

Relatório Gerencial

Janeiro/2022

FII SDI RIO BRAVO RENDA
LOGÍSTICA | SDIL11

CNPJ • 16.671.412/0001-93

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos e Tellus

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,84% a.a. sobre o Valor de

Mercado

(Mín. Mensal R\$ 176.226,00, reajustada anualmente pelo IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 622.933.473,38 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

NÚMERO DE COTISTAS • 51.429

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.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

FOCO NA LOCALIZAÇÃO

Ativos logísticos localizados junto a importantes eixos de circulação e distribuição de produtos e mercadorias



ESTRATÉGIA *LAST MILE*

100% dos ativos localizados a menos de 30 km das respectivas capitais dos estados



QUALIDADE DOS ATIVOS

Imóveis de última geração ou *retrofit*/melhoria de ativos do portfólio para readequação e maior competitividade



PRINCIPAIS NÚMEROS

	5 ATIVOS		319.400 ABL (m ²)		11 INQUILINOS
	2,6% VACÂNCIA		8,96 ANOS DE WAULT ¹		R\$ 622,93 PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ milhões)
	R\$ 85,93 FECHAMENTO DO MÊS		R\$ 0,76 DISTRIBUIÇÃO POR COTA		10,61% YIELD ANUALIZADO
	R\$ 1.650,18 VALOR NEGOCIADO ² (m ² / R\$)		R\$ 1.200.054,99 VOLUME MÉDIO NEGOCIADO (R\$)		R\$ 549,53 VALOR DE MERCADO (R\$ milhões)

¹ WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis

² Valor negociado/m²: considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pela ABL.

DESEMPENHO DO MÊS

No mês de janeiro, o Fundo apresentou resultado operacional de R\$ 0,79/cota, o que representa um acréscimo de cerca de 8,00% acima da média do resultado apresentado no 2º semestre de 2022. O acréscimo se deu principalmente pelo recebimento do reajuste anual dos aluguéis da Braskem e Andrômeda (One Park) e da BRF, na sua operação no International Business Park, em Duque de Caxias/RJ.

Com o resultado, o Fundo realizou a distribuição de R\$ 0,76/cota, referente a 95% dos lucros do período apurados em regime de caixa. O provento atual proporciona um *dividend yield* anualizado de 10,61% ao considerar o preço de fechamento da cota do último dia útil de mês de referência.

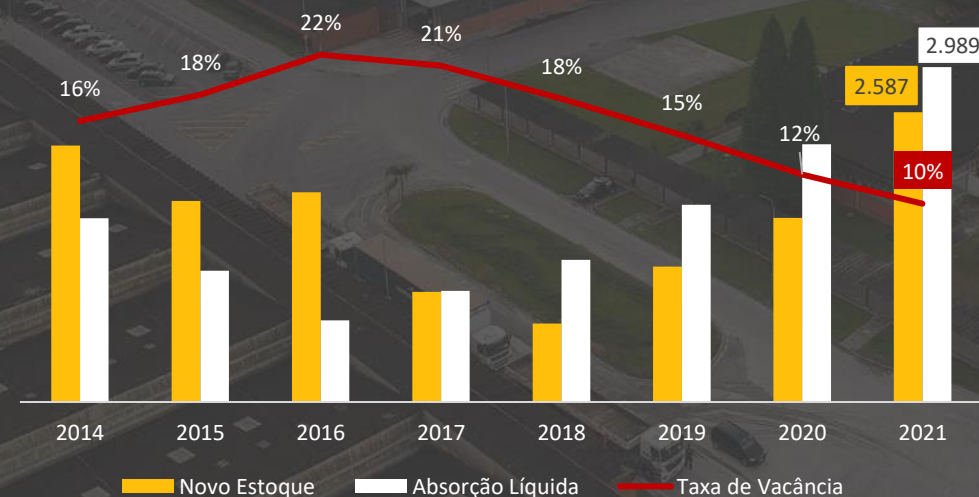
O resultado distribuído reforça a estratégia de previsibilidade e linearização dos dividendos, de modo que, no semestre, a equipe de gestão projeta manter tal resultado com base em (i) força dos contratos e relevância das operações para os inquilinos; (ii) aluguéis 100% adimplentes; (iii) baixa taxa de vacância do portfólio, hoje em 2,6%; e (iv) projeções para a alavancagem do Fundo no pagamento da 3ª parcela do Centro Logístico Contagem, em abril de 2022.

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

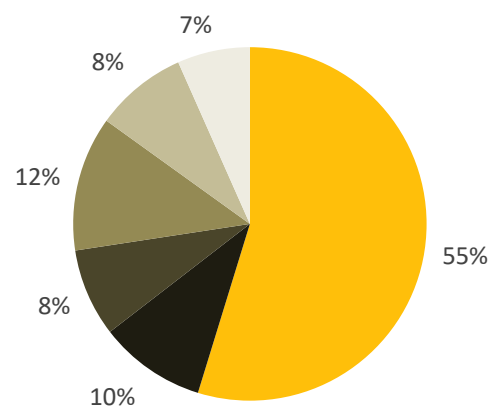
Com o término do ano de 2021, verificamos que o ano apresentou grande performance tanto em uma análise referente à quantidade de novos empreendimentos desenvolvidos mas também no total de área ocupada, tanto por novas locações mas também por expansões de diversas companhias.

Em 2021, cerca de 2,6 milhões de m² foram entregues em todo o país, o que representa o maior volume da série histórica medida desde o ano de 2014 e 58% acima do total de novos espaços desenvolvidos em 2020, segundo dados da consultoria Buildings.

Mesmo com o grande volume de novo estoque, não foi observado um crescimento da taxa de vacância no mercado em geral, uma vez que a absorção líquida do mercado, ou seja, o crescimento real das ocupações, também registrou o maior índice dos últimos 8 anos, com aproximadamente 3 milhões de m² absorvidos em todo o país.

NOVO ESTOQUE x ABSORÇÃO LÍQUIDA x TAXA VACÂNCIA

Ao analisarmos a posição geográfica dos empreendimentos, nota-se que o estado de São Paulo, seguido do Rio de Janeiro e de Minas Gerais, juntos, representam quase três quartos do total do estoque nacional. Os dados ratificam o posicionamento estratégico dos estados do sudeste para as companhias, contudo, cabe ressaltar que todas as demais regiões do Brasil registraram absorção superior a 100.000 m², ainda conforme dados da Buildings.

ESTOQUE TOTAL BRASIL (m²)

■ São Paulo ■ Rio de Janeiro ■ Minas Gerais ■ Região Sul ■ Nordeste ■ Outros

Usando como base o Estado de São Paulo, podemos verificar ainda que o mercado de galpões logísticos segue com a tendência de priorizar empreendimentos com maior proximidade das principais áreas urbanas, considerando que o custo do transporte/entrega dos produtos ainda é um fator de grande relevância na definição do local de operação das companhias.

Essas regiões de maior adensamento acabam por apresentar maiores preços de locação, afetados pela promocionalidade do local mas também pelo alto valor do custo dos terrenos, consequência da ausência de áreas livres para novos desenvolvimentos.

Apesar disso, o mercado vem se adaptando à demanda, incluindo projetos de retrofit, de modo que continuamos por identificar que o raio primário de atuação, em até 30 km da capital, ainda registra os maiores índices de absorção líquida.

	Raio < 30 KM		RAIO 30 - 60 KM		RAIO > 30 KM	
Absorção Líquida (m ²)	749.496,96		742.170,09		109.431,36	
Preço Pedido (R\$/m ²)	R\$	23,28	R\$	19,53	R\$	16,45
Taxa de Vacância (%)	9,10%		9,98%		18,30%	

OBRAS GALPÃO GUARULHOS – FUTURA TINTAS

MONTAGEM DOS PILARES

ESCAVAÇÃO MANUAL E MECANIZADA DOS
NOVOS BLOCOS DE FUNDAÇÃO

CONCRETAGEM DOS BLOCOS DE FUNDAÇÃO

OBRAS GALPÃO GUARULHOS – FUTURA TINTAS

As intervenções para o retrofit do Galpão Guarulhos se iniciaram pela parte dos fundos do empreendimento onde haverá a construção de parte do galpão com pé direito de 18,9 metros, com base no projeto de operação da Futura Tintas, pré-locatária do imóvel.

O cronograma de obras segue dentro do previsto inicialmente, com a entrega final em Julho/2021, de modo que a atual etapa deverá ser finalizada até Março, com a conclusão da nova estrutura de piso e cobertura.

Ao final do mês de Janeiro, houve o investimento de cerca de R\$ 3,0 milhões do total orçado em R\$ 18 milhões para a conclusão do empreendimento.

OBRAS ONE PARK

As obras do empreendimento One Park já se encontram com 96% de conclusão do seu cronograma físico-financeiro, com o total investido de cerca de R\$ 37,5 milhões. Em janeiro a totalidade dos serviços de instalação do novo sistema elétrico e grupo gerador foram devidamente finalizadas.

As intervenções restantes seguem de maneira gradativa, visando não afetar a operação do empreendimento e estão concentradas principalmente na obtenção de todos os registros finais com os órgãos competentes, e da conclusão do novo sistema de combate à incêndio do Galpão C.

DISPONIBILIDADE DE CAIXA E OBRIGAÇÕES FUTURAS

A equipe de gestão do fundo segue trabalhando para o melhor gerenciamento do caixa, de modo a manter a liquidez necessária para o cumprimento de suas obrigações. O gráfico abaixo apresenta as principais informações relacionadas ao caixa:

Entre os principais pontos para a gestão do caixa, podemos destacar:



- 1** O Fundo segue **100% operacional**, sem alavancagens financeiras contratadas e com **obrigações de curto prazo em disponibilidade de caixa em disponibilidade de alta liquidez** (Caixa e FIIs)
- 2** Em **setembro/2021**, o fundo antecipou o pagamento da 2ª parcela do CLC, no montante de R\$ 64,7 milhões;
- 3** **Prazo até abril/2022** para o pagamento da 3ª parcela de CLC, no montante de R\$ 130 milhões.

O pagamento da 3ª Parcela está sendo endereçado pela gestão do Fundo, que segue analisando a estruturação de uma operação de alavancagem, via securitização de recebíveis, para quitar o último pagamento.

As áreas de expansão natural das capitais são notadamente e historicamente reconhecidas por sua resiliência em relação a valores de locação e índices de absorção mais elevados, influenciados pela proximidade com os grandes centros consumidores, um amplo atendimento do sistema viário e pela escassez de grandes terrenos, representando uma barreira para um eventual aumento expressivo de novos empreendimentos concorrentes.

O FII SDI Rio Bravo Renda Logística tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários, preferencialmente nas regiões metropolitanas das principais capitais do país, estando atualmente com 100% do seu portfólio em uma distância menor que 30km das capitais dos respectivos estados.



TESE DE INVESTIMENTO E POSICIONAMENTO ESTRATÉGICO

A equipe de gestão do Fundo faz um acompanhamento recorrente das condições do mercado logístico para as principais tomadas de decisão. Dentre os principais destaques estão a manutenção do crescimento da absorção líquida, a redução da taxa de vacância e aumento nos valores de locação.

Por fim, cabe ressaltar que 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.

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

RIO BRAVO

Relatório Gerencial

SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

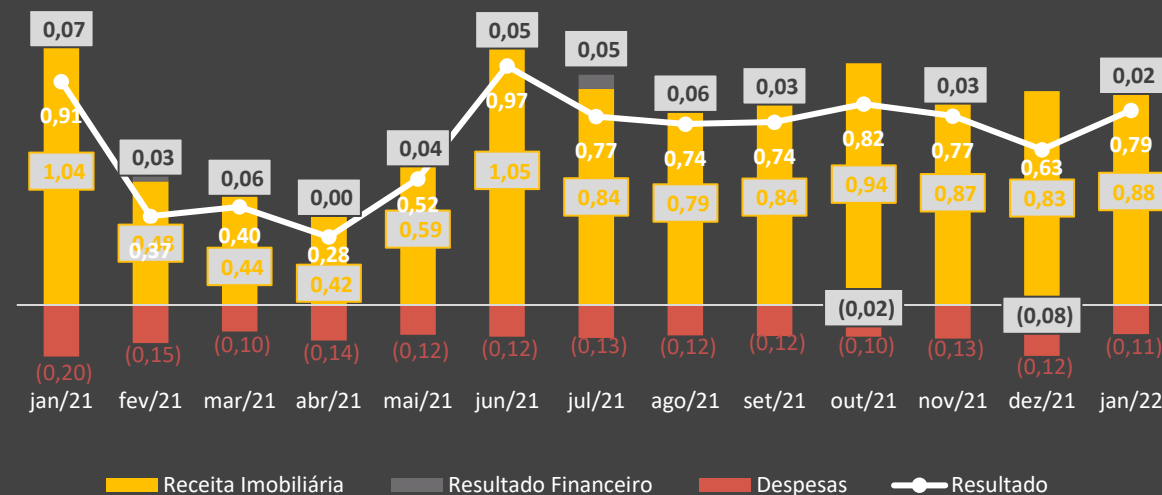
RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

	jan/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.635.973,11	5.635.973,11	5.635.973,11
Rendimentos de FIs	35.943,69	35.943,69	35.943,69
Resultado Financeira	106.890,69	106.890,69	106.890,69
Despesas	(720.585,09)	(720.585,09)	(720.585,09)
Taxa de Administração e Gestão	(409.446,09)	(409.446,09)	(409.446,09)
Outras Despesas	(311.139,00)	(311.139,00)	(311.139,00)
Resultado	5.058.222,40	4.648.776,31	4.648.776,31
Rendimentos distribuídos	4.860.238,00	4.860.238,00	4.860.238,00
Resultado por cota	0,79	0,79	0,79
Rendimento por cota	0,76	0,76	0,76
Resultado Acumulado¹	0,03	0,03	0,03
Proporção distribuída²	96%	96%	96%

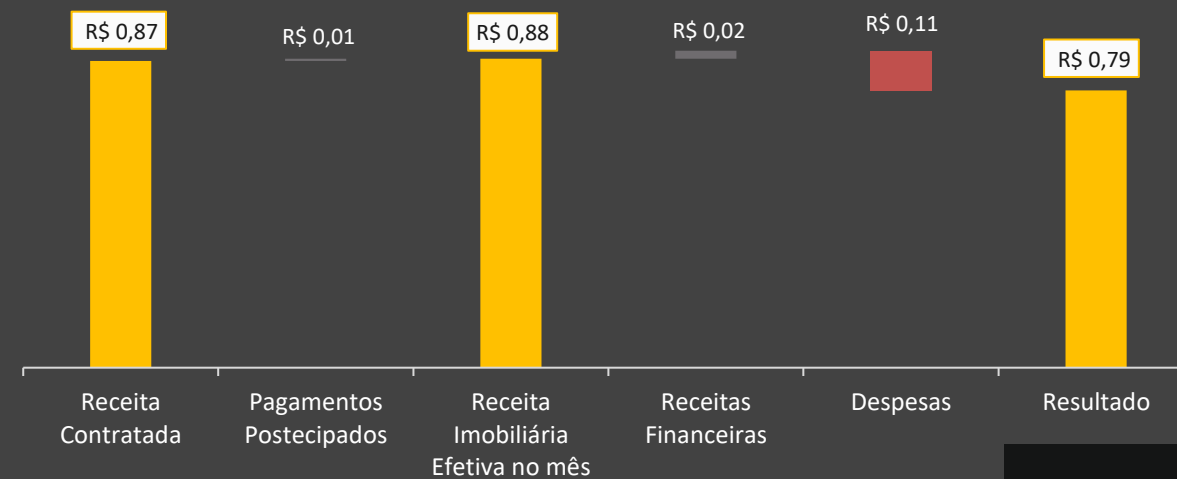
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



COMPOSIÇÃO DO RESULTADO NO MÊS (R\$/cota)



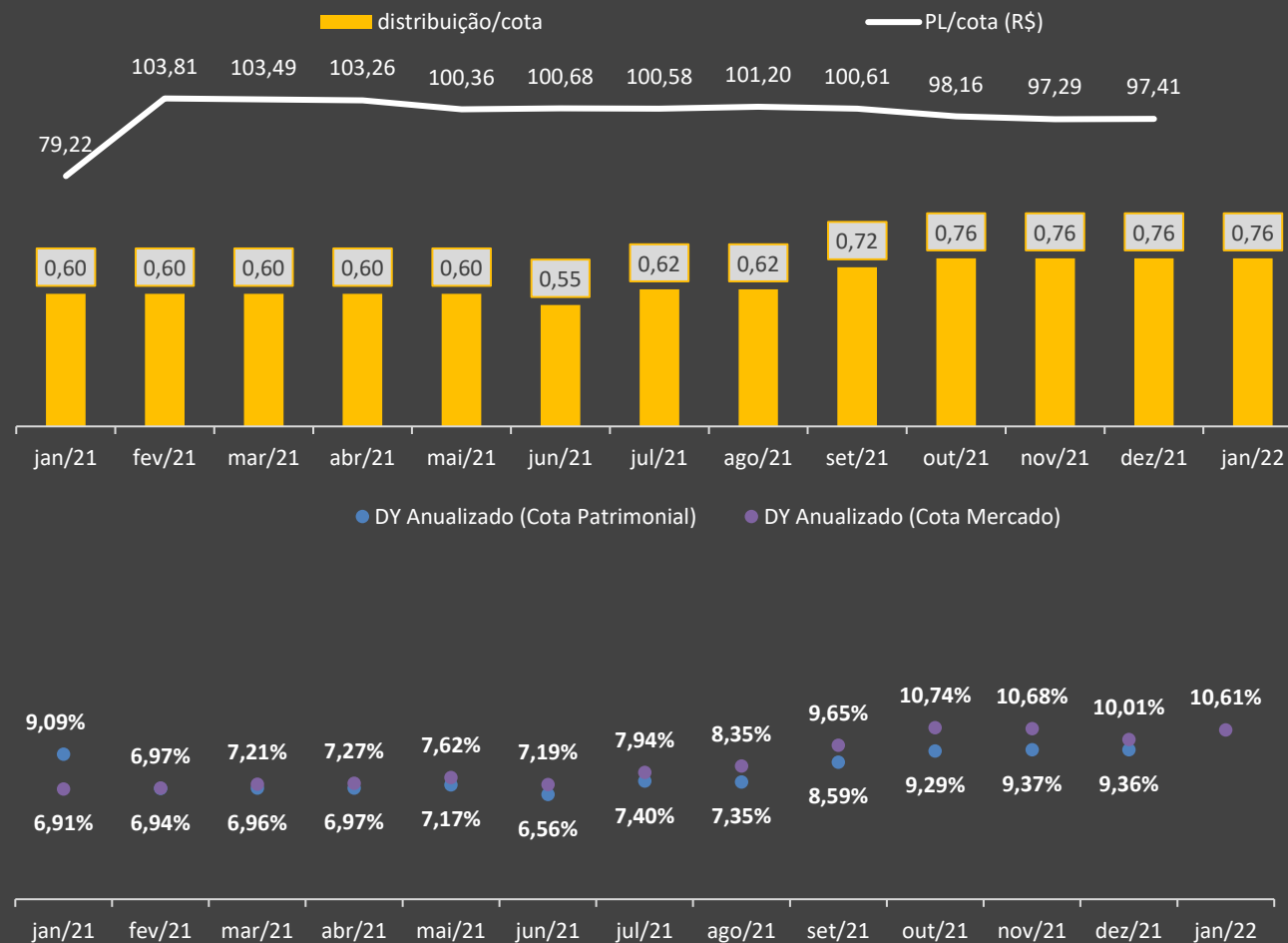
Relatório Gerencial

SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

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	0,64
2019	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,57	0,57	0,57
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
2021	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,55	0,62	0,62	0,72	0,76	0,76	0,76
2022	0,76											
Δ	27%											

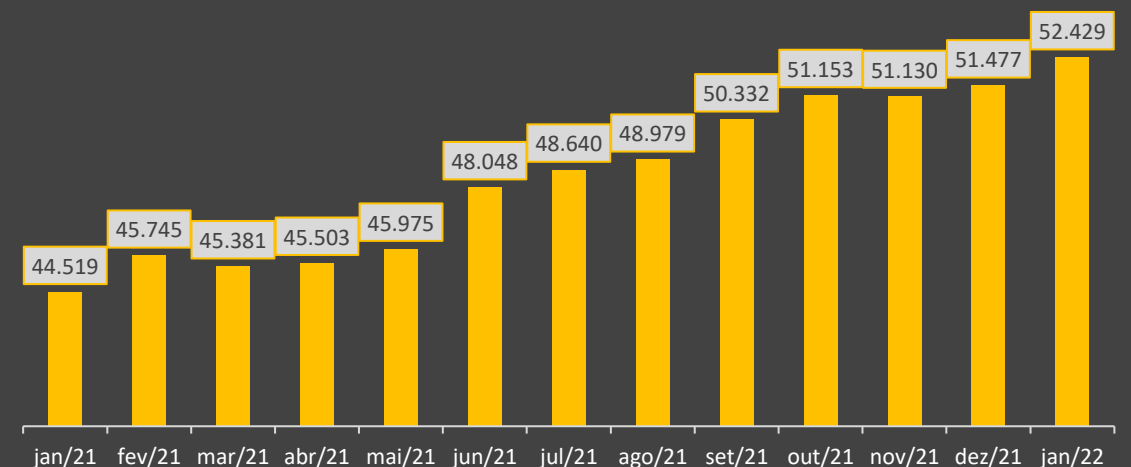
Δ: Comparação entre 2021 e 2022.



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.

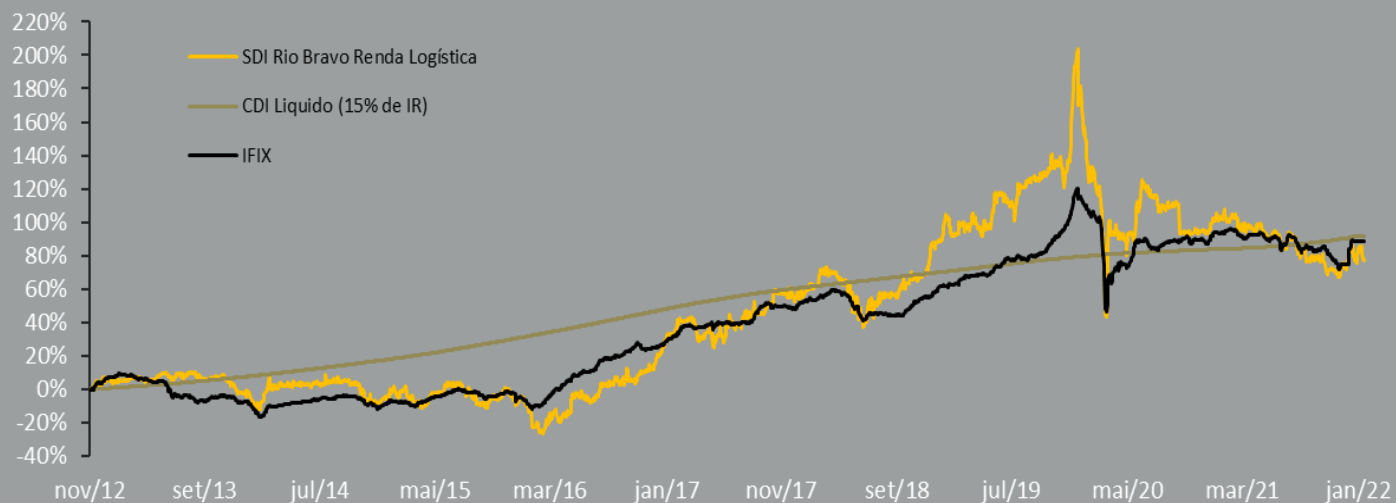
NÚMERO DE COTISTAS



Relatório Gerencial

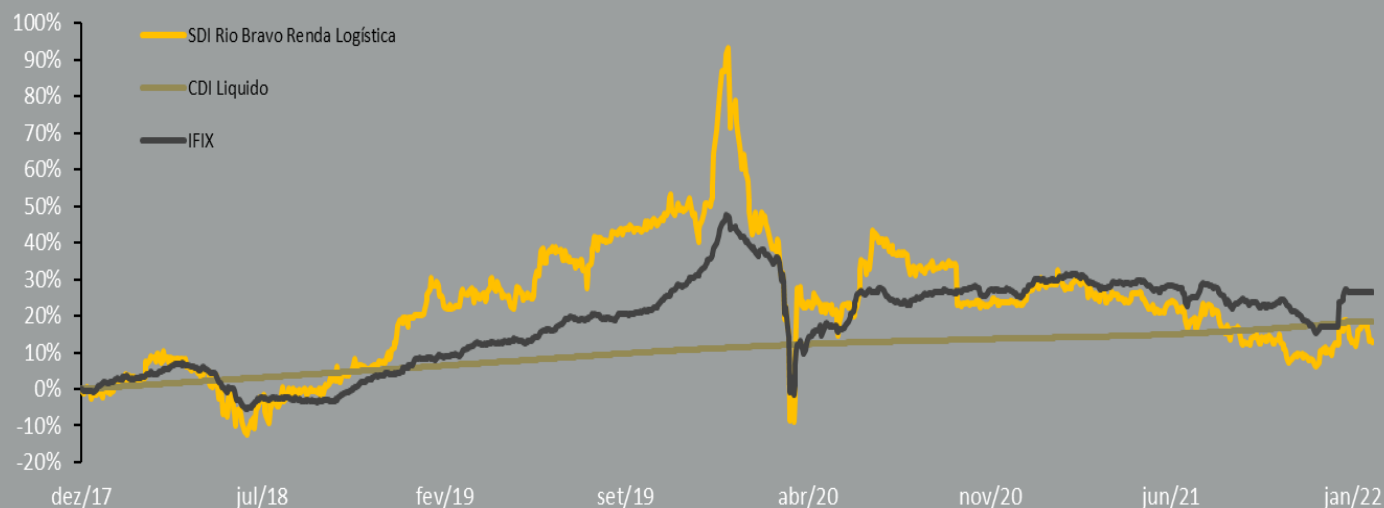
SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

LIQUIDEZ
E DESEMPENHO

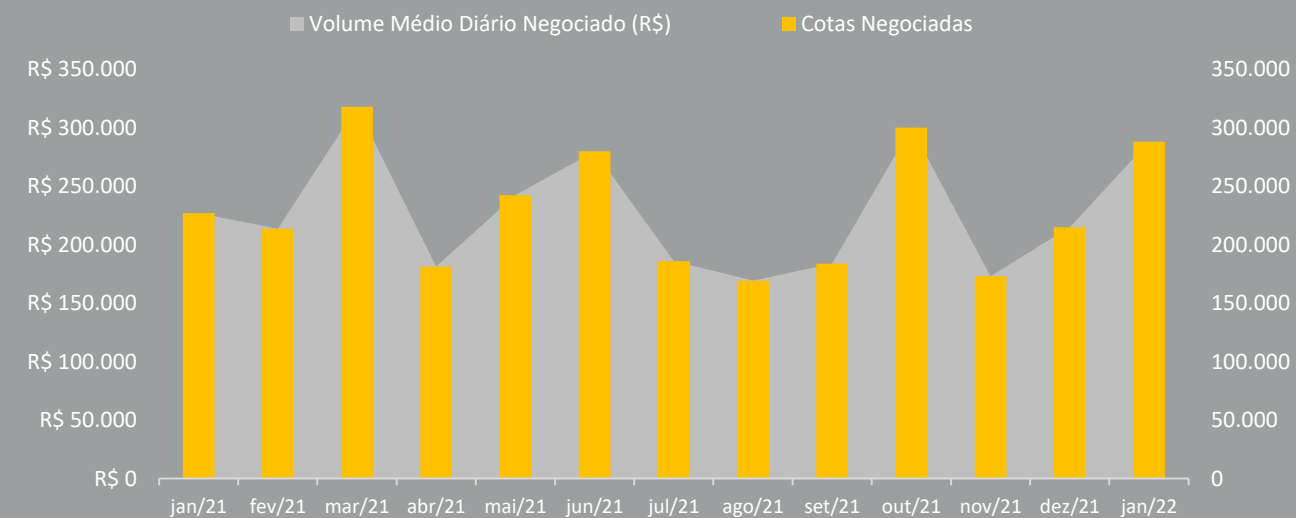


	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	25.201.154,79	25.201.154,79	254.170.691,51
Volume Médio Diário Negociado	1.200.054,99	1.200.054,99	1.008.613,86
Giro (% de cotas negociadas)	4,50%	4,50%	43,01%
Presença em Pregões	100%	100,00%	100,00%
	jan/22	dez/21	jan/21
Valor da Cota	85,93	91,11	103,58
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	4.770.100
Valor de Mercado	549.526.646,50	582.653.005,50	494.086.958,00

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

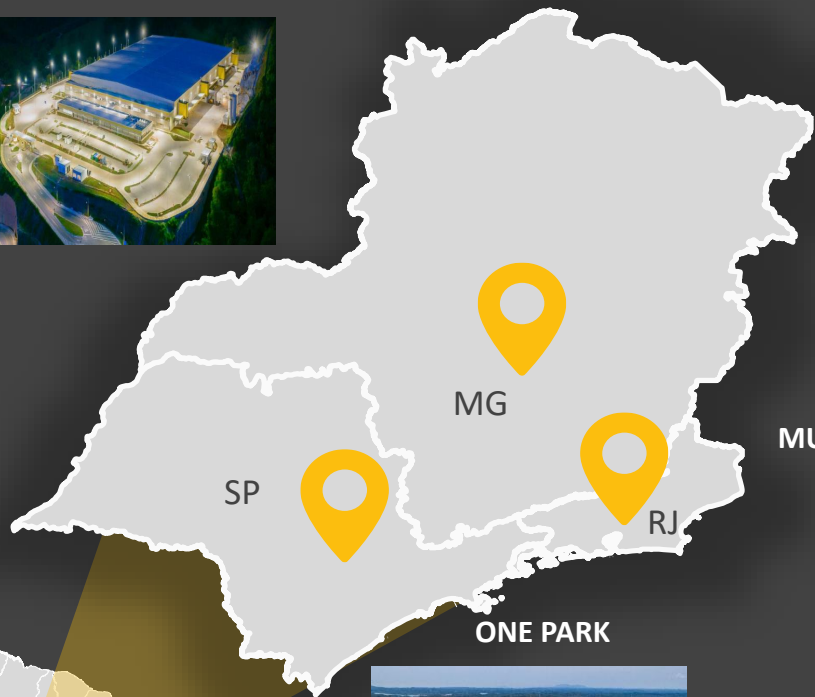


LIQUIDEZ



PATRIMÔNIO DO FUNDO

CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM



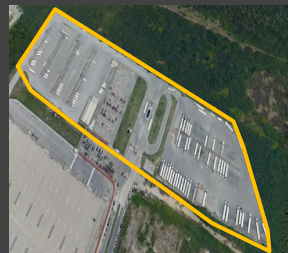
MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS



ONE PARK



INTERNATIONAL BUSINESS PARK



GALPÃO GUARULHOS



PORTFÓLIO DO FUNDO

ONE PARK



GALPÃO GUARULHOS



MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS



INTERNATIONAL BUSINESS PARK



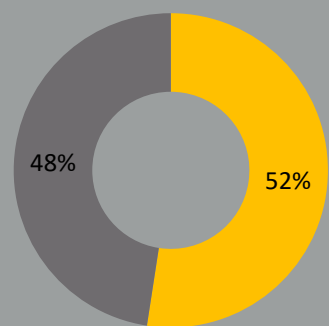
CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM



Ativo	Cidade	ABL (m²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos contratos	Principais Locatários	Principais setores de atuação	Representação da Receita Contratada
Multimodal	Duque de Caxias/RJ	44.131	81%	100%	Típicos	BRF, Bracco, Ifco e Infracommerce	Alimentação, E-commerce e Medicamentos	24%
International Business Park	Duque de Caxias/RJ	52.040	100%	100%	Atípico	BRF	Alimentação	6%
One Park	Ribeirão Pires/SP	81.800	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andromeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	25%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	4%
Centro Logístico Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	41%
Total		319.400	97,4%	100%				100%

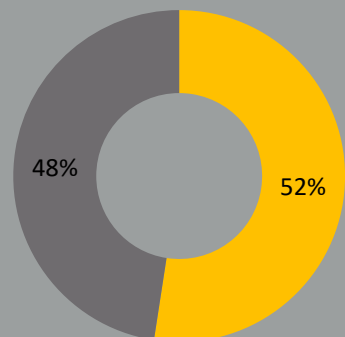
PORTFÓLIO DO FUNDO

TIPO DE CONTRATO



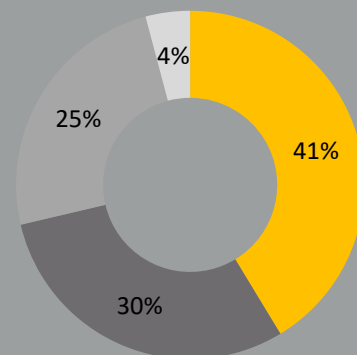
■ Típico ■ Atípico

INDEXADOR DE REAJUSTE



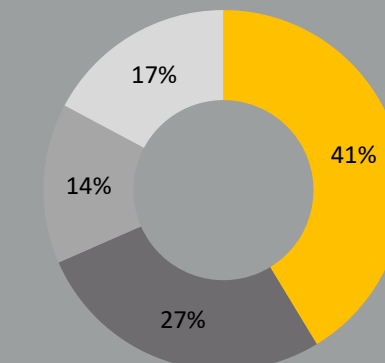
■ IGP-M ■ IPCA

DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



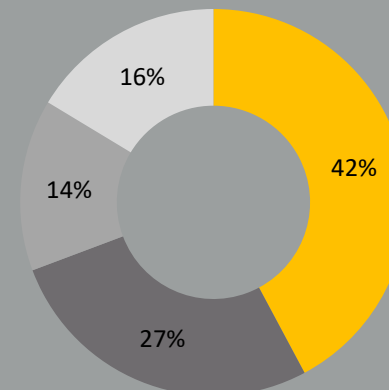
■ Contagem ■ Duque de Caxias ■ Eixo Anchieta ■ Guarulhos

LOCATÁRIOS



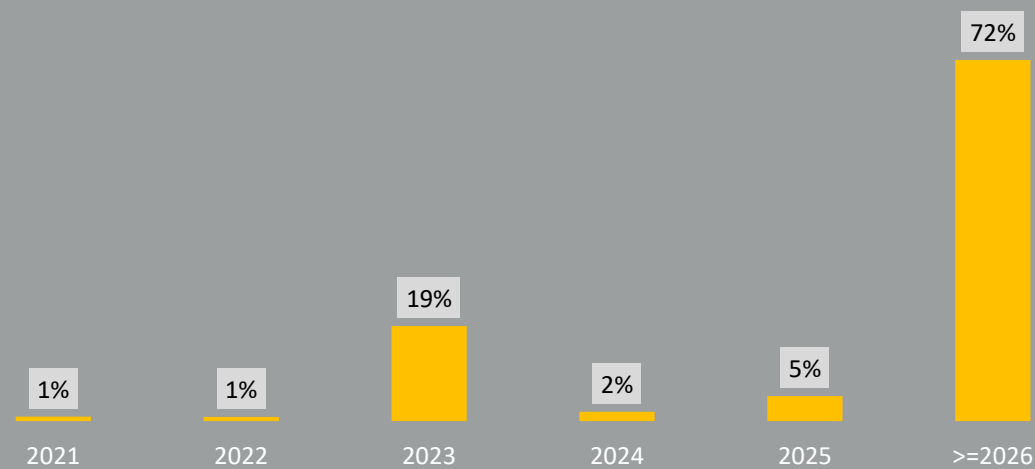
■ Correios ■ BRF ■ Braskem ■ Outros

SETOR DE ATUAÇÃO



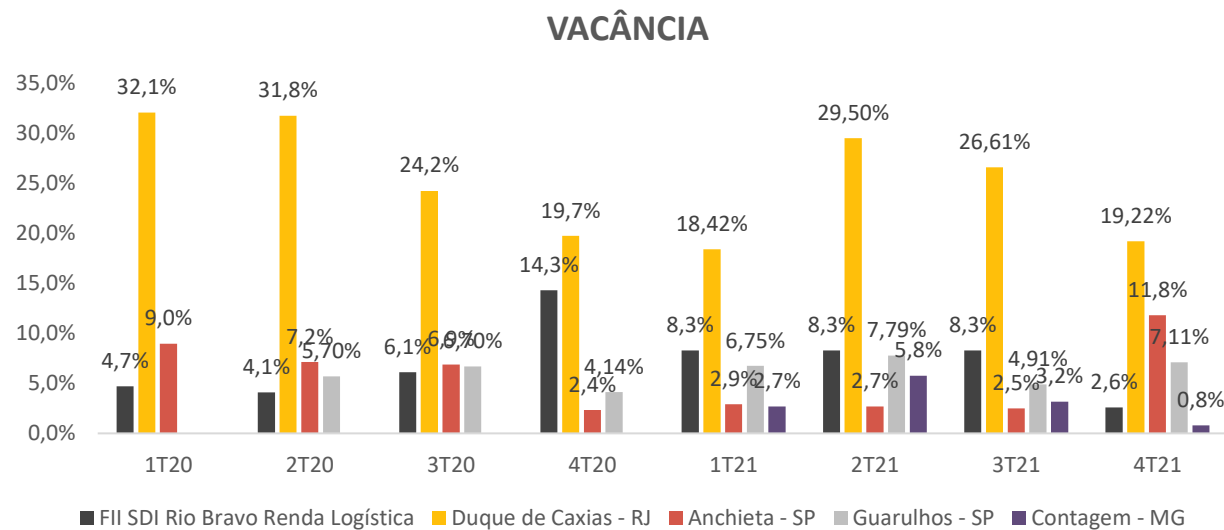
■ E-commerce ■ Alimentação ■ Petroquímica ■ Outros

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

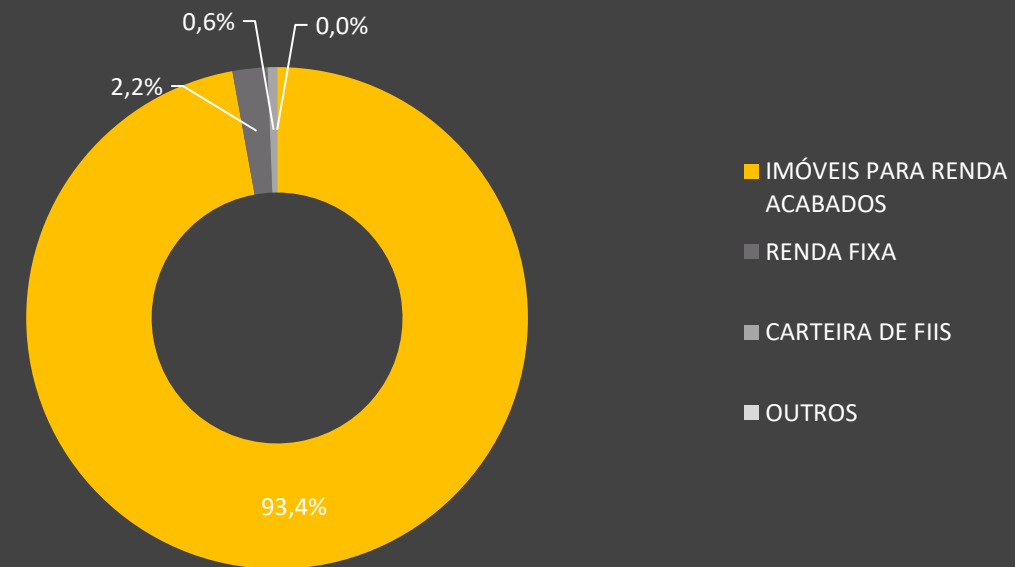


Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias/RJ, região da Anchieta/SP, Guarulhos/SP e Contagem/SP no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.

Fonte de Vacância: Buildings.



COMPOSIÇÃO DO ATIVO

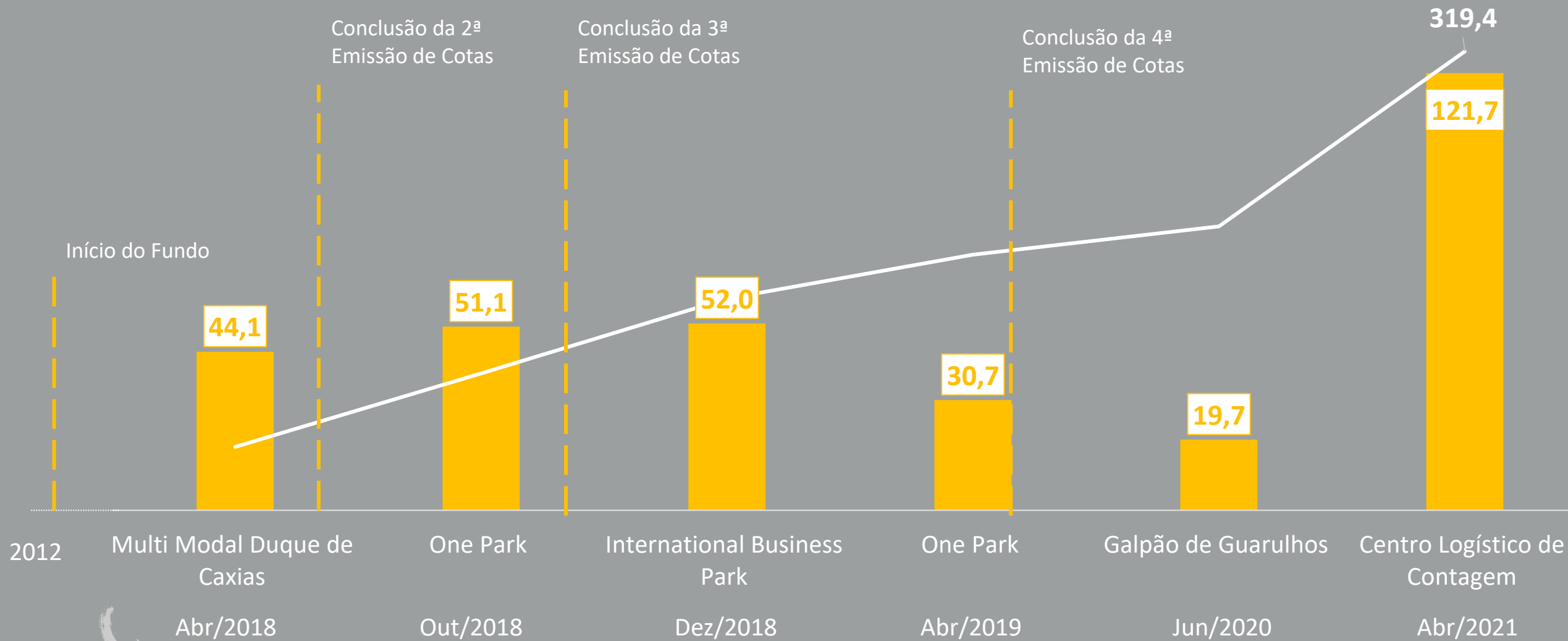


Data Referência: dezembro/21

LINHA DO TEMPO

EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO

■ ABL (mil m²) — ABL Total (mil m²)



Fundo passa a ter gestão Rio Bravo e Tellus



R I O B R A V O

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS



www.riobravo.com.br

www.tellus.com.br