

Relatório Gerencial

Abril/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\$ 623.541.568,26 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

NÚMERO DE COTISTAS • 54.118

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



FALE COM O RI VIA WHATSAPP

Envie uma mensagem para **(11) 3509-6600** ou clique no ícone para:

- ✓ Informações sobre o fundo
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais

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



Relatório Gerencial
SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

PRINCIPAIS NÚMEROS



5

ATIVOS



319.400

ABL (m²)



12

INQUILINOS



2,0%

VACÂNCIA



8,38

ANOS DE WAULT¹



R\$ 623,54

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)

R\$ 90,99

FECHAMENTO
DO MÊS

R\$ 0,76

DISTRIBUIÇÃO
POR COTA

10,02%

YIELD
ANUALIZADO

R\$ 1.773,79

NEGOCIADO²
(m² / R\$)

R\$ 1,03

VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$ MILHÕES)

R\$ 581,89

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, o Fundo anunciou a distribuição de R\$0,76/cota, resultado linear às últimas distribuições, conforme projetado pela gestão para o primeiro semestre de 2022, tendo como base principalmente os contratos de locação vigentes e a conclusão da operação de alavancagem na aquisição do Centro Logístico Contagem, concluída em Abril.

O valor distribuído configura um *dividend yield* anualizado de 10,02%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês em questão, na cotação de R\$90,99.

Ainda no mês de Abril foi assinado um novo contrato de locação, em um módulo do empreendimento Multimodal Duque de Caxias, reduzindo a vacância do fundo para 2%.

MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS | NOVO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Em abril, o Fundo assinou o Contrato de Locação com a empresa Transcarapiá Transportes LTDA para ocupar o módulo 18 do galpão B do imóvel Multimodal Duque de Caxias, que corresponde a 2.030,33 m². A Transcarapiá é uma empresa tradicional de transporte logístico, presente no mercado há 24 anos e com atuação focada na região dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

O prazo de vigência da locação é de 5 anos (60 meses) com início em 1º de maio de 2022. O valor de locação por m² está em linha com as últimas negociações realizadas pelo Fundo na região e o índice de reajuste anual do contrato é o IGP-M. Com a nova ocupação, a vacância física do Fundo passa a ser de 2,0%, referente apenas a três módulos do Multimodal Duque de Caxias.

A nova locação do imóvel poderá impactar positivamente o resultado do fundo em, aproximadamente R\$ 0,091/cota, nos 12 meses seguintes ao encerramento da carência, considerando o valor da locação e a redução nas despesas de áreas vagas.

Para acessar o Comunicado ao Mercado, [clique aqui](#).

OBRAS GALPÃO GUARULHOS | FUTURA TINTAS

Ao término do mês, as obras da primeira fase de intervenção foram devidamente concluídas, sendo essa etapa inicial focada principalmente na área onde houve o aumento do pé direito e construção da nova estrutura de pilares, vigas e lajes para instalação dos tanques de tintas, a ser implementada pelo locatário.

As obras agora seguem com a operação da Fase 2, focada na modernização das antigas estruturas, acabamentos, terraplenagem e construção das novas docas do empreendimento.

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/2022. Até o momento, cerca de R\$ 10,4 milhões já haviam sido investidos no projeto.

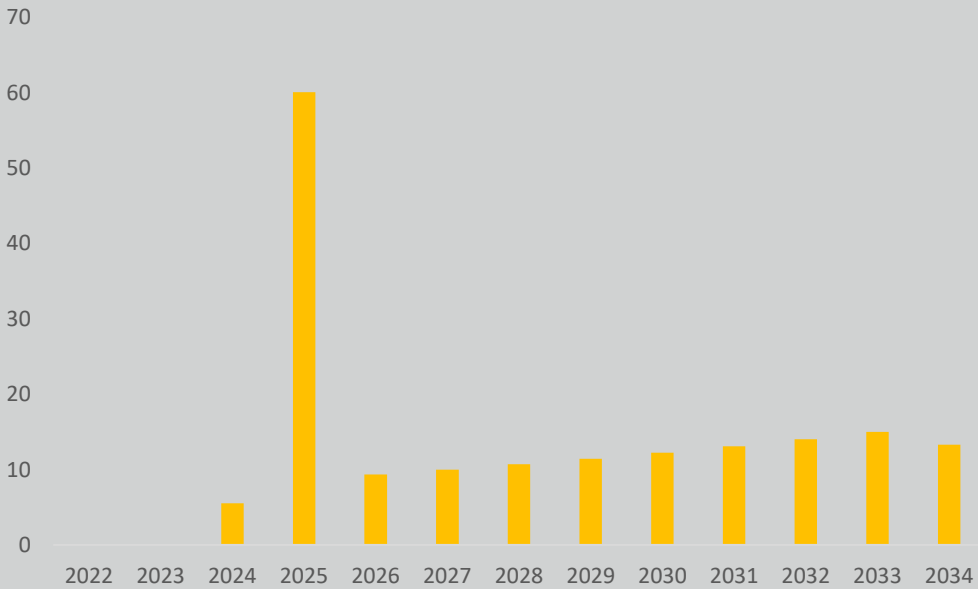
CONCLUSÃO DA FASE 1 | NOVA ESTRUTURA E COBERTURA**FASE 2 | EXECUÇÃO DAS NOVAS DOCAS E SERVIÇO DE ACABAMENTO**

ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em abril foi realizado o pagamento da 3ª e última parcela de aquisição do Centro Logístico Contagem, no valor de R\$ 130 milhões. O pagamento da parcela e demais custos da operação foram estruturados através de operação de securitização de recebíveis imobiliários (CRI), no valor de R\$ 160 milhões. Com a total quitação do CLC, foi assinada a Escritura Pública Sobre Bens Imóveis e concluída a aquisição do Imóvel.

O CRI foi emitido em duas séries e tem como lastro os aluguéis do contrato de locação com os Correios, locatária do CLC, feito na modalidade *Built To Suit* e com vencimento em 2034. Para acessar o Fato Relevante, [clique aqui](#).

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO ANUAL
(R\$ MILHÕES)



Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO DE ALAVANCAGEM	
Tipo de Alavancagem:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento da Dívida:	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (180 meses): R\$ 150 milhões
Remuneração da Dívida:	Série 1 - CDI + 2,00% a.a. (Série Bullet) Série 2 - IPCA + 7,12% a.a (ambas as séries possuem carência de 12 meses para o início do pagamento do principal)
Periodicidade do Pagamento	Mensal, respeitando os períodos de carência
Pré-Pagamento	Série 1: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio Série 2: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	25,66%

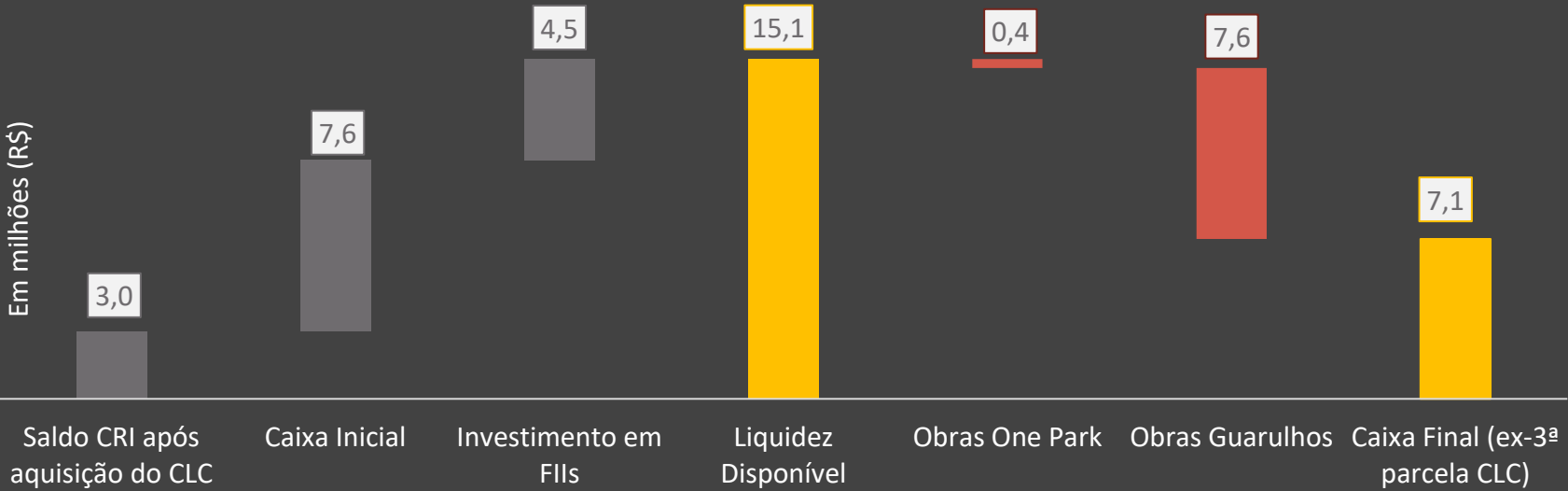
DISPONIBILIDADE
DE CAIXA E OBRIGAÇÕES FUTURAS

Com a conclusão da aquisição do Centro Logístico Contagem, pagamento de todos os encargos da operação (ITBI e registros) e depósito dos fundos de reserva do CRI, as obrigações de caixa futuras do Fundo estão concentradas principalmente na conclusão das obras do One Park e do Galpão Guarulhos.

Para o One Park, as despesas ainda previstas são majoritariamente em referência às retenções das empreiteiras contratadas para a obra e reparos finais de conclusão do projeto.

No ativo de Guarulhos, as intervenções seguem conforme o citado anteriormente no relatório.

O gráfico abaixo detalha as projeções do caixa após o encerramento do mês:



Relatório Gerencial

SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

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

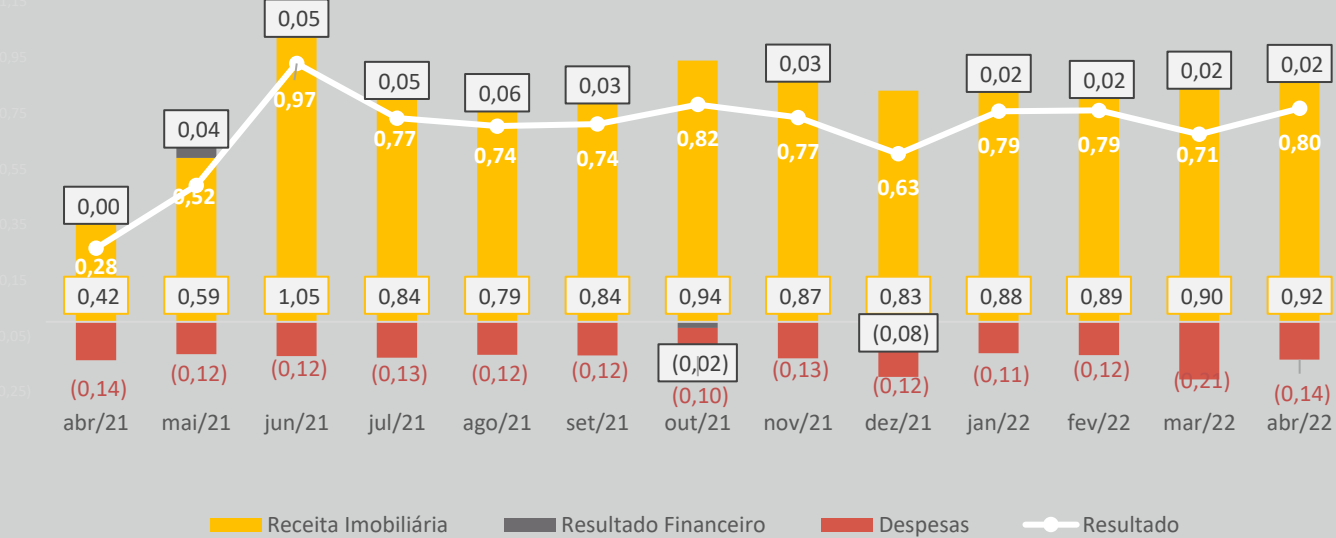
	abr/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.876.824,31	22.943.815,38	22.943.815,38
Rendimentos de FIIs	32.085,17	131.421,13	131.421,13
Resultado Financeiro	81.508,46	366.960,81	366.960,81
Despesas	(863.801,68)	(3.665.702,11)	(3.665.702,11)
Taxa de Administração e Gestão	(476.083,03)	(1.806.440,51)	(1.806.440,51)
Outras Despesas	(387.718,65)	(1.859.261,60)	(1.859.261,60)
Resultado	5.126.616,26	19.776.495,21	19.776.495,21
Rendimentos distribuídos	4.860.238,00	19.440.952,00	19.440.952,00
Resultado por cota	0,80	3,09	3,09
Rendimento por cota	0,76	3,04	3,04
Resultado Acumulado¹	0,04	0,05	0,05
Proporção distribuída²	95%	98%	98%

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)

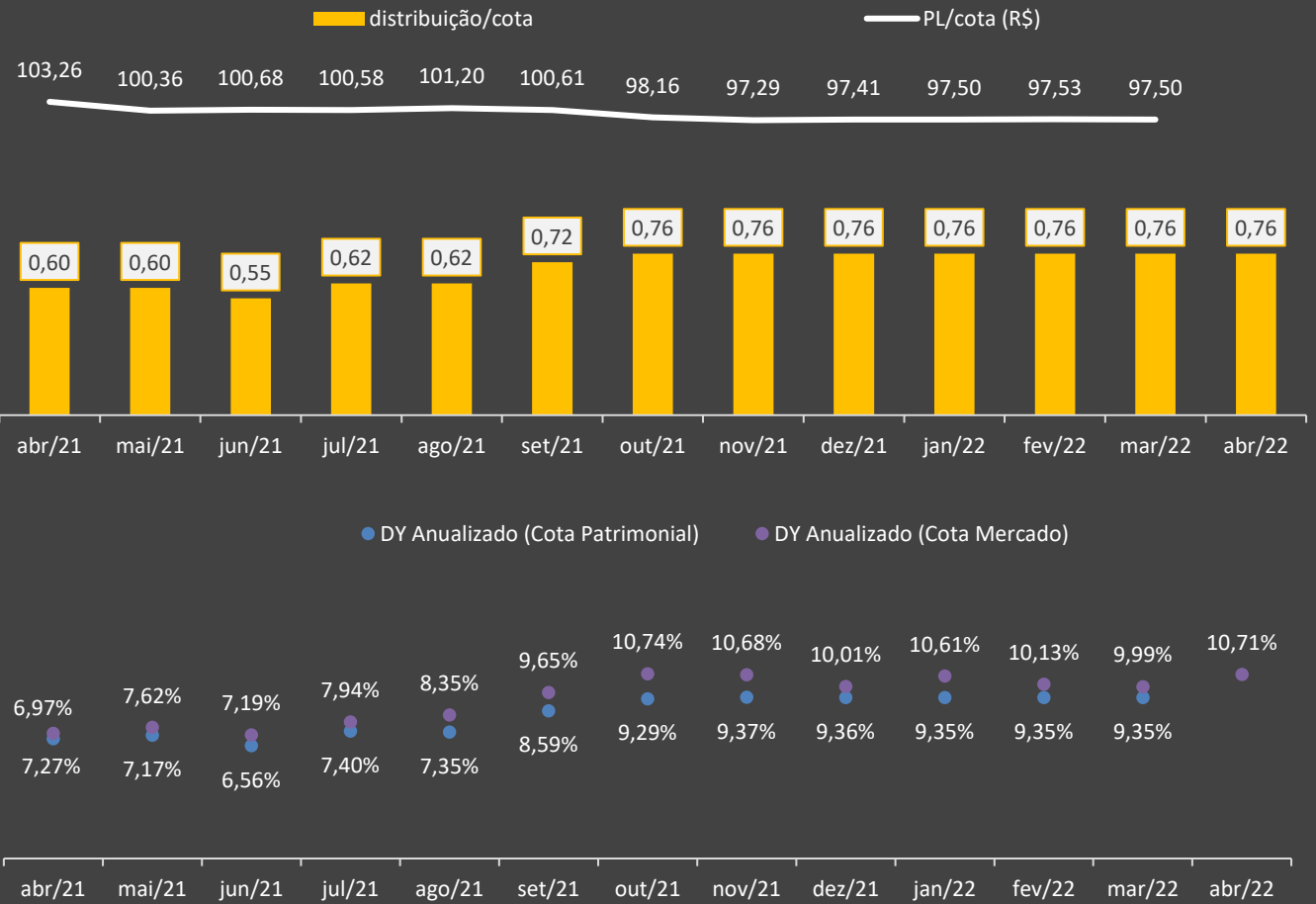


Relatório Gerencial

SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

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	0,76	0,76								
Δ	27%	27%	27%	27%								

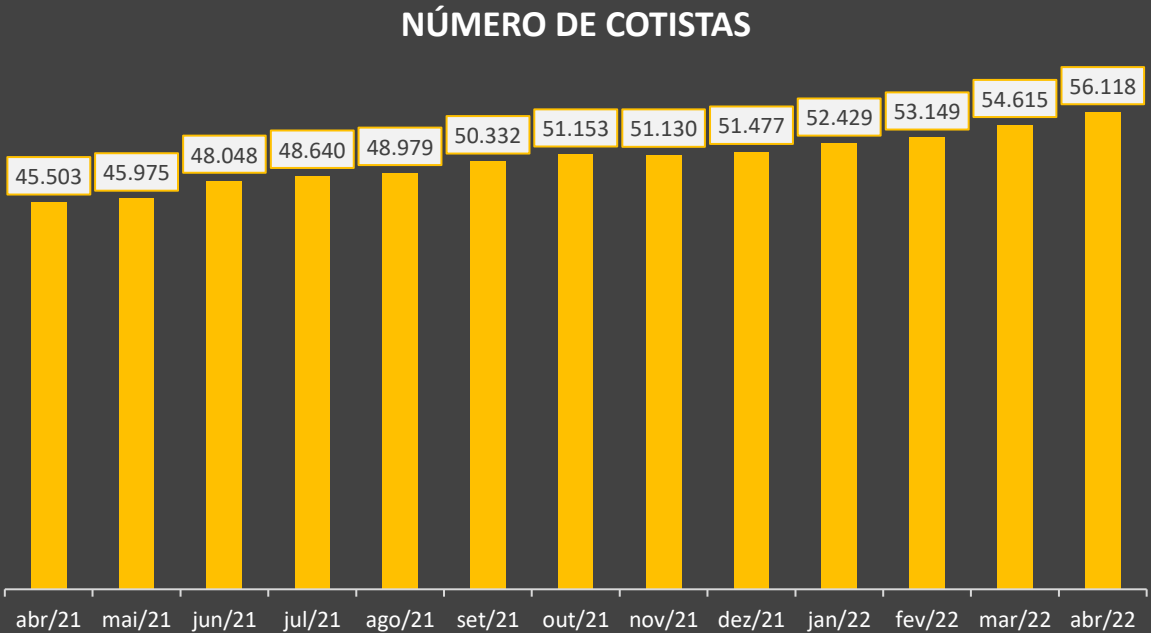
Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

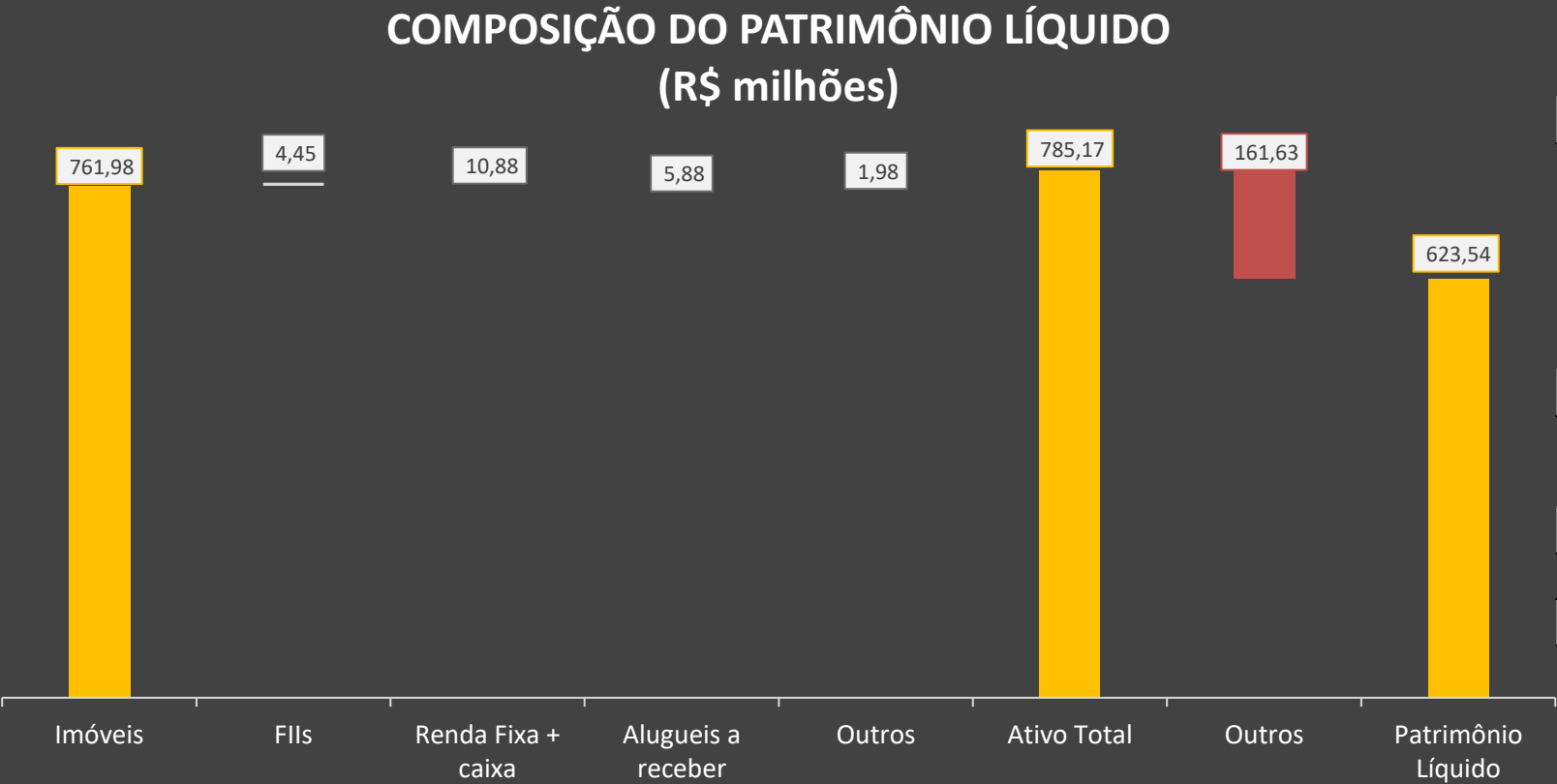


RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

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.

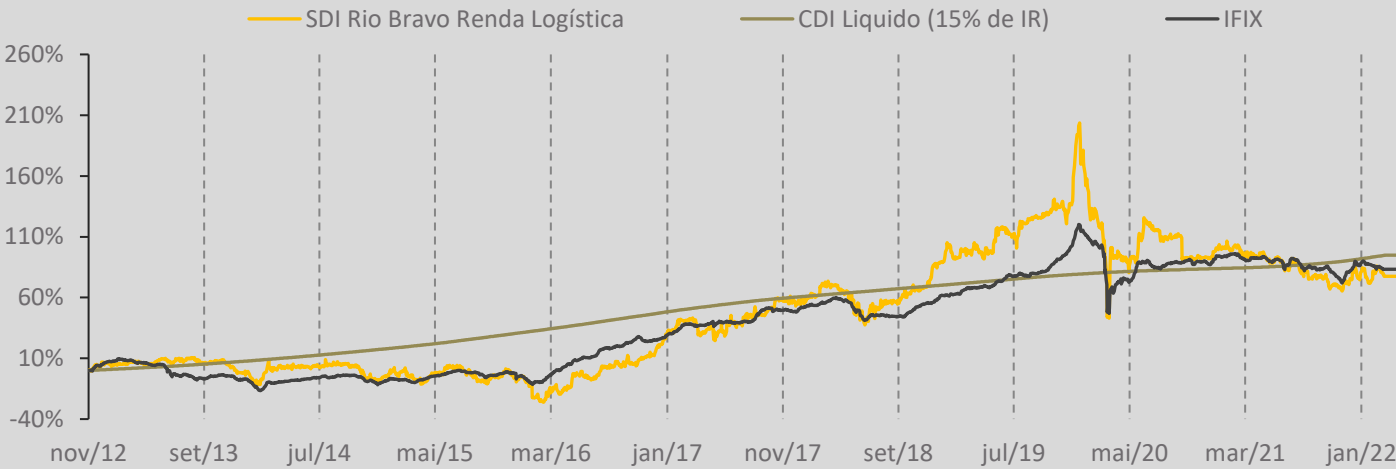
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.



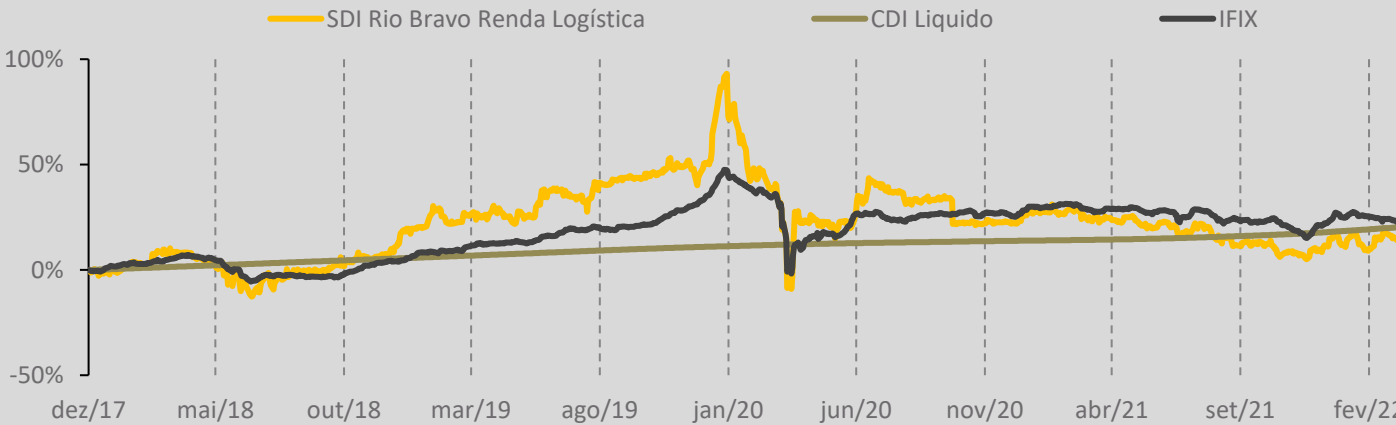


VALORES (R\$)	
Ativo Total	785,17
Imóveis	761,98
FIIs	4,45
Renda Fixa + Caixa	10,88
Alugueis a receber	5,88
Outros	1,98
Passivo Total	161,63
Aquisições/CRI a pagar	-
Outros	161,63
Patrimônio Líquido	623,54
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	97,50

Data-base: Março/2022

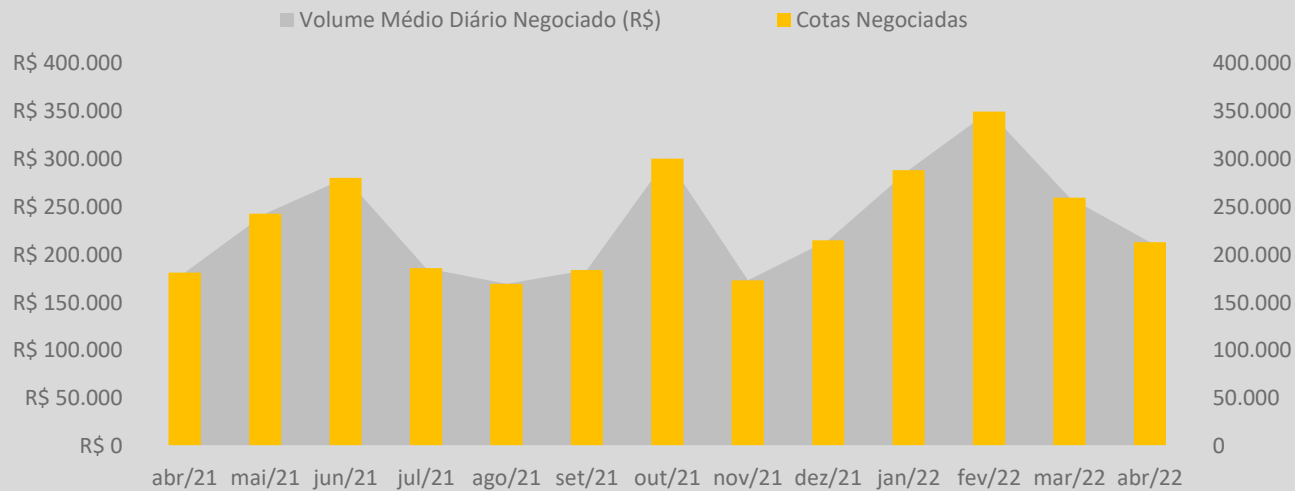


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO - TELLUS (DEZ/17)



	mês		YTD		últimos 12 meses	
Volume Negociado	R\$	19.567.538,66	R\$	97.368.154,55	R\$	254.982.056,25
Volume Médio Diário Negociado	R\$	1.029.870,46	R\$	1.202.075,98	R\$	1.015.864,77
Giro (% de cotas negociadas)	3,33%		17,35%		44,71%	
Presença em Pregões	100%		100,00%		100,00%	
	abr/22		jan/22		abr/21	
Valor da Cota	R\$	85,15	R\$	85,93	R\$	103,58
Quantidade de Cotas	6.395.051		6.395.050		4.770.100	
Valor de Mercado	R\$	544.538.592,65	R\$	549.526.646,50	R\$	494.086.958,00

LIQUIDEZ



Relatório Gerencial

SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM



ONE PARK



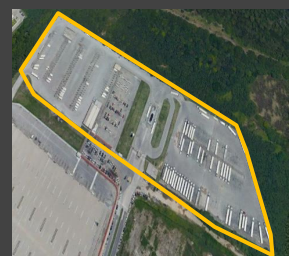
GALPÃO GUARULHOS



MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS



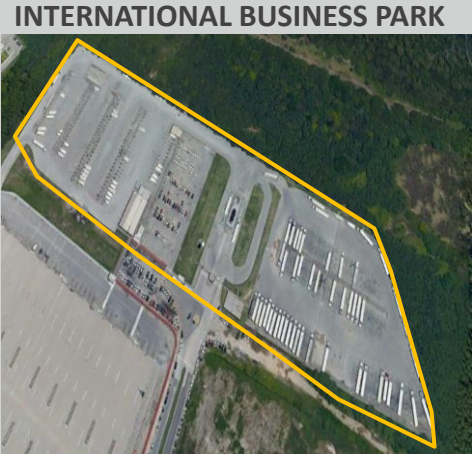
INTERNATIONAL BUSINESS PARK



PATRIMÔNIO DO FUNDO

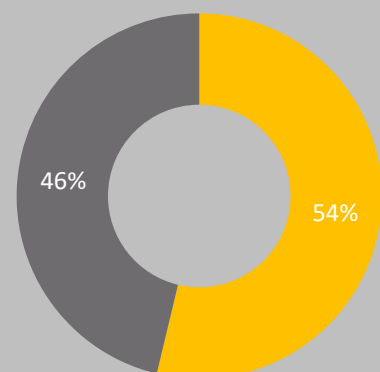


PORTFÓLIO DO FUNDO



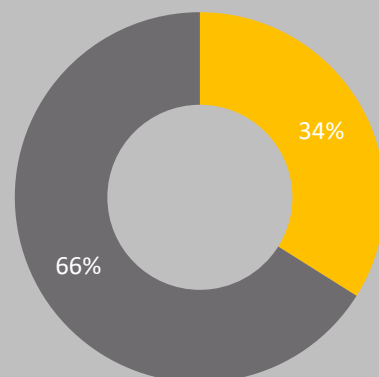
Ativo	Cidade	ABL (m²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos contratos	Principais Locatários	Principais setores de atuação	Representação da Receita Contratada
Multimodal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	86%	100%	Típicos	BRF, Bracco, Ifco, Infracommerce e Transcarapiá	Alimentação, E-commerce e Medicamentos	22,3%
International Business Park	Duque de Caxias/RJ	52.040	100%	100%	Atípico	BRF	Alimentação	6,2%
One Park	Ribeirão Pires/SP	81.800	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andromeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	26,8%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	4,3%
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	40,4%
Total		319.400	98,1%	100%				100%

TIPO DE CONTRATO



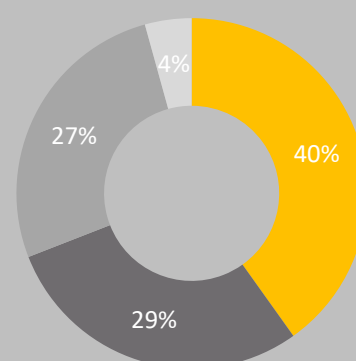
■ Típico ■ Atípico

INDEXADOR DE REAJUSTE



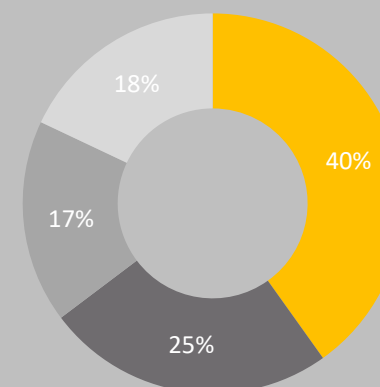
■ IGP-M ■ IPCA

DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



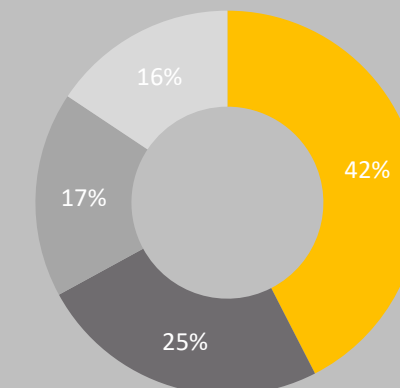
■ Contagem ■ Duque de Caxias
■ Eixo Anchieta ■ Guarulhos

LOCATÁRIOS



■ Correios ■ BRF ■ Braskem ■ Outros

SETOR DE ATUAÇÃO



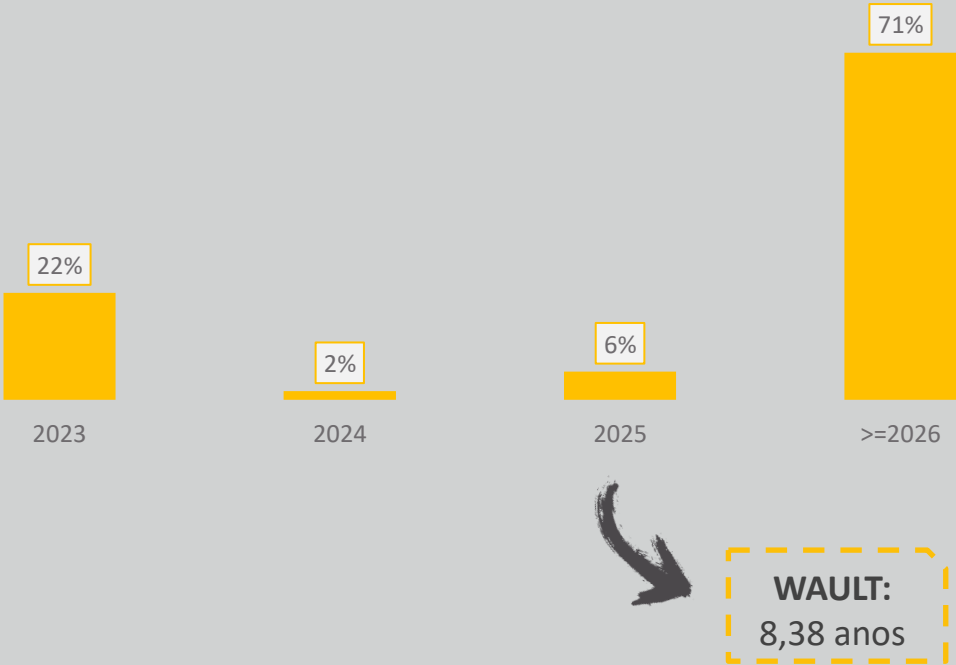
■ E-commerce ■ Alimentação
■ Petroquímica ■ Outros

Os gráficos consideram a % da receita contratada.

PORTFÓLIO DO FUNDO

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste	Indexador
Multimodal			
BRF	2030	Abril	IGP-M
Infracommerce	2026	Fevereiro	IPCA
IFCO	2025	Janeiro	IGP-M
Bracco	2025	Novembro	IPCA
Transcarapiá	2027	Junho	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

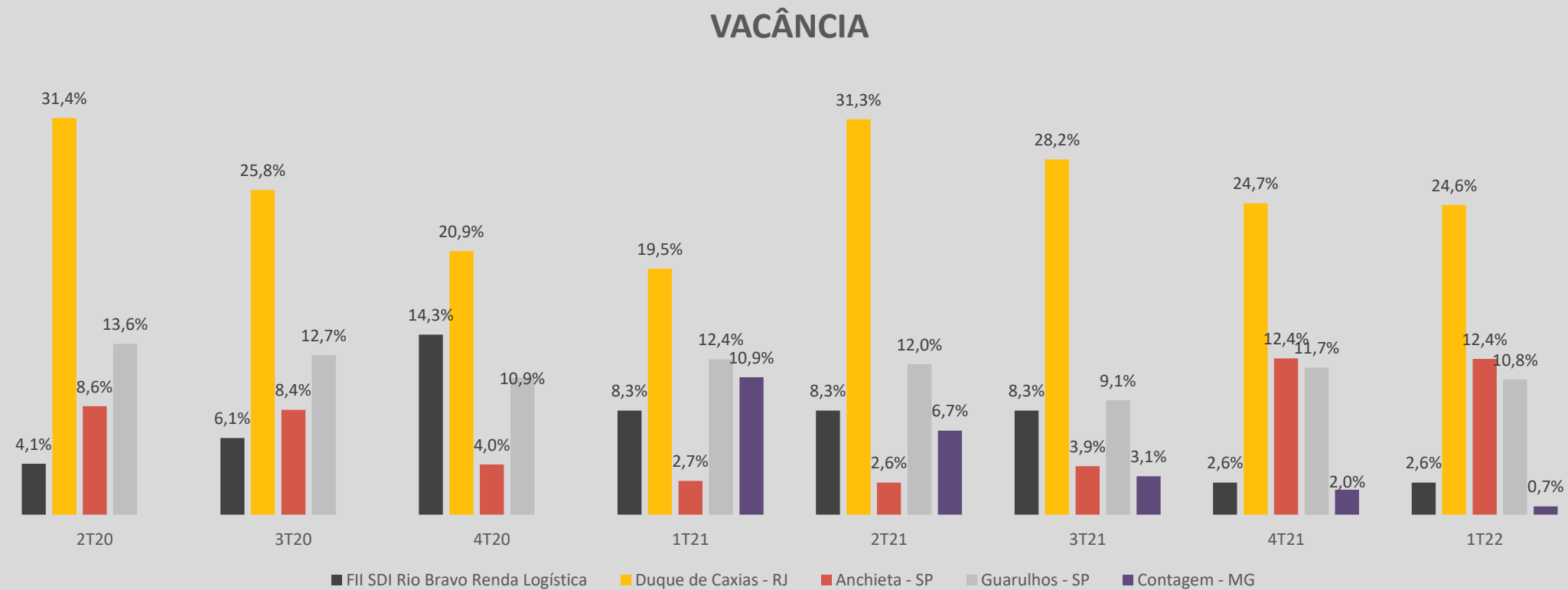


Relatório Gerencial

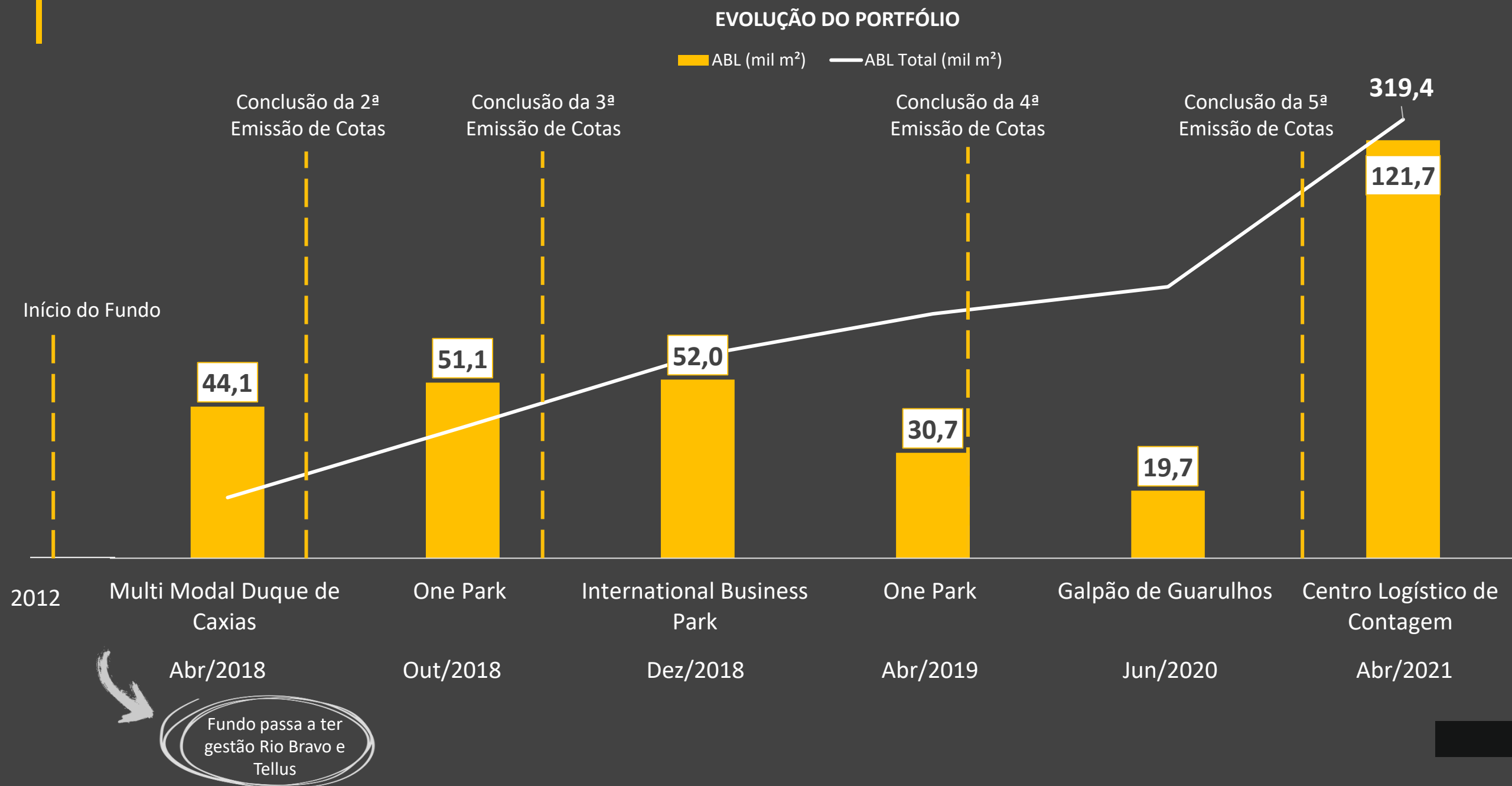
SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

VACÂNCIA

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, considerando os imóveis de classificação A+, B e C. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



Fonte de Vacância: Buildings.



Deliberações | Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

28-Abr

As Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021. Os cotistas também deliberaram sobre a eleição dos membros do Comitê Consultivo do Fundo.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

Comunicado ao Mercado | Nova Locação do Multimodal Duque de Caxias

28-Abr

O Fundo assinou um contrato de locação com a empresa Transcarapiá Transportes LTDA para ocupar o módulo 18 do galpão B do Multimodal Duque de Caxias, que corresponde a 2.030,33 m², aproximadamente 5% da ABL total do imóvel.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

Fato Relevante | Aquisição do Centro Logístico de Contagem

19-Abr

Pagamento da 3ª parcela do CLC, no valor de R\$ 130 milhões. O pagamento da parcela e demais custos da operação foram estruturados através de operação de securitização de recebíveis imobiliários (CRI).

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.



RIO BRAVO



www.riobravo.com.br

www.tellus.com.br