

Relatório Gerencial

*FII SDI Rio Bravo
Renda Logística | SDIL11*



RIO BRAVO

*maio*22

Informações sobre o Fundo

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\$ 643.194.000,16 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 57.679

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

ATENDIMENTO DIGITAL

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



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

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

Ativos

5

ABL (m²)

319.400

Inquilinos

12

Patrimônio

Líquido**

(R\$ milhões)

623,54

Vacância

2,0%

Anos de Wault*

8,25

Fechamento
do mês (R\$)

91,62

Distribuição
por cota (R\$)

0,76

Yield

anualizado***

9,95%

Valor
negociado****
(R\$/m²)

1.786

Volume médio
negociado
(R\$ mil)

811,28

Valor de
mercado
(R\$ milhões)

585,91

*WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;

**Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

***Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

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

Comentários do gestor

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, realizada em abril.

O valor distribuído configura um *dividend yield* anualizado de 9,95%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês em questão, na cotação de R\$91,62.

Como eventos adicionais ao mês de maio, houve a emissão do rating do CRI emitido na operação de aquisição do Centro Logístico Contagem, com classificação A+.br (sf), além da conclusão das obras de modernização do One Park.

Rating A+ do CRI de Contagem

Após a conclusão da operação do CRI para o pagamento da última parcela do Centro Logístico Contagem houve a elaboração do relatório de rating da operação, ou seja, a avaliação do crédito da alavancagem, considerando principalmente a força do contrato e as garantias.

A avaliação foi realizada de maneira independente pela Moodys Local e obteve classificação A+.br (sf), com apontamento positivo à (i) qualidade de crédito do Correios, refletido por possuir larga escala de operação, forte posição competitiva e reconhecida marca e (ii) a alienação fiduciária do imóvel com LTV (*loan to value*) definido como moderadamente baixo em comparação ao valor da emissão dos CRIs.

Comentários do gestor

Conclusão das Obras de Modernização do One Park

Em maio foi concluído o *retrofit* do empreendimento One Park, um investimento de cerca de R\$ 39 milhões e que resultou na alteração da classificação do imóvel nas empresas de monitoramento do mercado, com as seguintes melhorias do empreendimento:

-  Sistema de combate a incêndio: Emissão de novos AVCBs, instalação de rede de sprinklers e compartimentação das áreas privativas com novas saídas de emergência;
-  Rede de energia elétrica: Aquisição de grupo gerador de 2500 Kva e capacidade para atender a todo o empreendimento, além de modernização de 100% da rede elétrica com efeito direto em redução nos custos de energia do empreendimento;
-  Cobertura e Reforço Estrutural: Alçamento do pé direito e troca da cobertura dos galpões A e B, resultando em maior conforto e capacidade de armazenagem para os ocupantes.

A intervenção no empreendimento foi feita sem nenhuma interrupção na operação dos inquilinos e já entregou resultados como a prorrogação do contrato da Sherwin-Williams e reajuste do contrato com a Braskem acima da inflação do período.

Nas próximas páginas, apresentamos algumas fotos do empreendimento:



Comentários do gestor

Conclusão das Obras de Modernização do One Park

Antes



Depois



Comentários do gestor

Conclusão das Obras de Modernização do One Park

Antes



Depois





Comentários do gestor

Galpão Guarulhos | Obras 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 agosto de 2022.

Em relação ao cronograma financeiro da obra, em razão dos recentes reajustes nos custos de construção, o investimento necessário para a finalização da obra passa a ser de R\$ 21,6 milhões, um aumento de 20%, sendo que cerca de R\$ 13 milhões já foram investidos no projeto. Para não correr riscos de novos aumentos, o time de gestão do Fundo já realizou todas as devidas contratações de modo a assegurar o valor final da obra.

Cabe ressaltar que o valor base de locação também será reajustado pelo IPCA frente ao definido no momento da assinatura em setembro de 2021.

Ao lado e nas próxima página, apresentamos algumas fotos do empreendimento:



Novas Instalações

Comentários do gestor

Galpão Guarulhos | Obras Futura Tintas



Acabamento lateral externo



Execução do piso de acesso às novas docas



Pavimentação externa

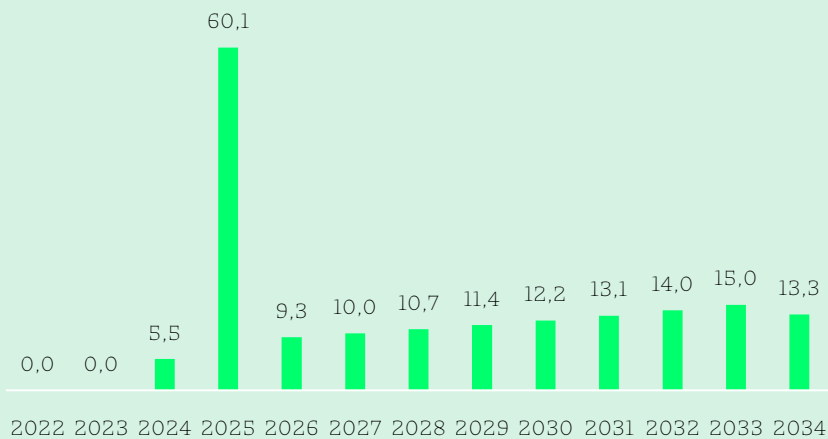


Cronograma de amortização

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)

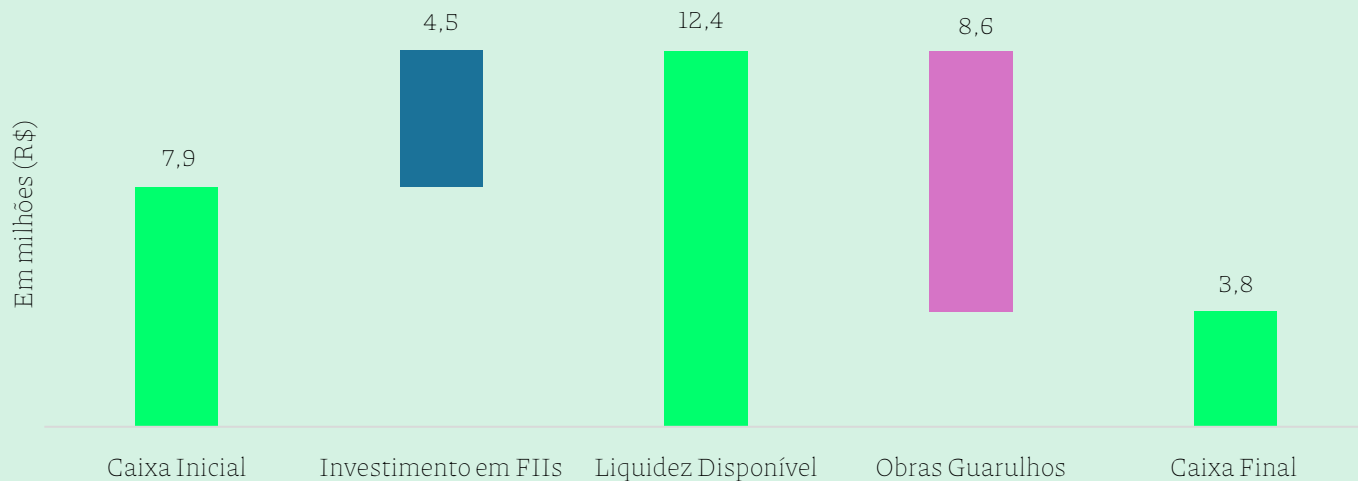


Tipo de Alavancagem:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – em 2 séries
Prazo para o Pagamento da Dívida:	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (150 meses): R\$ 115 milhões
Remuneração da Dívida:	Série 1: CDI + 2,00% a. a. (<i>Série Bullet</i>) Série 2: IPCA + 7,12% a. a. (Ambas as séries 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 das obras do One Park, as obrigações de caixa futuras do Fundo estão concentradas principalmente na conclusão das obras do Galpão Guarulhos.

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



Resultados e distribuição

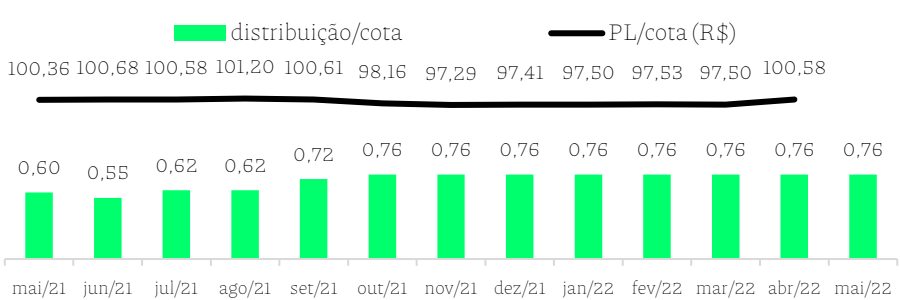
	mai/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	6.006.037,30	28.949.852,68	28.949.852,68
Rendimentos de FIIs	33.303,76	164.724,89	164.724,89
Resultado Financeiro	68.736,31	435.697,12	435.697,12
Despesas	(774.624,61)	(4.440.326,72)	(4.440.326,72)
Taxa de Administração e Gestão	(436.735,08)	(2.243.175,59)	(2.243.175,59)
Outras Despesas	(337.889,53)	(2.197.151,13)	(2.197.151,13)
Resultado	5.333.452,76	25.109.947,97	25.109.947,97
Rendimentos distribuídos	4.860.238,00	24.301.190,00	24.301.190,00
Resultado por cota	0,83	3,93	3,93
Rendimento por cota	0,76	3,80	3,80
Resultado Acumulado¹	0,07	0,13	0,13
Proporção distribuída²	91%	97%	97%

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).

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,52	0,52	0,46	0,46	0,44	0,44	0,5	0,55	0,55	0,59	0,6	0,6
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	0,76							
Δ	26,7%	26,7%	26,7%	26,7%	26,7%							

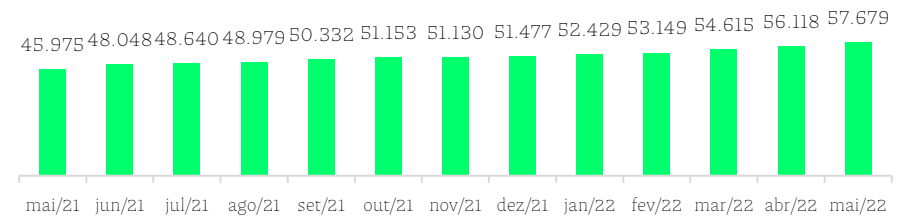
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.



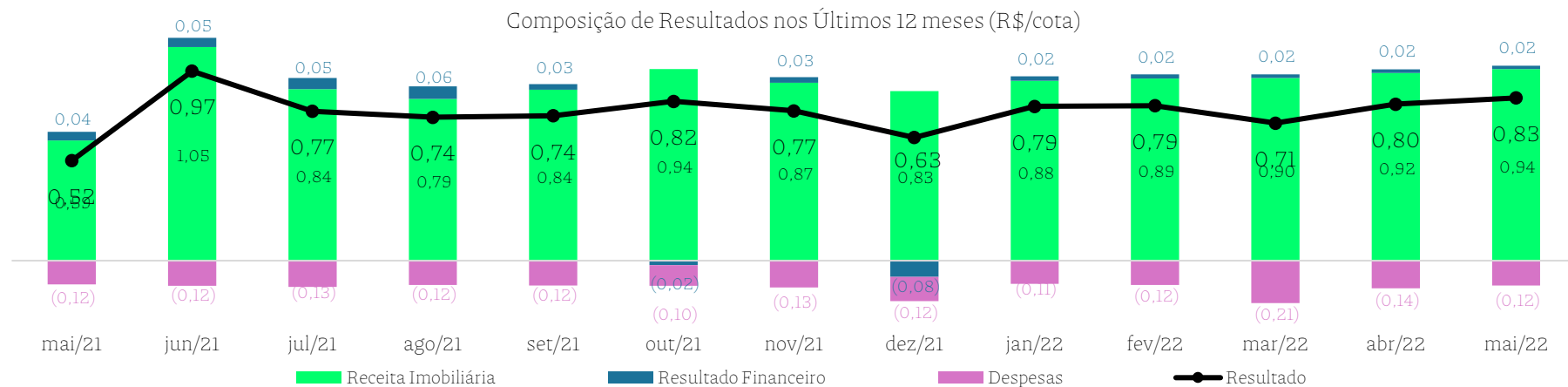
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

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.

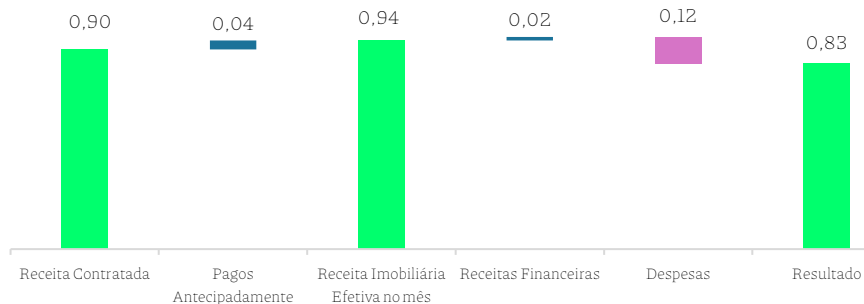
Número de Cotistas



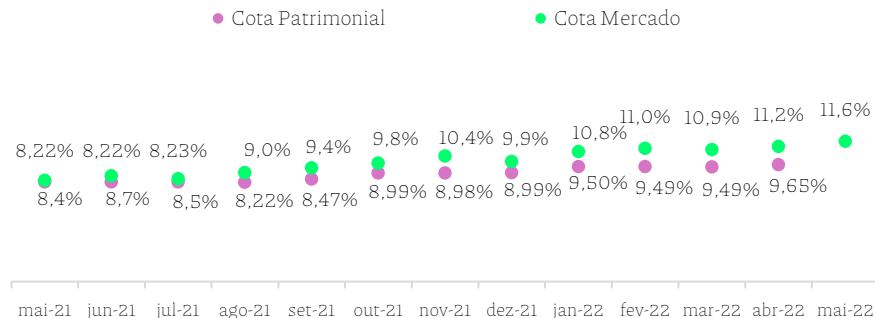
Resultados e distribuição



Composição do Resultado no Mês (R\$/cota)



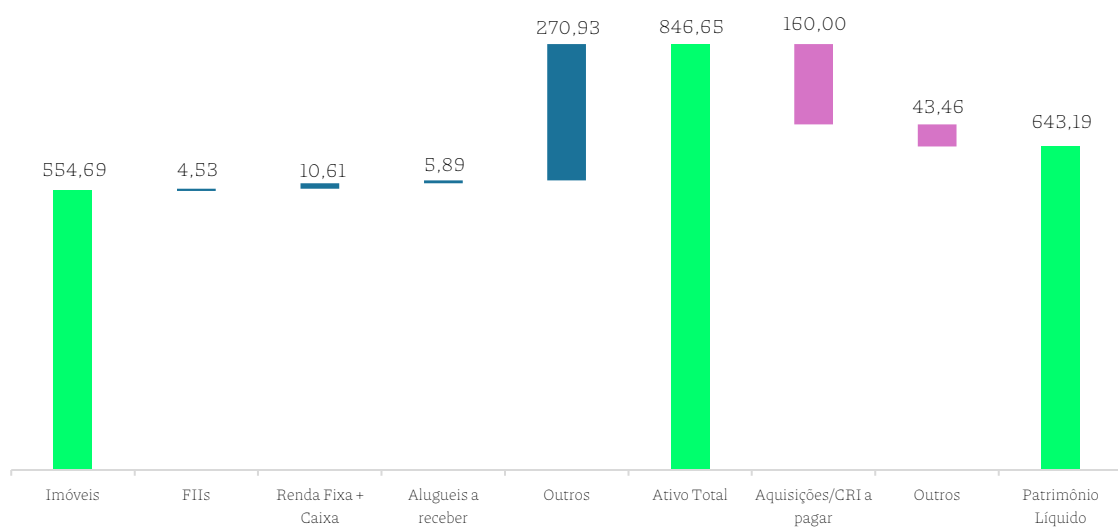
Dividend Yield Anualizado





Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

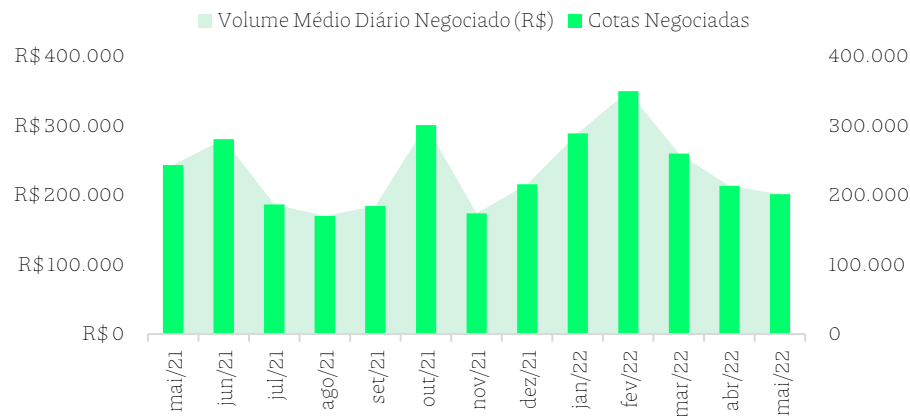


	Valores (R\$)
Ativo Total	846,65
Imóveis	554,69
FIIs	4,53
Renda Fixa + Caixa	10,61
Aluguéis a receber	5,89
Outros	270,93
Passivo Total	203,46
Aquisições/CRI a pagar	160,00
Outros	43,46
Patrimônio Líquido	643,19
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	100,58

Data-base: Abril 2022

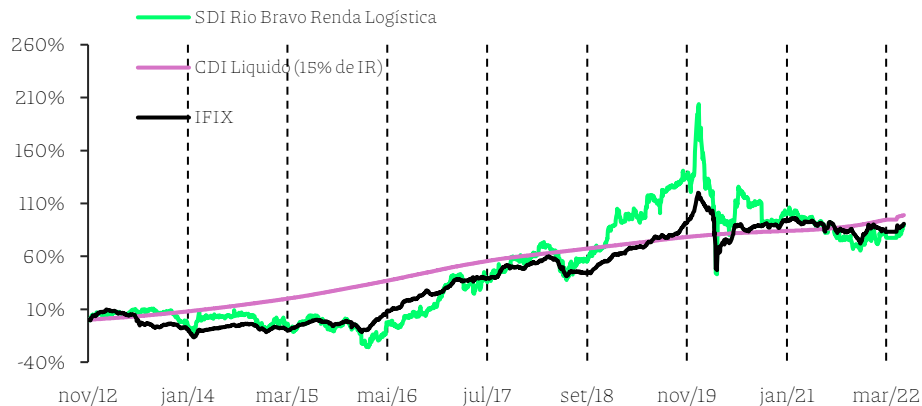
Desempenho da cota e volume

Liquidez

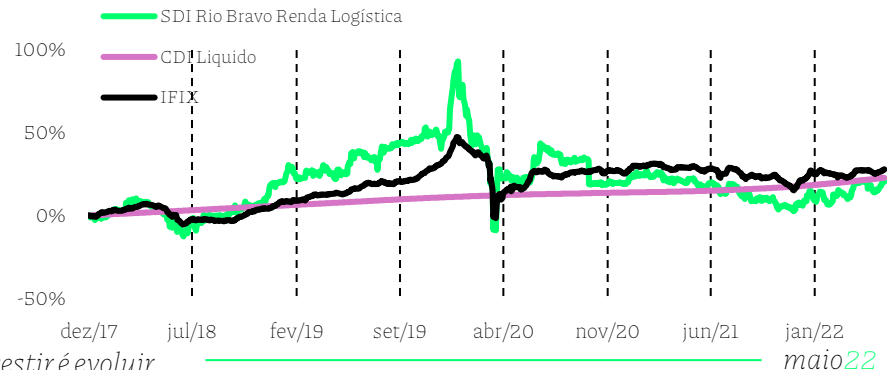


Volume

	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 17.848.163,77	R\$ 115.216.318,32	R\$ 249.611.103,49
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 811.280,17	R\$ 1.118.605,03	R\$ 990.520,25
Giro (% de cotas negociadas)	3,14%	20,49%	44,06%
Presença em Pregões	100%	100,00%	100,00%
	mai/22	jan/22	mai/21
Valor da Cota	R\$ 91,62	R\$ 85,93	R\$ 103,58
Quantidade de Cotas	6.395.051	6.395.050	4.770.100
Valor de Mercado	R\$ 585.914.572,62	R\$ 549.526.646,50	R\$ 494.086.958,00

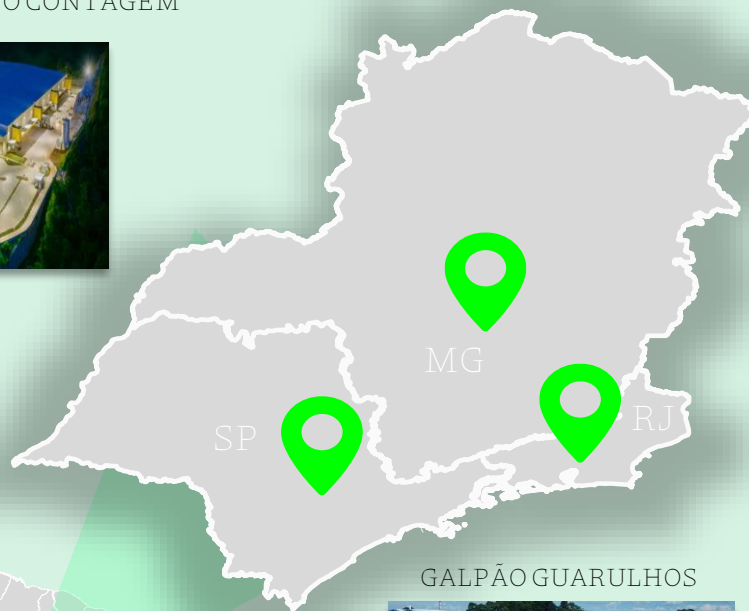


Rentabilidade Sob Gestão Rio Bravo - Tellus (Dez 2017)



Patrimônio do fundo

CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM



MULTI MODAL DUQUE DE CAXIAS



INTERNATIONAL BUSINESS PARK



GALPÃO GUARULHOS



ONE PARK



São Paulo



2 Ativos

101.480 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Rio de Janeiro



2 Ativos

96.171m² de ABL

93% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Minas Gerais



1 Ativo

121.749 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Portfólio do fundo

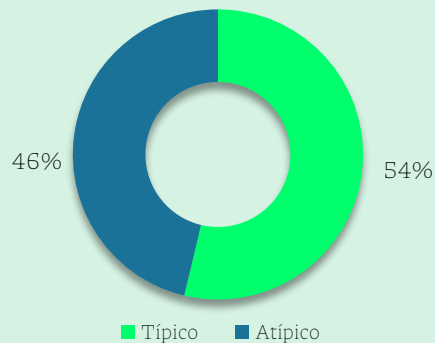


Ativo	Cidade	ABL (m²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	Representação da Receita Contratada
Multi Modal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	86%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Infracommerce e Transcarapiá	Alimentação, E-commerce e Medicamentos	22,8%
International Business Park	Duque de Caxias/RJ	52.040	100%	100%	Atípico	BRF	Alimentação	6,1%
One Park	Ribeirão Pires/SP	81.800	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	26,6%
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	40,1%

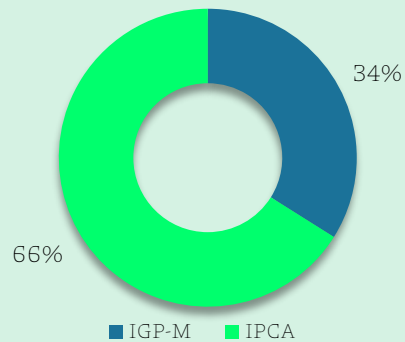


Portfólio do fundo

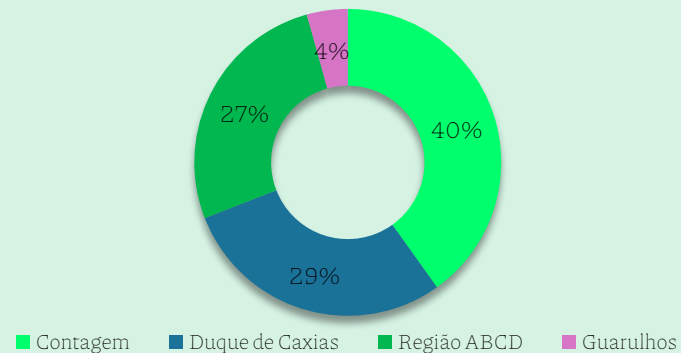
Tipo de Contrato



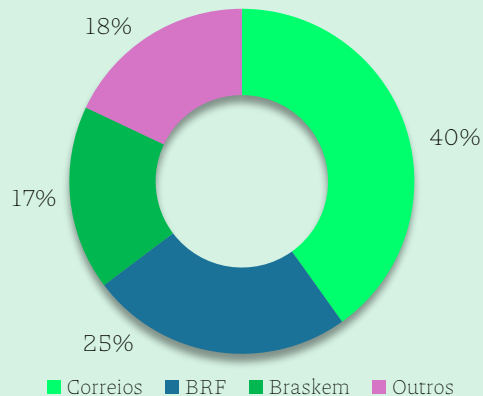
Indexador de Reajuste



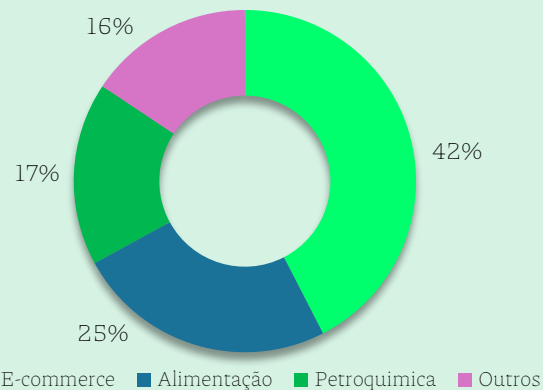
Diversificação Geográfica



Locatários



Sector de Atuação

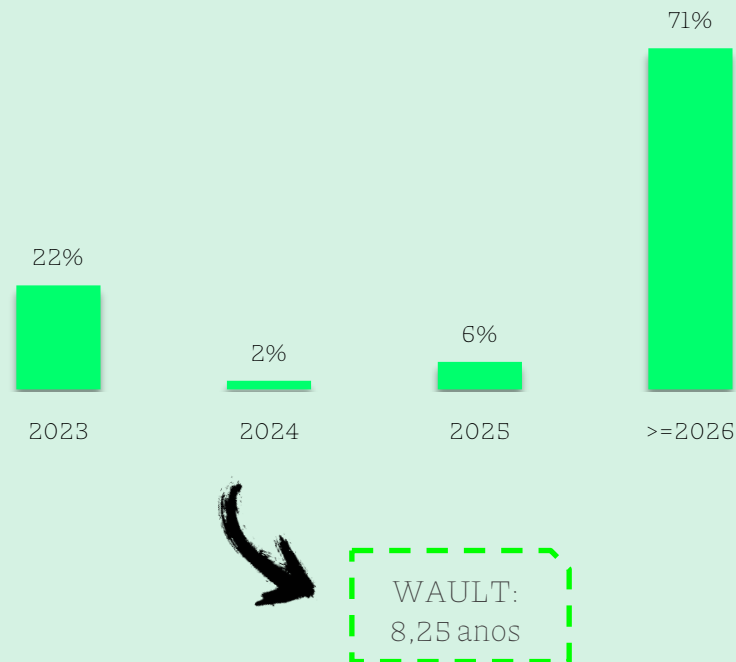


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

Portfólio do fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste	Indexador
Multi Modal Duque de Caxias			
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			
Alma Viva	2023	Janeiro	IGP-M
Futura Tintas	2042	Pré-Locação	IPCA
Centro Logístico de Contagem			
Correios	2034	Novembro	IPCA

Vencimento dos Contratos de Locação

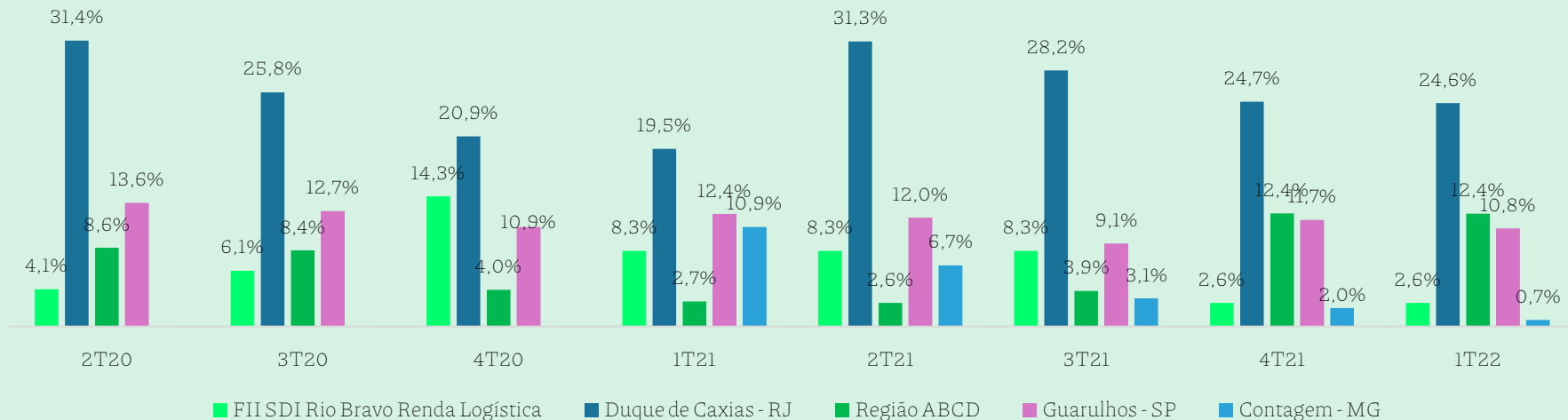


Vacância

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.

Vacância



Fonte: Buildings.

Linha do tempo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



12 de maio 2022 Webcast com a equipe de gestão

A equipe de gestão realizou um webcast abordando os principais acontecimentos do 1º trimestre de 2022 e as perspectivas para os próximos meses.

[Clique aqui](#) para o replay.



28 de abril 2022 Deliberações da AGO

As Demonstrações Financeiras do Fundo relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram consideradas aprovadas pelos cotistas presentes.

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



28 de abril 2022 Comunicado ao Mercado

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.

Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

www.riobravo.com.br

www.tellus.com.br

