado para o encerramento das obrigações em R\$ 38,9 milhões.

Abaixo, algumas fotos atualizadas da reforma do condomínio:



Vista Parcial da 3ª Fase do Galpão B



Vista Parcial da 3ª Fase do Galpão B



Execução de caixa de passagem e base do novo transformador



Escavação para infraestrutura da nova rede elétrica

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 Março o Fundo conseguiu a totalidade das aprovações do projeto de Retrofit junto aos órgãos competentes do município de Guarulhos e segue para a definição das empresas a serem as responsáveis pelo desenvolvimento da obra.

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 Março houve a conclusão dos serviços de demolição para liberação dos espaços para intervenção do Retrofit, já havendo sido realizado investimentos no montante de aproximadamente R\$ 650 mil.

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



Perspectivas projetadas do empreendimento pós Retrofit

DISPONIBILIDADE DE CAIXA

Ao término de Março, considerando o montante captado com a 5ª Emissão de Cotas, o Fundo possuía cerca de R\$ 230,9 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:

Ativo	Parcela	Prazo	Descrição
Galpão Guarulhos	R\$ 13,40 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\$ 13,10 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.



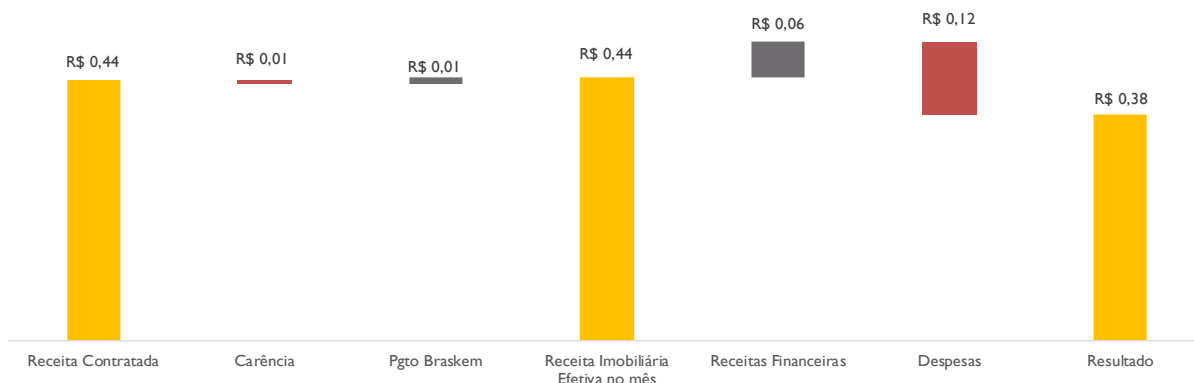
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.842.837	R\$ 10.894.976	R\$ 10.894.976
Rendimentos de Fls	R\$ 24.540	R\$ 74.078	R\$ 74.078
Receita Financeira	R\$ 369.052	R\$ 852.320	R\$ 852.320
Despesas	-R\$ 790.901	-R\$ 2.729.894	-R\$ 2.729.894
Resultado	R\$ 2.445.528	R\$ 9.091.480	R\$ 9.091.480
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.837.030	R\$ 10.536.121	R\$ 10.536.121
Resultado por cota	R\$ 0,38	R\$ 1,66	R\$ 1,66
Rendimento por cota	R\$ 0,60	R\$ 1,80	R\$ 1,80
Resultado Acumulado	-R\$ 0,22	-R\$ 0,23	-R\$ 0,23

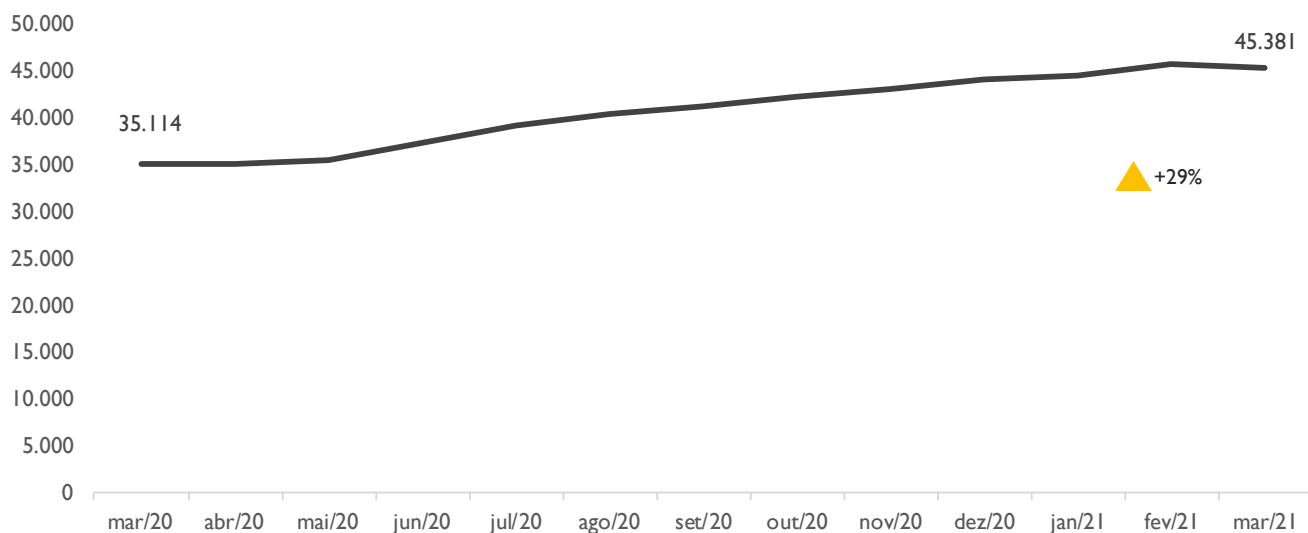
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

⁴ Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição do resultado no mês (R\$ por cota)



NÚMERO DE COTISTAS



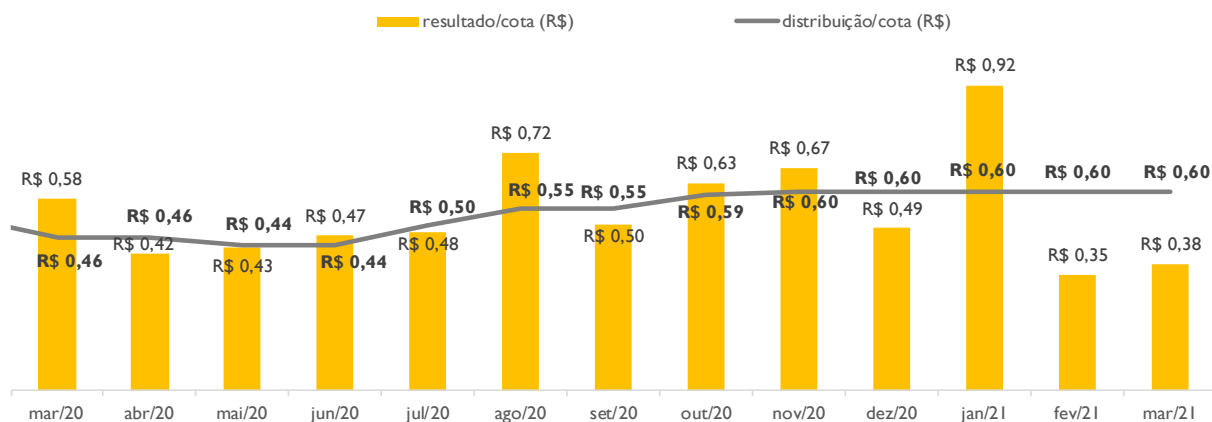
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,60	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	0,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.

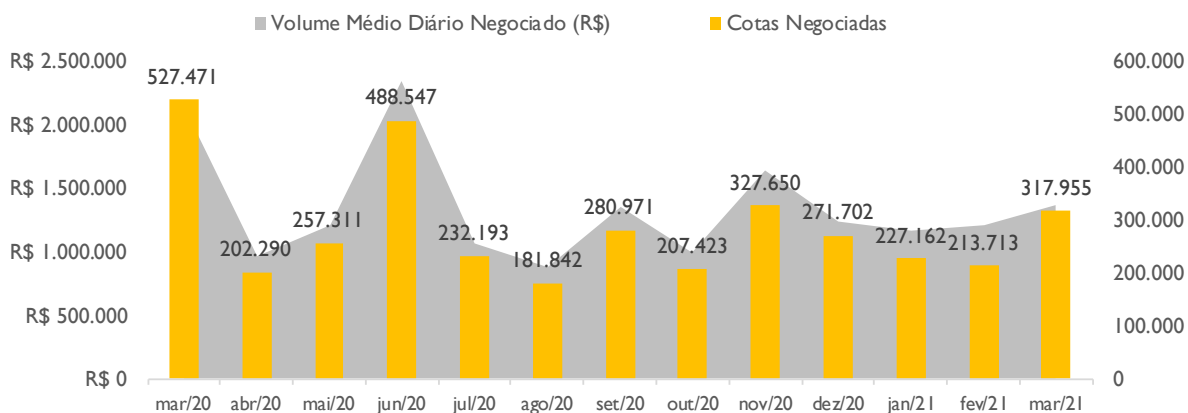
	mês	YTD	últimos 12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.837.030	R\$ 10.536.121	R\$ 33.098.694
Yield on cost	0,6%	1,7%	6,4%



SDIL11 NA B3

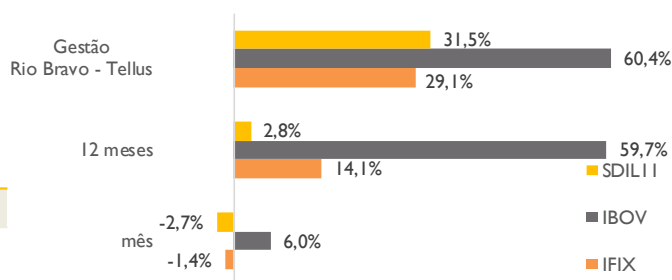
	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 31.640.753	R\$ 76.995.857	R\$ 322.327.281
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.375.685	R\$ 1.262.227	R\$ 1.289.309
Giro (% de cotas negociadas)	4,97%	13,08%	64,44%
Presença em Pregões	100%	100%	98%
	mar/21	jan/20	mar/20
Valor da Cota	R\$ 99,90	R\$ 118,79	R\$ 99,90
Quantidade de Cotas	6.395.050	4.770.100	4.770.100
Valor de Mercado	R\$ 638.865.495	R\$ 566.640.179	R\$ 476.532.990

LIQUIDEZ

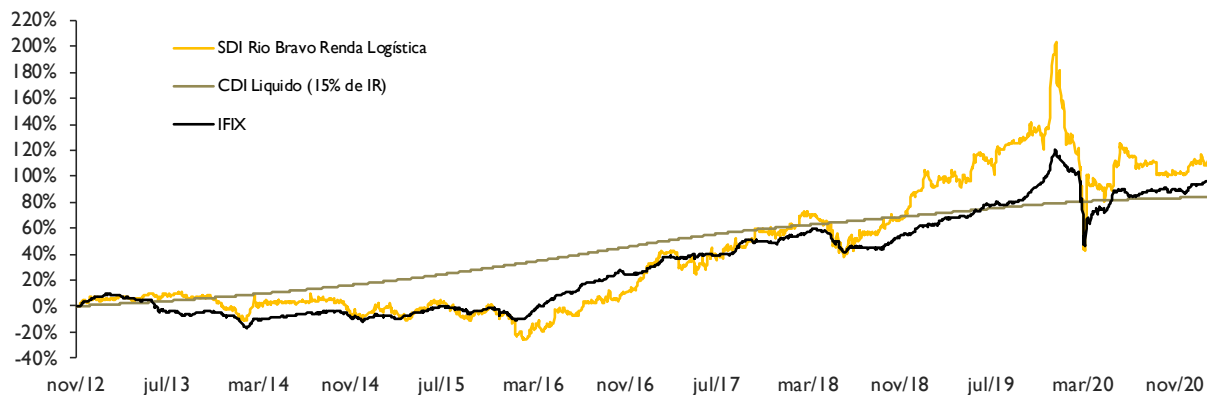


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

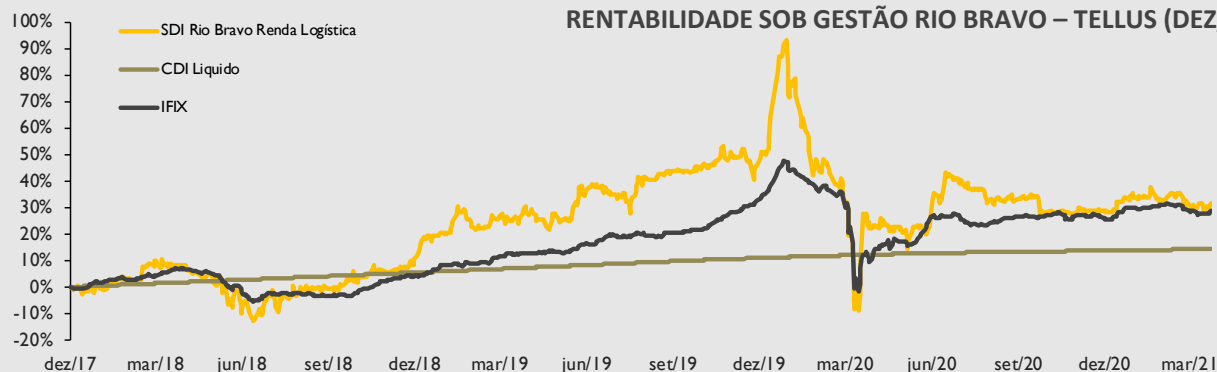
Desempenho da cota ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-1,4%	-0,8%	14,1%	92,7%
IBOV	6,0%	-2,0%	59,7%	110,5%
CDI líquido de IR (15%)	0,2%	0,4%	1,9%	84,5%
SDIL11	-2,7%	-1,9%	2,8%	106,9%



⁵ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

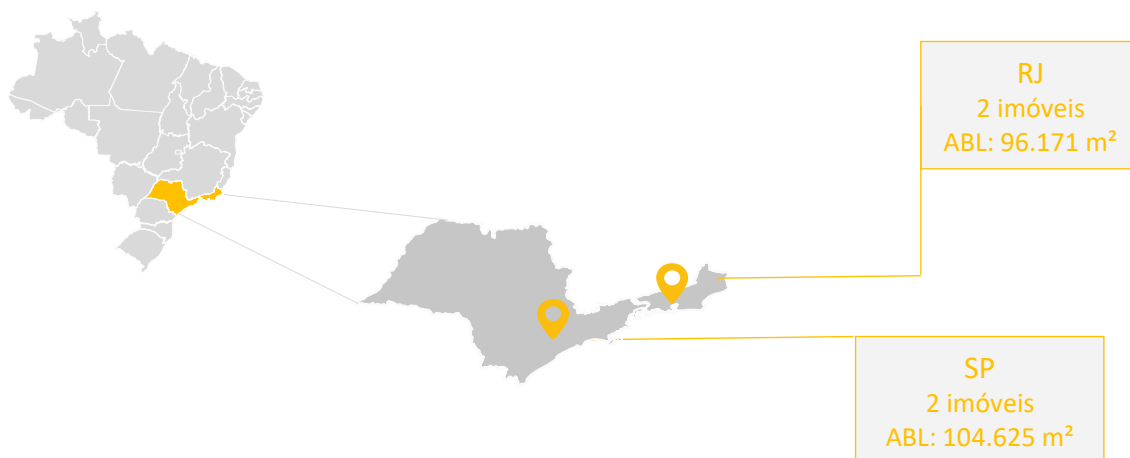


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO – TELLUS (DEZ/17)



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%

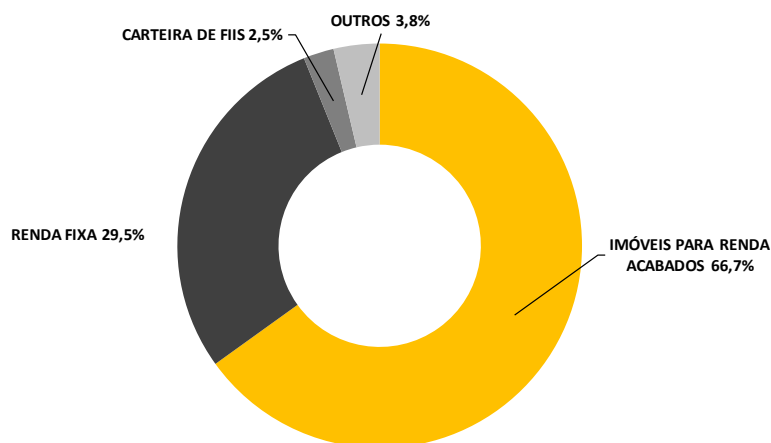
Locatários: AlmaViva

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.

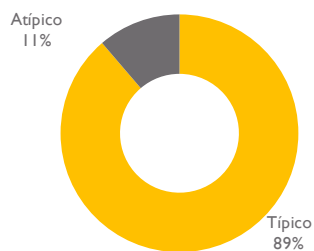
ATIVOS DO FUNDO

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

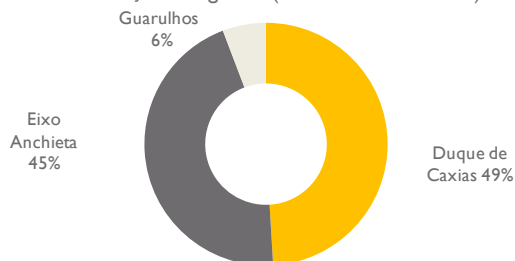


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

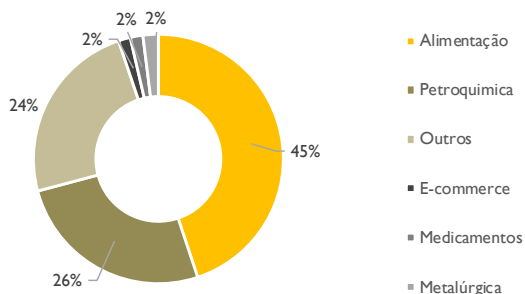
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



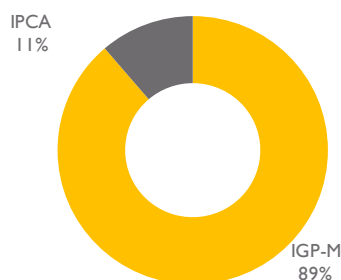
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



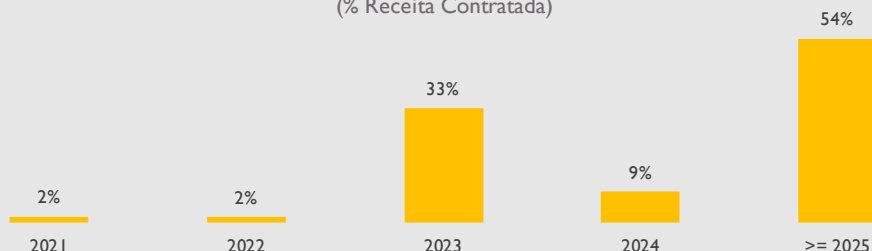
Sector de Atuação (% Receita Contratada)



Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)

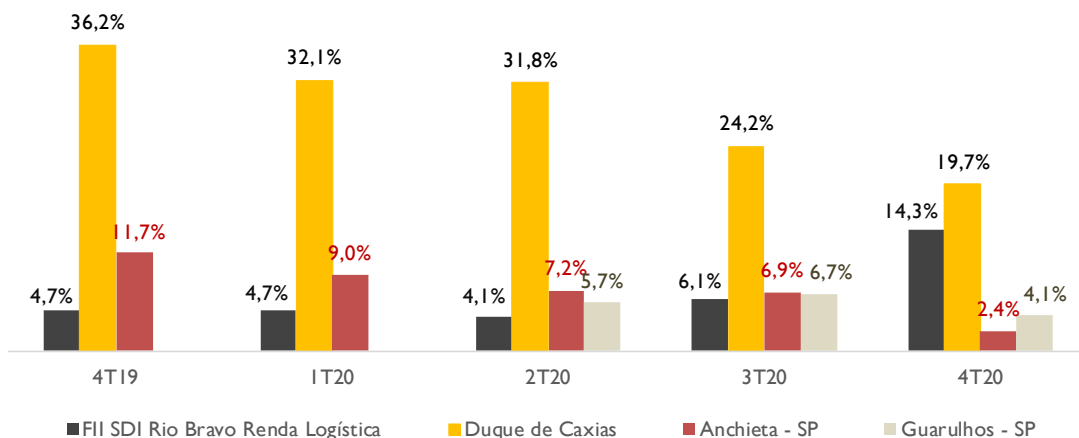


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



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 • Rio Bravo Investimentos

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 • 661.815.225,95

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

NÚMERO DE COTISTAS • 45.381

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

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.