

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA (SDILI I)



RELATÓRIO GERENCIAL | SETEMBRO/2019

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio Líquido/cota (R\$)	Yield anual
177.971	3,5%	4.770.100	92,72	8,26%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$)	Volume médio diário negociado (R\$)	Valor negociado/m² (R\$)	P/VP
117,24	558.101.700	2.762.512	2.363	1,26

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de setembro, a distribuição de rendimentos anunciada pelo Fundo foi de R\$ 0,64/cota, em linha com os últimos meses. A distribuição está acima do resultado de R\$0,55/cota, devido a despesas referentes a um reembolso de despesas e locação ao antigo proprietário do Empreendimento One Park.

A Rio Bravo e a SDI estão trabalhando para a alocação dos recursos disponíveis no caixa do Fundo, seguindo o Estudo de Viabilidade apresentado na Oferta (4ª emissão de cotas concluída em junho/19).

As gestoras têm como foco dos esforços a locação dos módulos vagos no Multimodal, que apresenta hoje 14% de vacância, razoavelmente abaixo das taxas de vacância do mercado de Duque de Caxias, conforme disponível no gráfico da página 7. A vacância do Fundo permanece em 3,5%.

O fundo recebeu a notificação de rescisão da empresa Bridgestone, com data de saída para o início de outubro. Por contrato não há multa devida e o impacto no resultado do Fundo será de aproximadamente R\$0,015/cota. Com isso, a vacância projetada para o fundo é de 4,7%.

Yield anual considera soma dos rendimentos pagos nos últimos 12 meses divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fechamento do mês anterior ao período correspondente.

Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades, dividido pelo ABL.

RESULTADO DO FUNDO

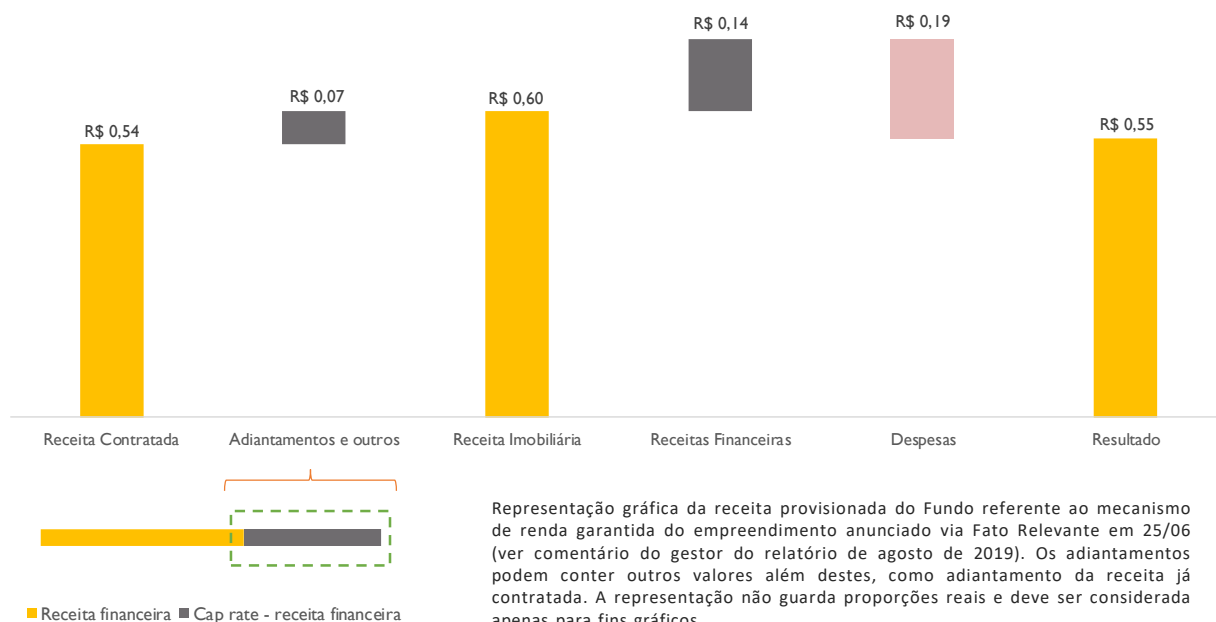
	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.871.372	R\$ 9.720.474	R\$ 24.834.692
Receita Financeira	R\$ 672.598	R\$ 2.237.911	R\$ 4.094.691
Despesas	-R\$ 926.239	-R\$ 1.667.301	-R\$ 4.768.245
Resultado	R\$ 2.617.730	R\$ 10.291.084	R\$ 24.161.138
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.052.864	R\$ 9.158.592	R\$ 23.164.966
Resultado por cota	R\$ 0,55	R\$ 2,13	R\$ 6,02
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,64	R\$ 1,92	R\$ 5,76
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,09	R\$ 0,21	R\$ 0,26
Proporção distribuída	117%	90%	96%

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

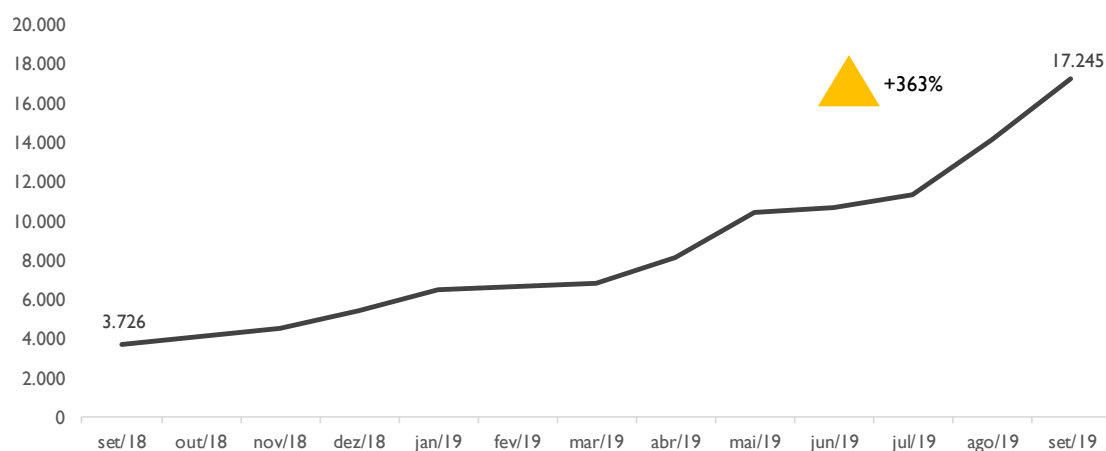
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

*Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



NÚMERO DE COTISTAS



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

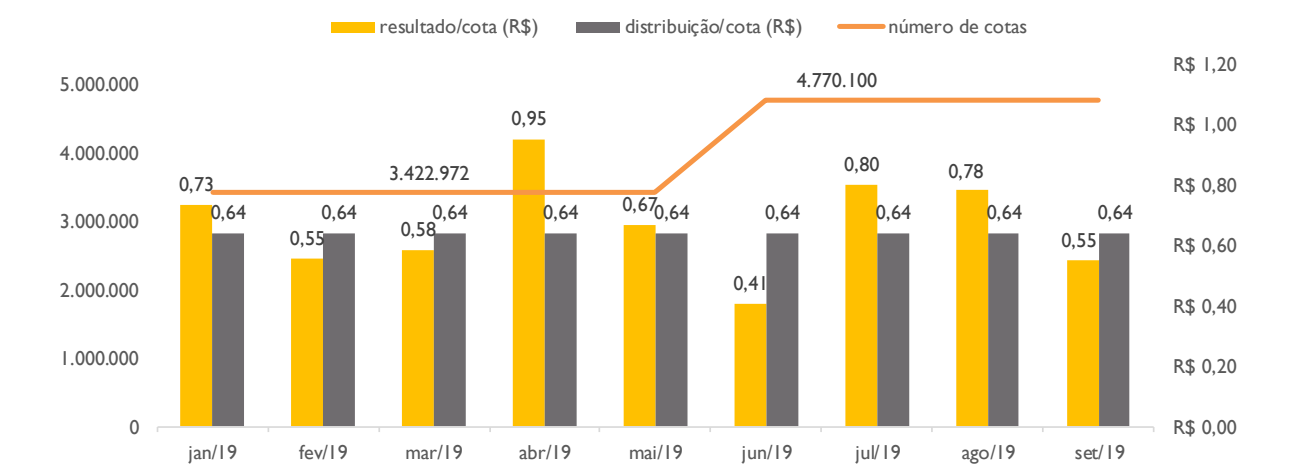
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64			
2018	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
Δ ³	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	1,6%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%			

³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

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, 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 podem ficar retidos 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 a seu critério linearizar a distribuição de proventos, buscando previsibilidade de pagamentos aos investidores.

	mês	YTD	últimos 12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.052.864	R\$ 23.164.966	R\$ 29.082.525
Yield	0,5%	5,4%	8,3%



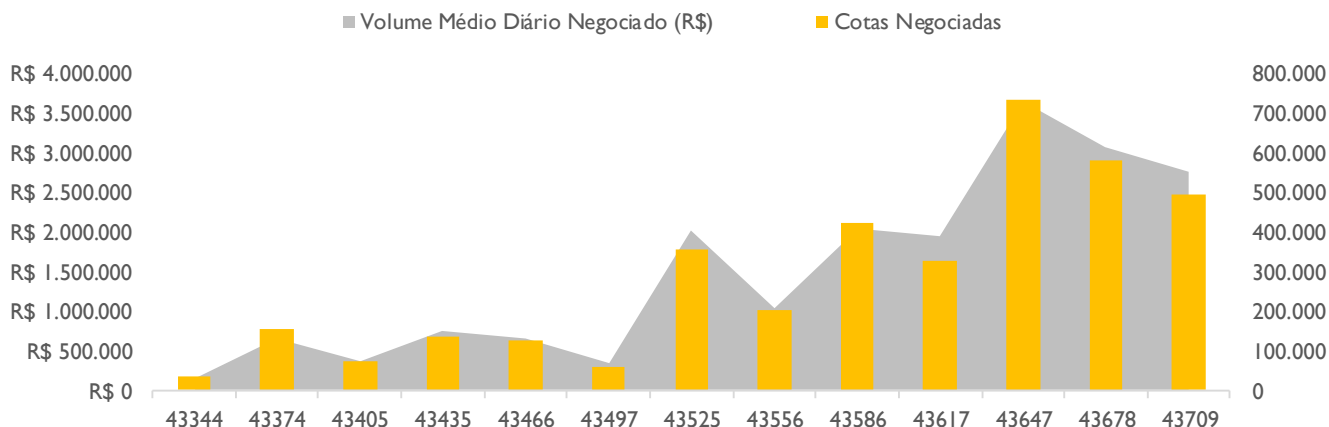
SDIL11 NA B3

	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 58.012.748	R\$ 368.145.245	R\$ 403.361.360
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 2.762.512	R\$ 1.968.691	R\$ 1.639.680
Giro (% de cotas negociadas)	10,41%	79,17%	90,97%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	set/19	dez/18	set/18
Valor da Cota	R\$ 117,24	R\$ 106,00	R\$ 93,00
Quantidade de Cotas	4.770.100	3.422.972	1.466.077
Valor de Mercado	R\$ 559.246.524	R\$ 362.835.032	R\$ 136.345.161

LIQUIDEZ

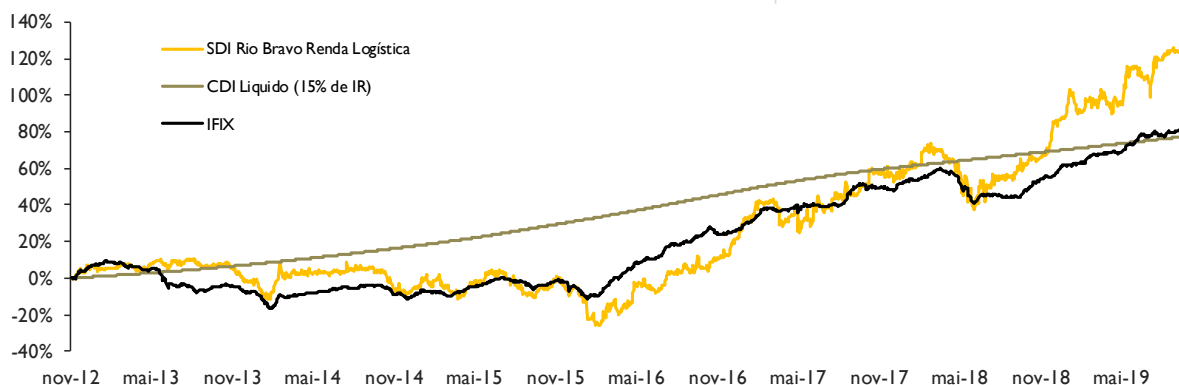
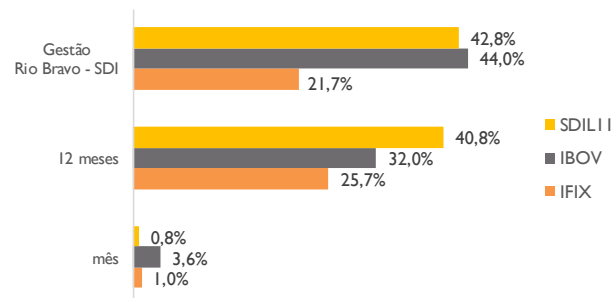
Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de setembro teve aumento de 1.354% frente ao mesmo período do ano passado e o volume médio diário negociado no mês aumentou em 1.598% frente o mesmo mês de 2018. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 310% em 12 meses.



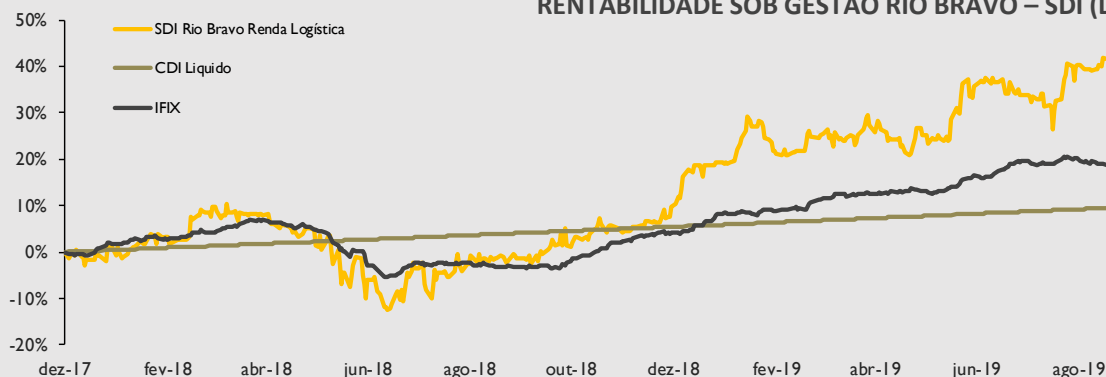
DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	1,0%	14,1%	25,7%	81,7%
IBOV	3,6%	19,2%	32,0%	89,1%
CDI líquido de IR (15%)	0,4%	4,0%	5,3%	77,2%
SDIL11	0,8%	20,4%	40,8%	124,7%

⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



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

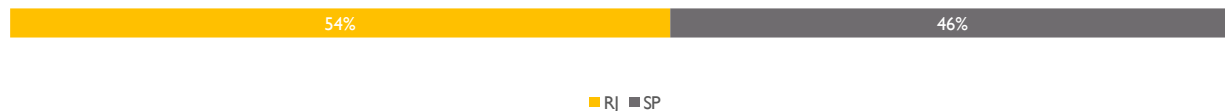




PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 3 ativos localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Dos 177.971 m² de ABL que o Fundo detém, 54% estão concentrados no Rio de Janeiro e 46%, em São Paulo.

Diversificação Geográfica (% ABL)



RIO DE JANEIRO

✓ MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS



Localização: Duque de Caxias - RJ

ABL: 44.131 m²

Taxa de Ocupação: 93,5%

Participação do FII: 100%

Locatários: BRF, Bridstone, Cimed, Bracco, Ifco e Royal Canin

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 uma das principais locatárias. 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
Willians e Adhex

Tipo dos contratos: Típicos

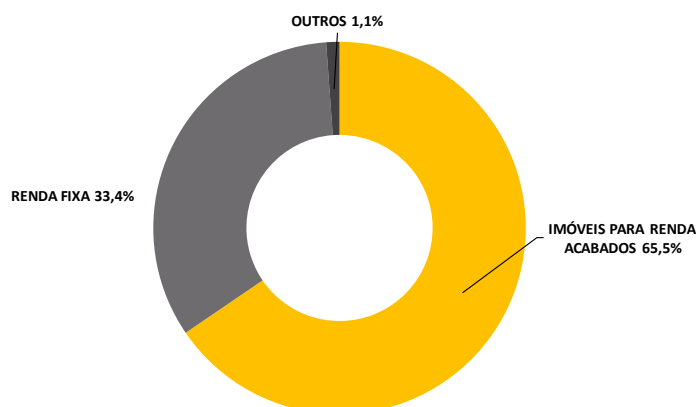
O condomínio logístico foi adquirido em duas etapas, com recursos da 2ª e 3ª emissão de cotas do Fundo, passando este a deter 100% do empreendimento. O imóvel conta com um galpão em construção locado para a Adhex, cujo pagamento no valor de R\$ 13,6 MM está pendente, tendo em vista condições precedentes do contrato. O Fundo ainda não faz jus à receita gerada especificamente por este galpão.

4ª EMISSÃO DE COTAS

Em linha com os interesses dos cotistas, as gestoras concederam período de desconto e não receberão a parcela da taxa de gestão referente ao montante de recursos não alocados obtidos pelo Fundo na 4ª emissão de cotas, concluída em junho/19. Mais informações podem ser verificadas no Regulamento do Fundo, capítulo XI. A Rio Bravo e a SDI estão trabalhando para a alocação dos recursos disponíveis no caixa do Fundo, seguindo o Estudo de Viabilidade apresentado na Oferta.

ATIVOS DO FUNDO

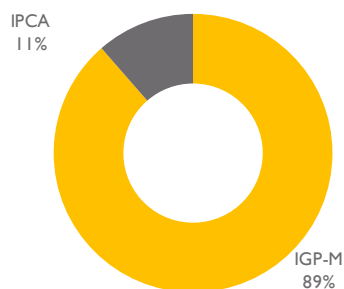
Os Ativos do Fundo estão alocados em:



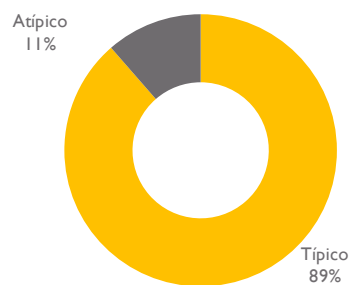


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)



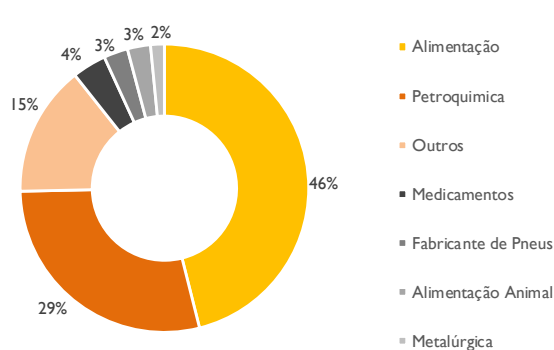
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



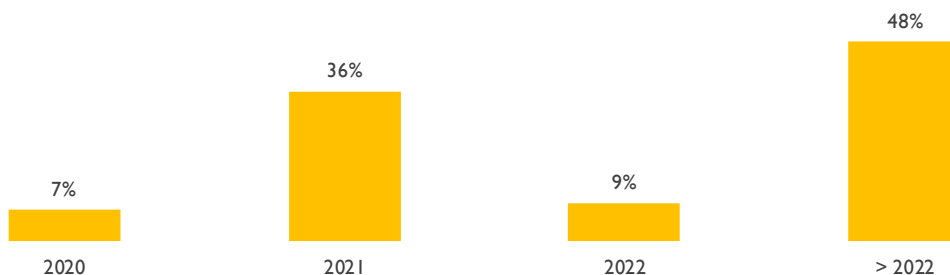
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Setor de Atuação (% Receita Contratada)

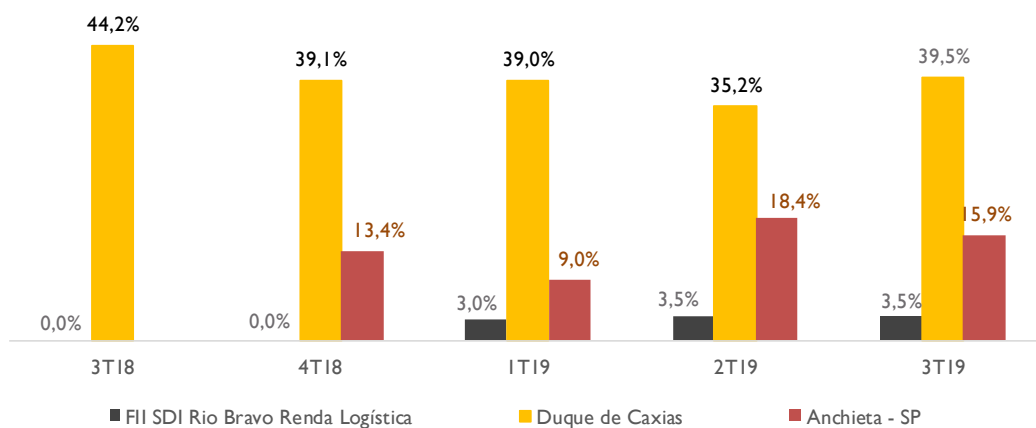


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



VACÂNCIA

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias e na região da Anchieta-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	Royal Canin	2.036
Módulo 2	Cimed	1.992
Módulo 3	Bracco	1.992
Módulo 4	IFCO	1.995
ABL Parcial		8.016 m²
GALPÃO B	LOCATÁRIO	ABL (m²)
Módulo 1	BRF	2.024
Módulo 2	BRF	1.981
Módulo 3	BRF	1.981
Módulo 4	BRF	1.981
Módulo 5	BRF	1.981
Módulo 6	BRF	1.981
Módulo 7	BRF	2.001
Módulo 8	Vago	2.285
Módulo 9	BRF	2.024
Módulo 10	BRF	1.981
Módulo 11	BRF	1.981
Módulo 12	BRF	1.981
Módulo 13	BRF	1.981
Módulo 14	BRF	1.981
Módulo 15	BRF	1.981
Módulo 16	Vago	1.981
Módulo 17	Vago	1.981
Módulo 18	Bridgestone	2.030
ABL Parcial		36.115 m²
ABL Total		44.131 m²
ABL Vago		6.247 m²
Vacância		14,2%

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%
ABL Total do Fundo		177.971 m²
ABL Vago do Fundo		6.247 m²
Vacância do Fundo		3,5%

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

GESTOR • SDI Gestão e Rio Bravo Investimentos

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

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)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 4.770.100

NÚMERO DE COTISTAS • 17.245

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 nos Estados de São Paulo e/ou Rio de Janeiro.

HISTÓRICO DO FUNDO

O Fundo teve início em 2012 e em dezembro/17 passou a operar sob gestão Rio Bravo e SDI

Em outubro/18 foi concluída a 2ª emissão de cotas, quando houve a aquisição de 62,5% do One Park

Em abril/19 foi finalizada a aquisição de 100% do One Park, com aquisição dos 37,5% remanescentes

Em abril/18 houve a mudança de regulamento para gestão ativa

Em dezembro/18 foi concluída a 3ª emissão, sendo adquirido o International Business Park

Em junho/19 foi concluída a 4ª emissão do Fundo, sendo que as gestoras vêm, desde então, trabalhando para a alocação do montante seguindo o *pipeline* aprovado em assembleia

SOBRE A GESTORA

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.

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

|| 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.