

Relatório Gerencial

Fevereiro/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\$ 623.504.014,50 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

NÚMERO DE COTISTAS • 53.149

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

DESTAQUES

FOCO NA LOCALIZAÇÃO

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

**ESTRATÉGIA *LAST MILE***

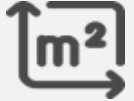
100% dos ativos localizados a menos de 30 km das respectivas capitais dos estados

**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 (m²)		11 INQUILINOS
	2,6% VACÂNCIA		8,51 ANOS DE WAULT ¹		R\$ 623,50 PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ milhões)
	R\$ 90,00 FECHAMENTO DO MÊS		R\$ 0,76 DISTRIBUIÇÃO POR COTA		10,13% YIELD ANUALIZADO
	R\$ 1.738,28 NEGOCIADO ² (m² / R\$)		R\$ 1,58 VOLUME MÉDIO NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)		R\$ 575,55 VALOR DE MERCADO (R\$ milhões)

¹ WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis

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

DESEMPENHO DO MÊS

No encerramento do mês de fevereiro, o Fundo anunciou a distribuição de R\$0,76/cota. O valor distribuído configura um *dividend yield* anualizado de 10,13%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês em questão, na cotação de R\$90,00.

O valor confirma o objetivo da Gestão de proporcionar uma distribuição uniforme, através da receita operacional advinda de seus contratos vigentes, 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.

AQUISIÇÃO DO CENTRO LOGÍSTICO DE CONTAGEM E SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS

Em 15 de Fevereiro de 2022 as gestoras comunicaram via [Fato Relevante](#) o endereçamento da quitação da 3ª e última parcela da aquisição do Centro Logístico Contagem. Neste sentido, foi assinada uma Carta de Intenções de Estruturação de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) para uma estrutura no valor de R\$ 160 milhões, de modo a quitar integralmente a última parcela e custos da operação.

O CRI deverá ser emitido em duas séries e terá como lastro os aluguéis do Contrato de Locação com os Correios.

✓ **1ª série, no valor de R\$ 45 milhões:** Duração de 36 meses, amortização em parcela única ao final deste prazo e remuneração de CDI+2,00% a.a. O resgate antecipado facultativo será permitido a qualquer tempo, sem a incidência de prêmio para a 1ª série.

✓ **2ª série, no valor de R\$ 115 milhões:** Indexada ao IPCA e com duração de 150 meses (em linha ao Contrato de Locação), carência de 24 meses para o início de amortização mensal e remuneração equivalente à NTN-B 2030 +1,50% a.a. O resgate antecipado para a 2ª série será permitido a partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio.

Ambas as séries terão carência de 12 meses para o início do pagamento de juros mensais, a partir da data de emissão do CRI. Com o pagamento da última parcela feito via operação de securitização no formato acima descrito, a distribuição de rendimentos mensais deve permanecer no mesmo patamar atual de distribuição mensal até o final do primeiro trimestre de 2023.

ONE PARK | ADITAMENTOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Em Fevereiro o Fundo assinou o aditamento de dois contratos de locação no empreendimento One Park, com as companhias Braskem e Sherwin Williams, sendo as duas maiores receitas de locação do condomínio.

Os Aditivos demonstram a importância do empreendimento para a operação das locatárias, resultado do avanço das obras de modernização do condomínio, com maior capacidade para atrair e manter bons inquilinos, com bom risco de crédito.

As obras do empreendimento One Park já se encontram com 97,7% de conclusão do seu cronograma físico-financeiro, com o total investido de cerca de R\$ 37,8 milhões. As intervenções restantes seguem de maneira gradativa, visando não afetar a operação do empreendimento.

BRASKEM

A companhia Braskem S.A. ocupa os galpões 1, 2 e 3 do One Park e assinou aditivo com objetivo de reajustar o valor nominal do aluguel ao patamar que as Gestoras entendem como alinhado ao mercado logístico da região e às novas especificações técnicas do empreendimento.

As partes convencionaram que o valor de aluguel mensal vigente até dezembro de 2021 será reajustado pelo percentual de 21,95% (vinte e um por cento noventa e cinco centésimos por cento). O novo valor de locação havia sido verificado no resultado caixa do mês de janeiro/2022, com impacto positivo de R\$ 0,0280 por cota/mês.

Para acessar o Fato Relevante, [clique aqui](#).

SHERWIN-WILLIAMS

O aditivo assinado com a empresa Sherwin-Williams, ocupante do galpão 7 do One Park, possui como objetivo o reajuste no valor nominal do aluguel, com fator de reajuste positivo definido conforme negociação com o time de gestão do Fundo, a alteração do índice base de reajuste de IGP-M para IPCA e a prorrogação por mais um ano no prazo de duração do contrato, que passa a ter vigência até janeiro de 2032.

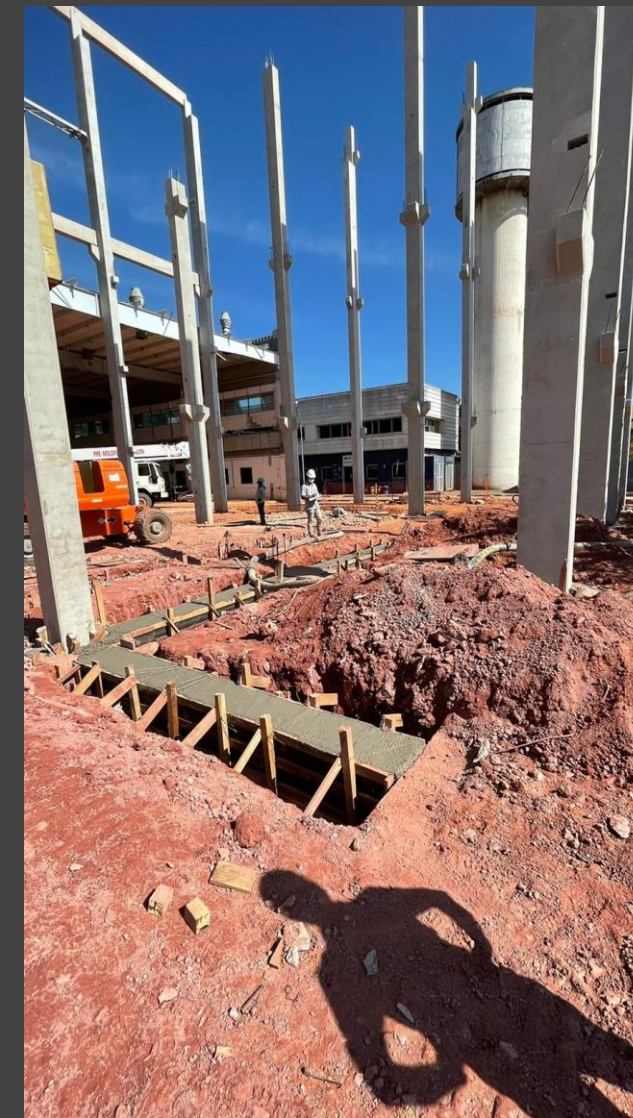
O aditivo impactará a receita do Fundo positivamente em R\$ 0,036/cota nos próximos 12 meses.

Para acessar o Fato Relevante, [clique aqui](#).

OBRAS GALPÃO GUARULHOS – FUTURA TINTAS

O *retrofit* no Galpão Guarulhos, pré-locado à Futura Tintas, segue em linha com o cronograma de obras projetado inicialmente, com estimativa de conclusão das obras até Julho/2021. No encerramento do mês de Fevereiro, cerca de R\$ 5 milhões já haviam sido investidos, o que representa aproximadamente 28% do total estimado em R\$ 18 milhões.

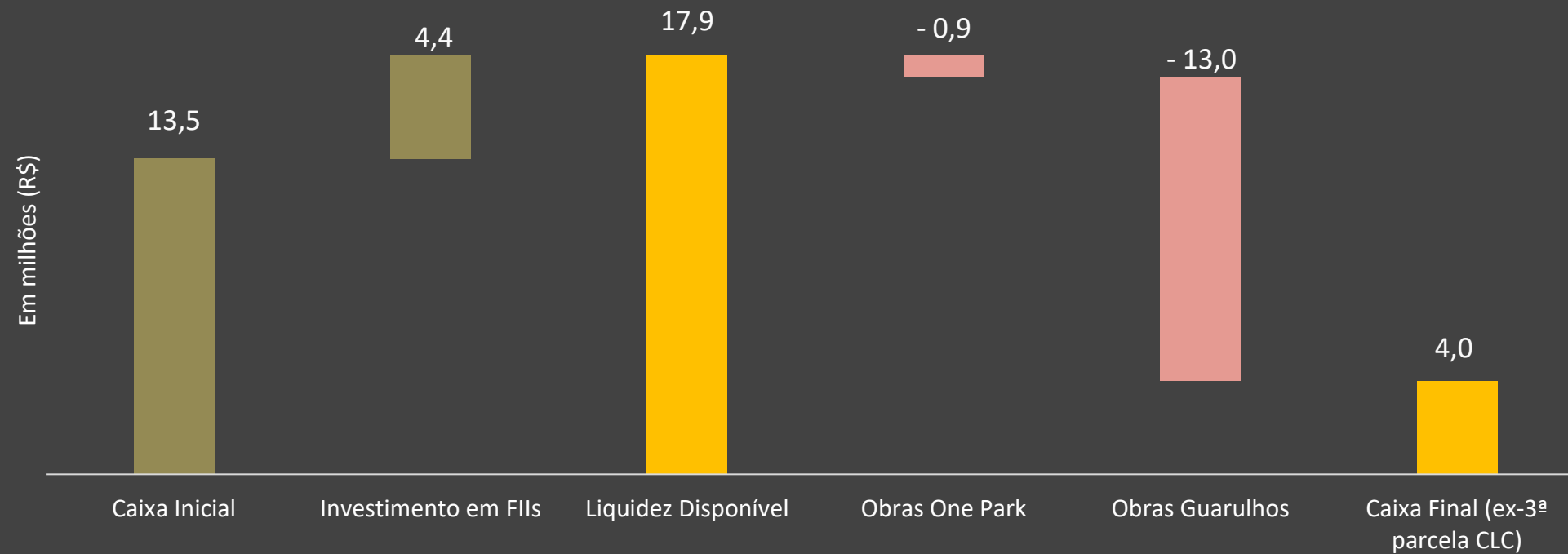
Atualmente as principais intervenções estão concentradas no reforço do piso e construção da nova estrutura de pilares e vigas, na parte sul do galpão, onde será instalada a estrutura de produção de tintas da locatária.



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 de liquidez imediata, excetuando o pagamento da 3ª parcela do Centro Logístico Contagem, atualmente em diligência para o pagamento via securitização dos recebíveis.

O gráfico abaixo apresenta as principais informações relacionadas ao caixa:



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

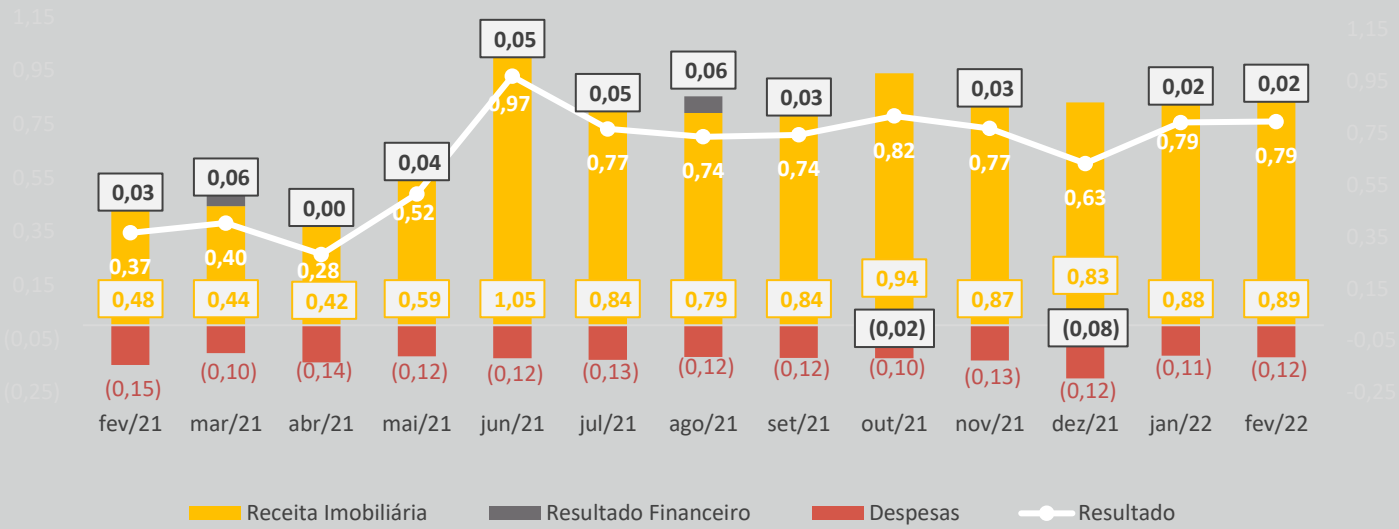
RIO BRAVO

RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

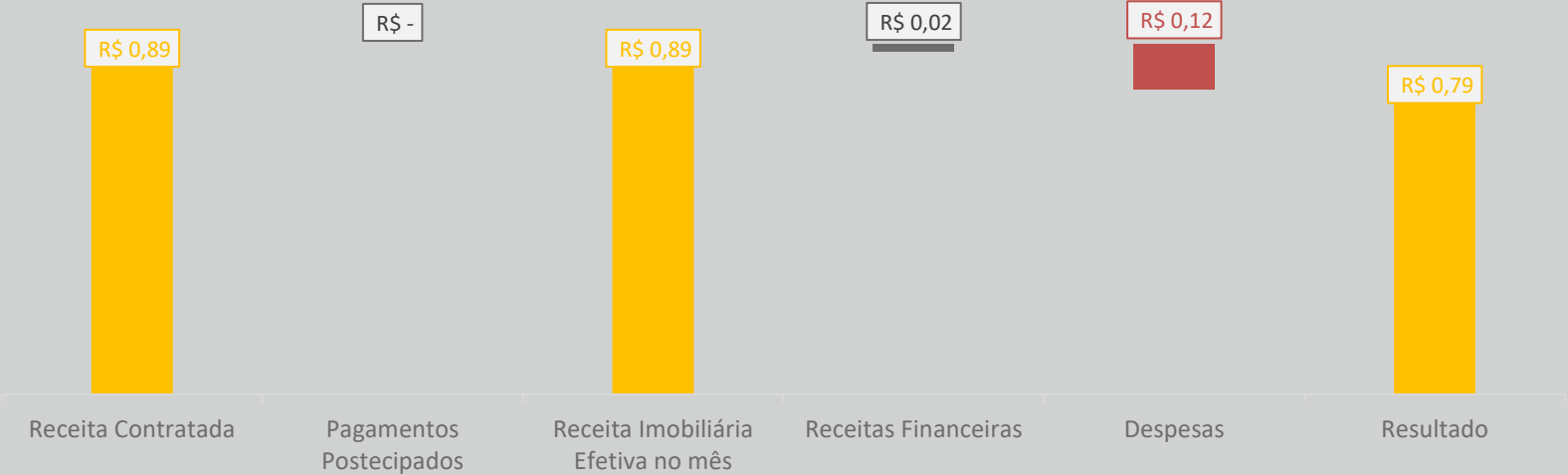
	fev/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.705.798,31	11.341.771,42	11.341.771,42
Rendimentos de FIIs	31.586,96	67.530,65	67.530,65
Resultado Financeiro	100.674,63	207.565,32	207.565,32
Despesas	(759.135,16)	(1.479.720,25)	(1.479.720,25)
Taxa de Administração e Gestão	(421.486,30)	(830.932,39)	(830.932,39)
Outras Despesas	(337.648,86)	(648.787,86)	(648.787,86)
Resultado	5.078.924,74	10.137.147,14	10.137.147,14
Rendimentos distribuídos	4.860.238,00	9.720.476,00	9.720.476,00
Resultado por cota	0,79	1,59	1,59
Rendimento por cota	0,76	1,52	1,52
Resultado Acumulado¹	0,03	0,07	0,07
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

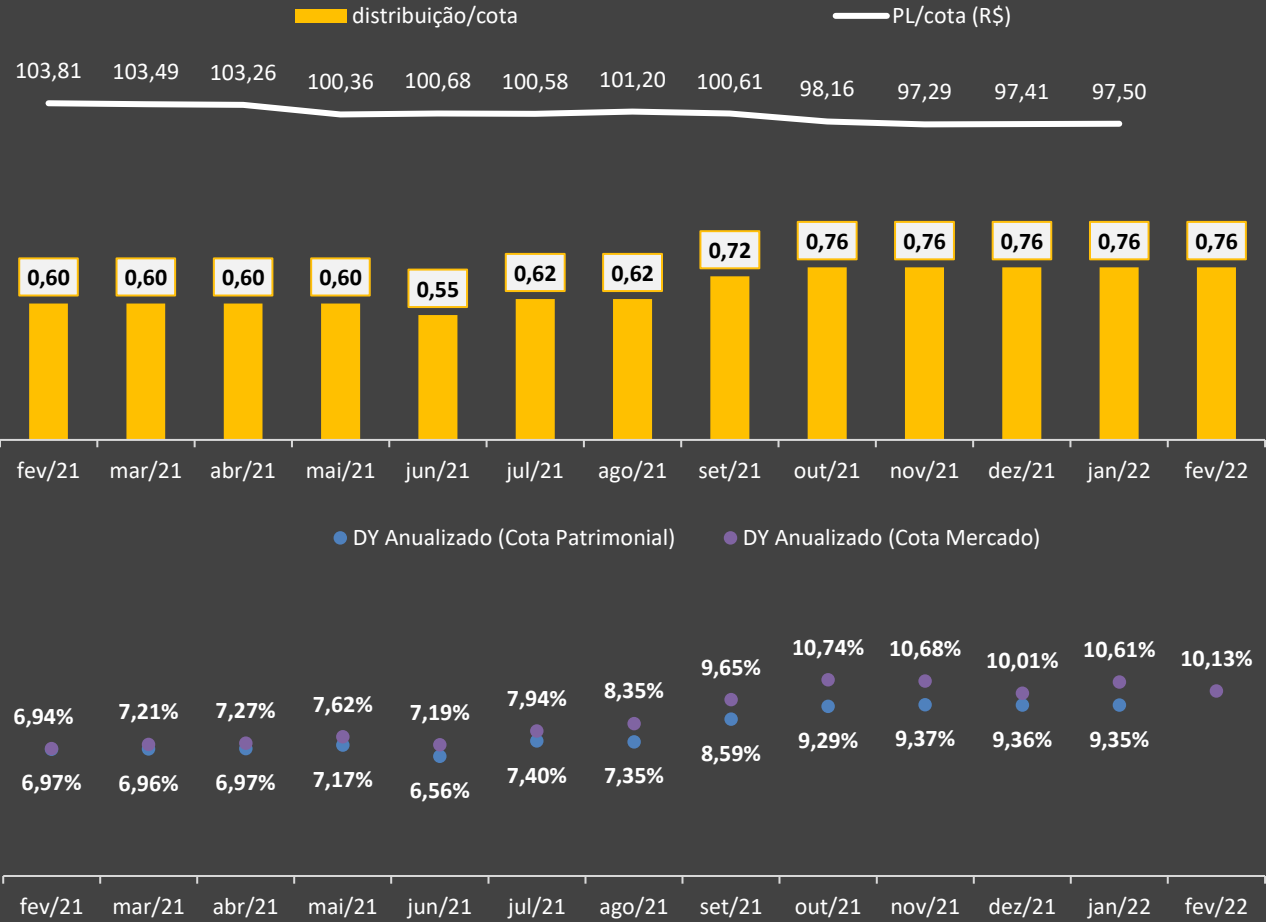
SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

RESULTADOS

E DISTRIBUIÇÃO

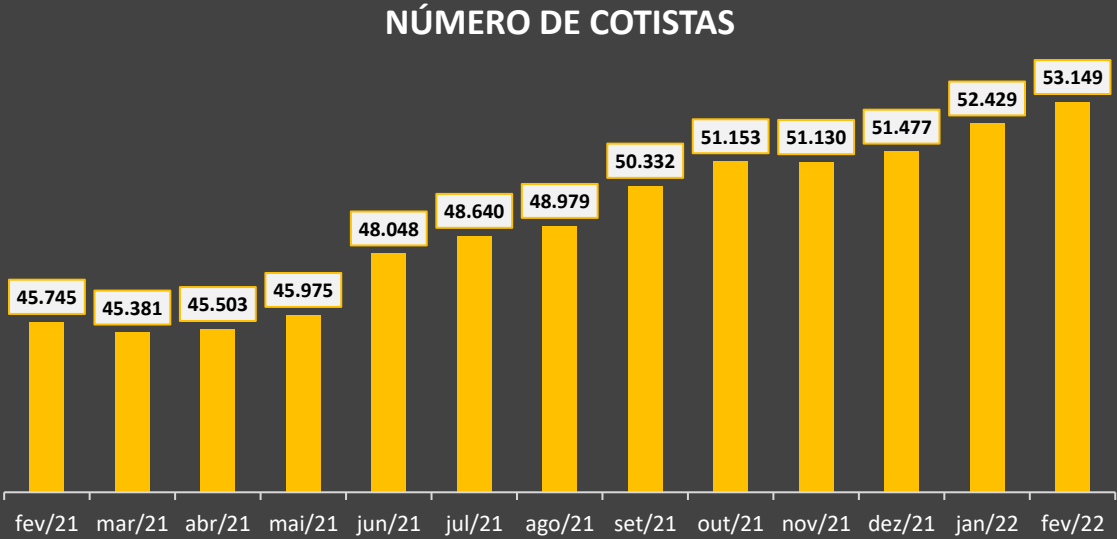
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
2019	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,57	0,57	0,57
2020	0,52	0,52	0,46	0,46	0,44	0,44	0,50	0,55	0,55	0,59	0,60	0,60
2021	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,55	0,62	0,62	0,72	0,76	0,76	0,76
2022	0,76	0,76										
Δ	27%	27%										

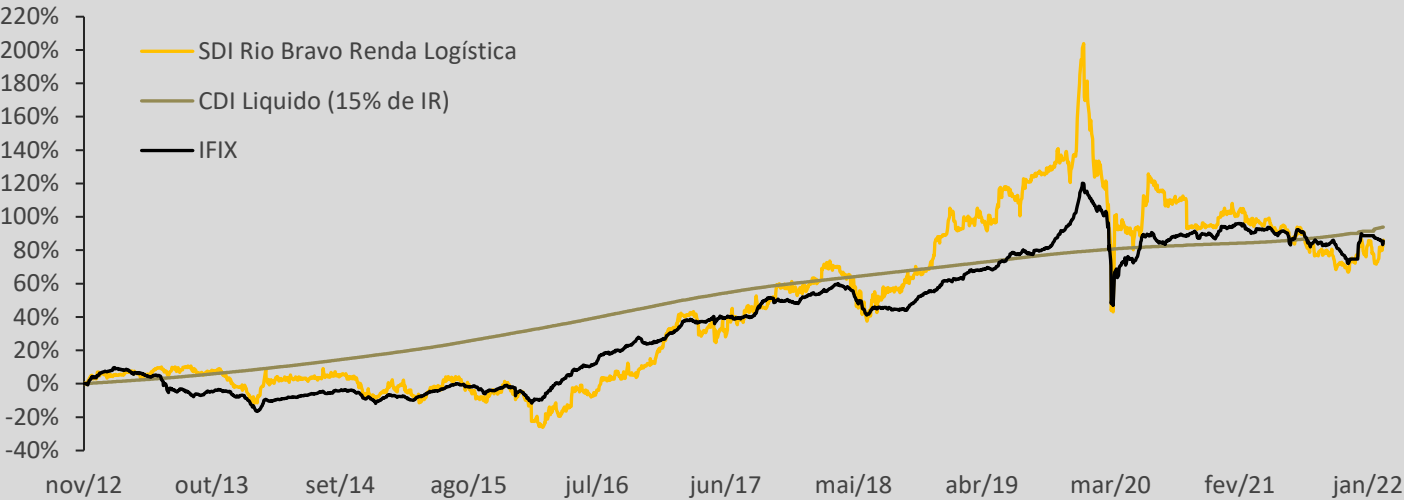
Δ: Comparação entre 2021 e 2022.



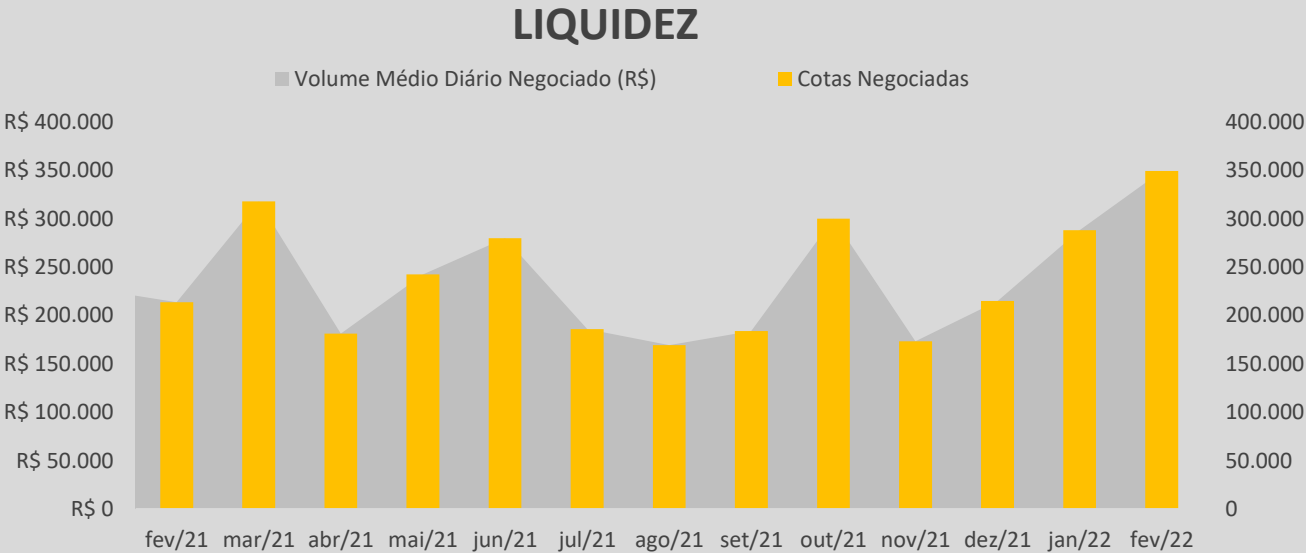
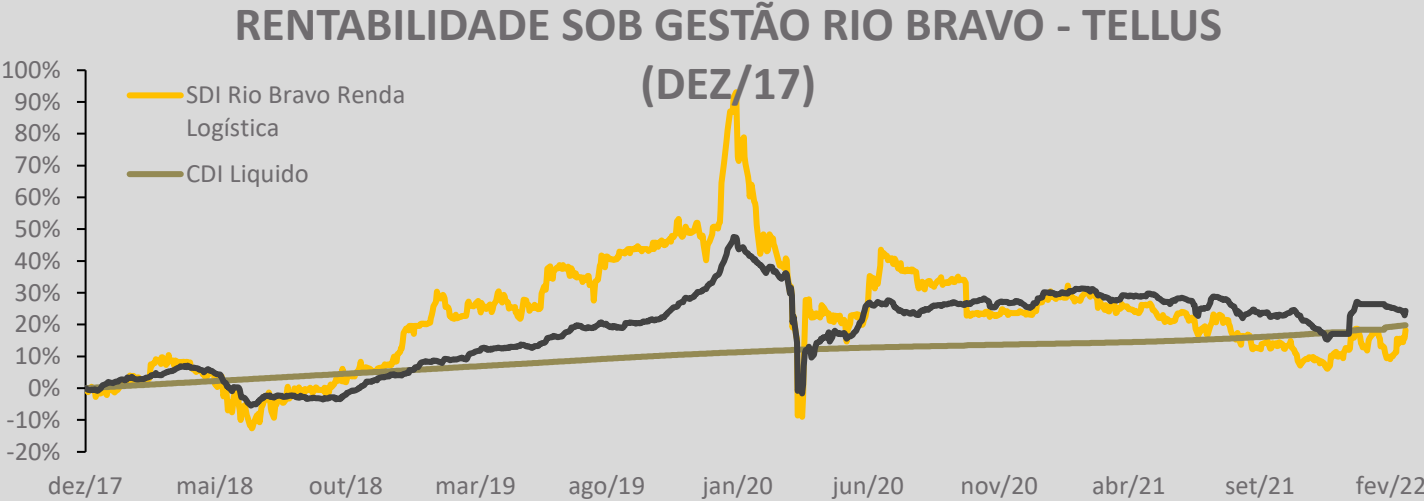
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, 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.





	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	29.951.447,82	55.152.602,61	262.218.314,76
Volume Médio Diário Negociado	1.576.391,99	1.378.815,07	1.036.436,03
Giro (% de cotas negociadas)	5,46%	9,96%	45,13%
Presença em Pregões	100%	100,00%	100,00%
	fev/22	jan/22	fev/21
Valor da Cota	90,00	85,93	103,58
Quantidade de Cotas	6.395.051	6.395.050	4.770.100
Valor de Mercado	575.554.590,00	549.526.646,50	494.086.958,00



PATRIMÔNIO DO FUNDO

CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM



MG

SP

RJ

ONE PARK



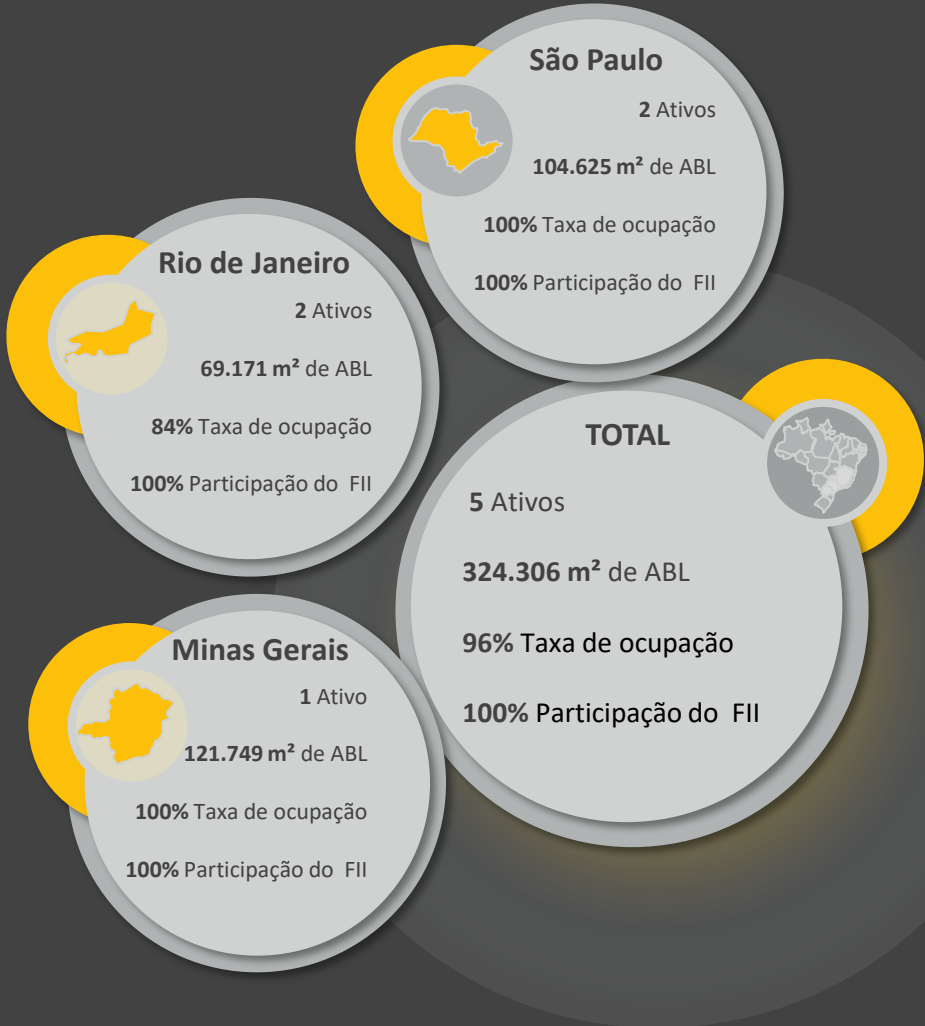
GALPÃO GUARULHOS



MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS



INTERNATIONAL BUSINESS PARK



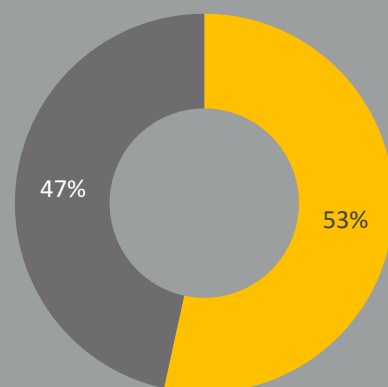
PORTFÓLIO DO FUNDO



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%			

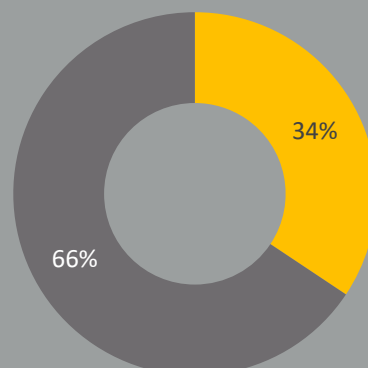
PORTFÓLIO DO FUNDO

TIPO DE CONTRATO



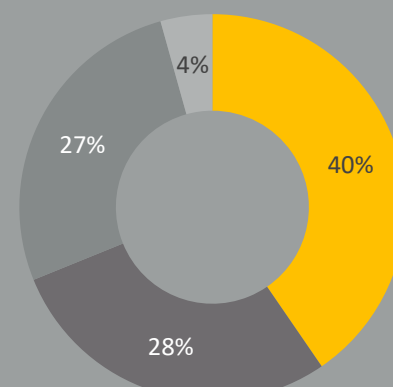
■ Típico ■ Atípico

INDEXADOR DE REAJUSTE



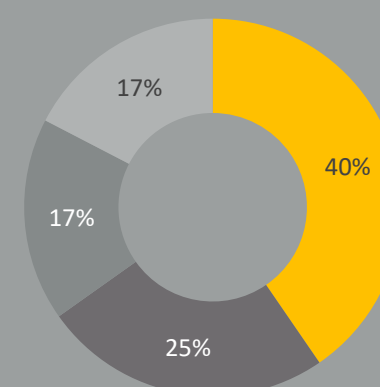
■ IGP-M ■ IPCA

DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



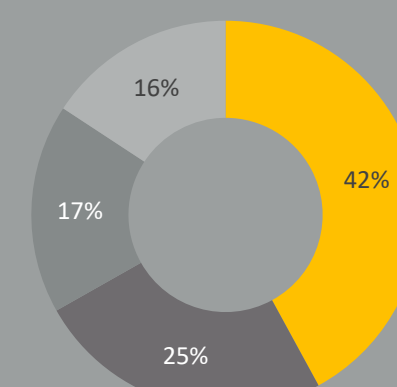
■ Contagem ■ Duque de Caxias ■ Eixo Anchieta ■ Guarulhos

LOCATÁRIOS



■ Correios ■ BRF ■ Braskem ■ Outros

SETOR DE ATUAÇÃO

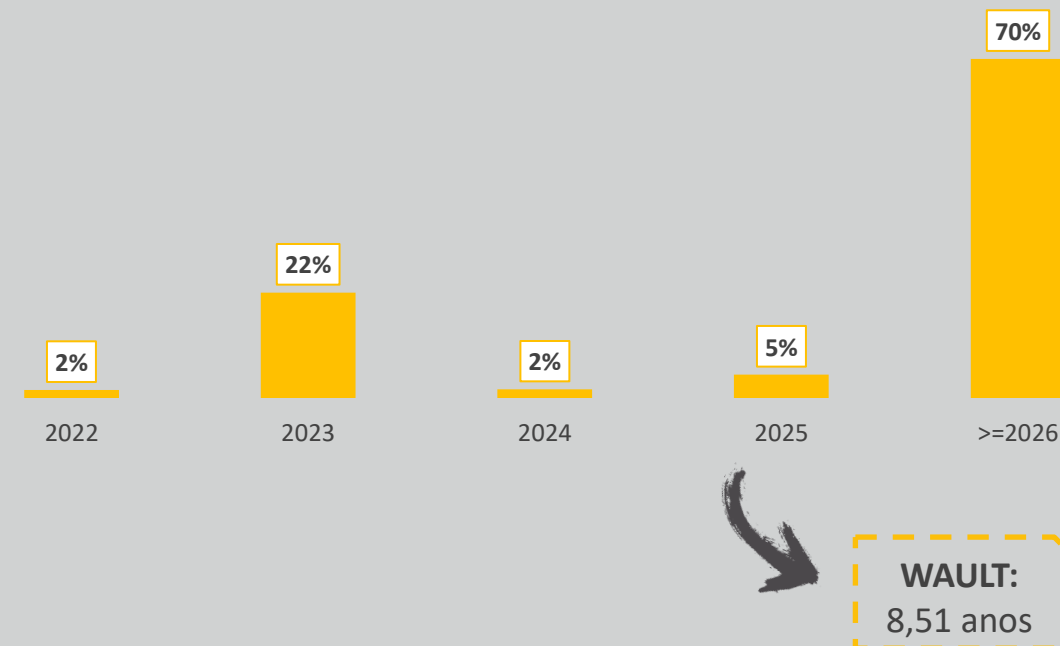


■ E-commerce ■ Alimentação ■ Petroquímica ■ Outros

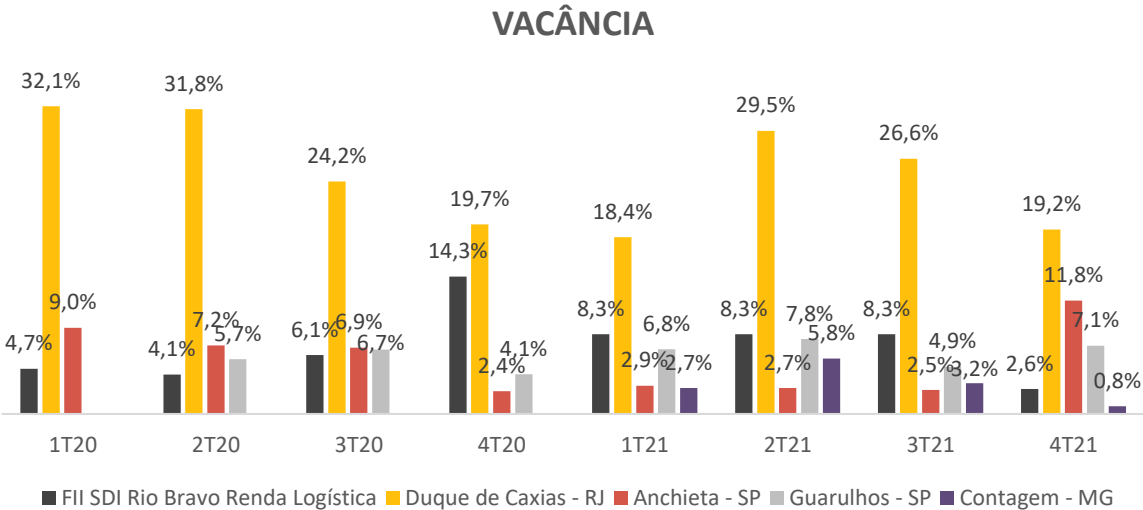
PORTFÓLIO DO FUNDO

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste	Indexador
Multimodal			
BRF	2030	Abril	IGP-M
Infracommerce	2026	Fevereiro	IPCA
IFCO	2025	Janeiro	IGP-M
Bracco	2022	Novembro	IGP-M
International Business Park			
BRF	2028	Janeiro	IPCA
One Park			
Braskem	2023	Janeiro	IGP-M
Sherwin-Williams	2032	Fevereiro	IPCA
Cromus	2025	Junho	IGP-M
Adhex	2024	Maio	IGP-M
Andrômeda	Indeterminado	Dezembro	IGP-M
Galpão Guarulhos			
Almaviva	2023	Janeiro	IGP-M
Futura Tintas	2042	Pré-Locação	IPCA
Centro Logístico Contagem			
Correios	2034	Novembro	IPCA

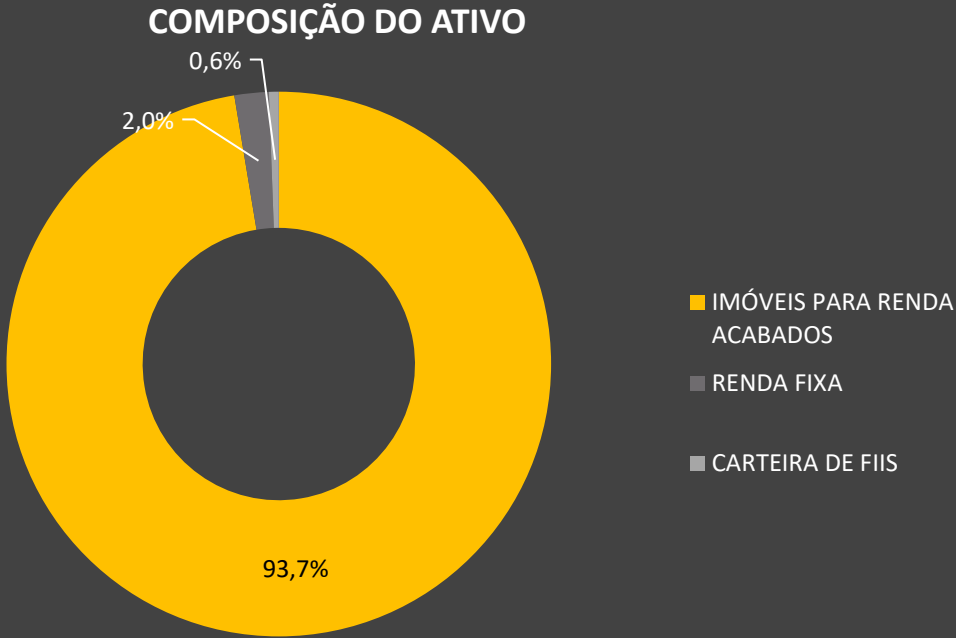
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



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.

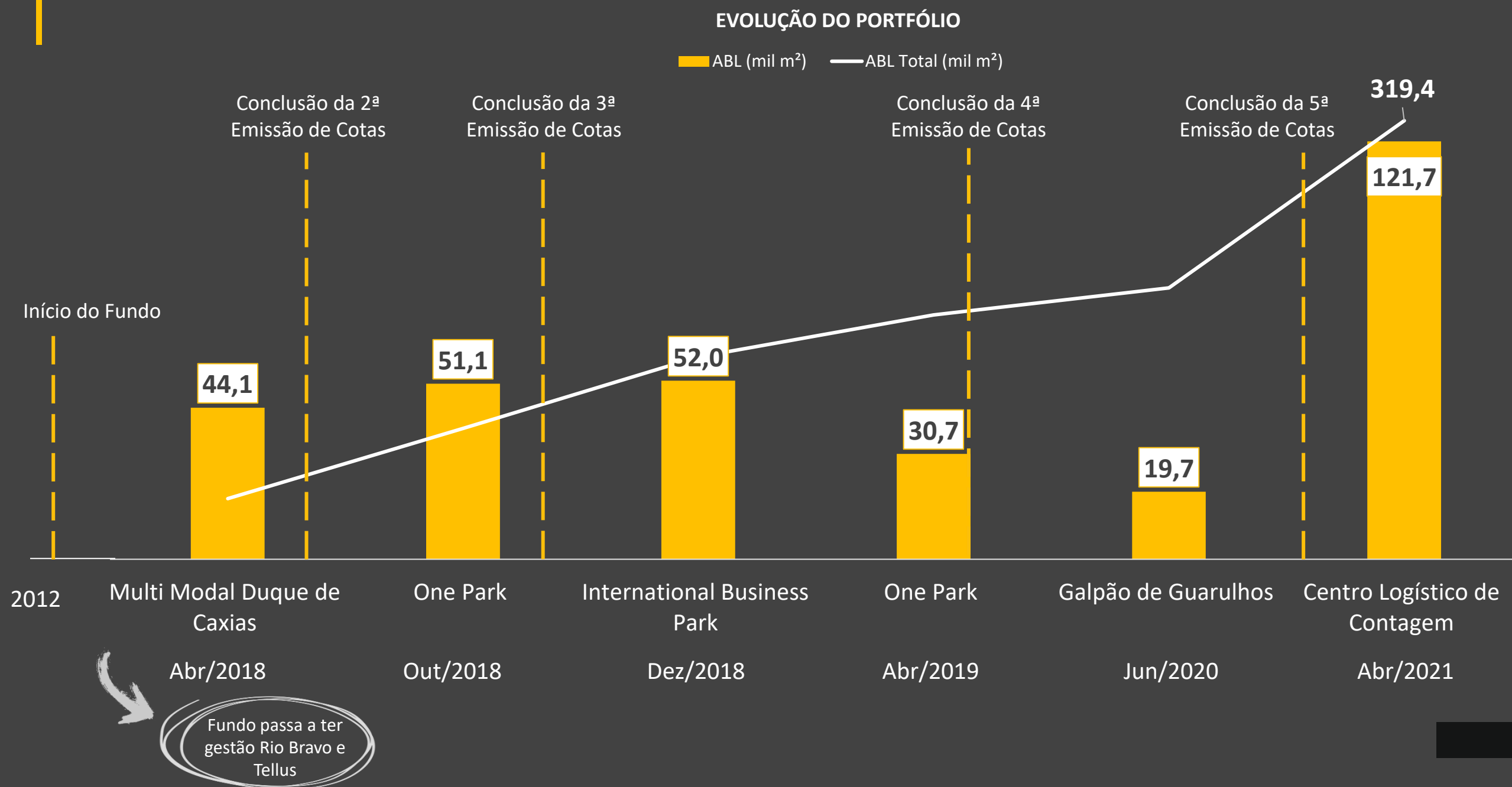


Fonte de Vacância: Buildings.



Data-base: Janeiro/21

LINHA DO TEMPO





RIO BRAVO



www.riobravo.com.br

www.tellus.com.br