

Relatório Gerencial

Dezembro/2021

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\$ 622.149.687,44 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

NÚMERO DE COTISTAS • 51.477

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



8,96
ANOS DE WALT¹



R\$ 622,15
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)



R\$ 91,11
FECHAMENTO
DO MÊS



R\$ 0,76
DISTRIBUIÇÃO
POR COTA



10,01%
YIELD
ANUALIZADO



R\$ 1.741,58
VALOR
NEGOCIADO²
(m² / R\$)



R\$ 806.537,30
VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$)



R\$ 582,65
VALOR DE
MERCADO
(R\$ milhões)

¹ WALT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis

² Valor negociado por m² considera também área de Pátio

DESEMPENHO DO MÊS

No encerramento do mês de Dezembro/2021, o Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,76/cota. O valor configura um *dividend yield* anualizado de 10,01%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês.

O valor distribuído se manteve linear aos últimos resultados do Fundo, ratificando o objetivo da gestão em proporcionar uma distribuição uniforme e com crescimentos sustentáveis ao longo do tempo. Com o encerramento do semestre, o valor distribuído representou um crescimento de cerca de 19% sobre o resultado do 1º Semestre de 2021 e de aproximadamente 25% quando comparado ao resultado do 2º Semestre de 2020.

O crescimento do resultado do Fundo foi influenciado principalmente pelo repasse dos reajustes por inflação dos contratos, manutenção de 100% dos inquilinos no período, aquisição do Centro Logístico Contagem e redução da vacância no empreendimento Multimodal Duque de Caxias.

NOVA LOCAÇÃO MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS

Em 21 de dezembro de 2021, o Fundo assinou o Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação com a empresa InfraCommerce, ocupante do módulo 2 do 'Galpão A' do MultiModal Duque de Caxias, no Rio de Janeiro. O aditivo possui como objetivo expandir a ocupação da locatária para o módulo 1 do 'Galpão A', com área locável de cerca de 2.035 m². Com isso, a operação da empresa no imóvel passará a ocupar uma área de aproximadamente 4.028 m².

A receita referente à nova área de locação será devida de maneira imediata, não havendo a existência de carência/descontos. Dessa forma, a receita total do contrato com a InfraCommerce, ou seja, da área referente aos dois módulos, é estimada em R\$ 0,0139 por cota.

Com o Aditivo, a vacância física no empreendimento reduzirá para 18,75% e o Fundo passará a ter apenas 2,59% de vacância física total, considerando a pré-locação no Galpão Guarulhos, ainda em obras.

Para mais informações, [clique aqui](#).

CONCLUSÃO AQUISIÇÃO GALPÃO GUARULHOS

Em 09 de dezembro de 2021 o Fundo realizou o pagamento da terceira e última parcela referente à aquisição do Galpão Guarulhos, no valor de R\$ 2.750.000 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais). O pagamento em questão é referente à aprovação junto ao governo estadual, obtida por parte do vendedor, para a possibilidade de expansão do ativo, em área de terreno remanescente do imóvel.

Conforme as condições resolutivas definidas no momento da aquisição, divulgadas no Fato Relevante de 05 de junho de 2020, o Galpão Guarulhos possuía área de terreno livre, com possibilidade de expansão e construção adicional de aproximadamente 7.000 m² de área locável, pendente de aprovação junto aos órgãos competentes da região, sendo uma obrigação do antigo proprietário do imóvel.

Com a liberação da área adicional, o Fundo estará habilitado para iniciar as análises de implantação, desenvolvimento do projeto executivo e busca por novos inquilinos, que serão atraídos por um empreendimento novo e com ótima localização, a ser construído a apenas 5 minutos da Rodovia Presidente Dutra, uma das principais vias de acesso entre São Paulo e o Rio de Janeiro, em região de vacância reduzida e baixa projeção de novo estoque. Para acessar o Fato Relevante com mais detalhes,

O Fundo ainda não possui cronograma estimado para início do desenvolvimento do projeto, o qual será informado futuramente à medida que for efetivamente definido, a ser executado com base na planta ilustrativa abaixo:



IMAGENS DO PROJETO MERAMENTE ILUSTRATIVAS

OBRAS GALPÃO GUARULHOS – FUTURA TINTAS

LIMPEZA E RETIRADA DA ANTIGA COBERTURA DO GALPÃO



FINALIZAÇÃO DEMOLIÇÃO, REMOÇÃO ENTULHO E INÍCIO DA CONCRETAGEM DAS ESTACAS

OBRAS GALPÃO GUARULHOS – FUTURA TINTAS

Após as devidas aprovações do projeto de *retrofit* do Galpão Guarulhos, em Dezembro houve um maior avanço das intervenções necessárias para a operação da “Futura Tintas”, empresa com contrato de pré-locação firmado com o Fundo.

A obra terá seu cronograma físico de intervenção se iniciando na parte do empreendimento onde haverá as instalações dos principais equipamentos do ocupante, onde será necessário o reforço da capacidade do piso e contará com um aumento do pé direito do galpão.

Até o momento houve o investimento de cerca de R\$ 1,4 milhão do total orçado em R\$ 18 milhões, para a obra com previsão de entrega em Julho/2021.

OBRAS ONE PARK

As obras de modernização atingiram aproximadamente 95% do seu cronograma de execução, com o montante investido até o momento de R\$ 37 milhões.

As intervenções residuais necessárias serão feitas de maneira gradativa, de modo a não influenciar na operação de nenhum dos inquilinos do empreendimento, conforme o projetado e realizado desde o início do projeto.

Dessa forma, o projeto deverá ser concluído até Fevereiro/2022, com as intervenções finais concentradas principalmente nas novas instalações elétricas e no sistema de combate à incêndio do Galpão C.

PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS DE 2021

No ano de 2021 o mercado imobiliário logístico seguiu apresentando índices positivos, ainda melhores quando comparados ao ano de 2020, período em que houve o boom do segmento, influenciado principalmente pelo crescimento do segmento de e-commerce. Entre os principais indicadores analisados, segundo a consultoria *Buildings*, o mercado caminha para a menor taxa de vacância da série histórica, tendo apresentado menos de 11% de áreas vagas no país.

Acompanhando o momento positivo do setor e ratificando a qualidade do seu portfólio, o SDIL11 (FII SDI Rio Bravo Renda Logística) também avança para o encerramento do ano com indicadores de performance melhores na comparação com o ano anterior. Em 2021 o Fundo teve crescimento no seu portfólio, iniciando sua operação no estado de Minas Gerais, com a aquisição do Centro Logístico Contagem, a pré-locação do Galpão Guarulhos, manutenção de 100% dos inquilinos do One Park, além da absorção de dois módulos vagos no Multimodal.

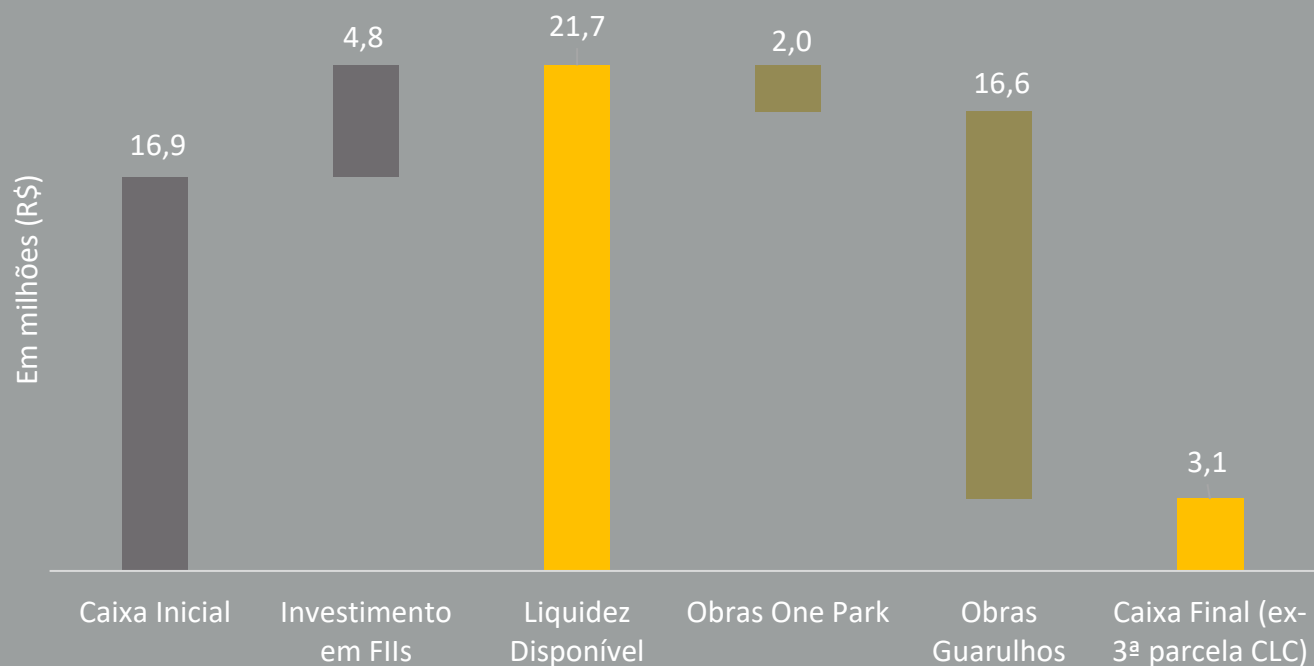
Assim, o Fundo encerra o ano mantendo o foco em sua tese de investimento principal, com a totalidade do portfólio localizado em um raio de menos de 30 km das principais capitais do país, com vacância física total de apenas 2,59% (considerando a pré locação de Guarulhos), tempo médio de vencimento dos contratos em 8,96 anos, manutenção dos cronogramas e orçamento das obras e crescimento sustentável do resultado operacional e, conseqüentemente, na distribuição dos rendimentos.

De maneira resumida, entre os principais acontecimentos do ano, podemos citar:

- ✓ Locação de 2 módulos do empreendimento Multimodal Duque de Caxias, para a empresa Infracommerce, reduzindo a vacância do empreendimento para 18,75%, com índice de apenas 2,59% para a totalidade do portfólio (considerando a pré locação em Guarulhos);
- ✓ Revisão de locação e prorrogação do vencimento dos contratos nas ocupações da BRF e IFCO, para os anos de 2030 e 2025, respectivamente, em área locável total de aproximadamente 30.000 m², também no empreendimento Multimodal Duque de Caxias;
- ✓ Revisão de locação e prorrogação do vencimento de contrato da companhia Sherwin Williams, no empreendimento One Park, com novo vencimento para 2031;
- ✓ Aquisição do Centro Logístico Contagem, empreendimento Classe AAA, com contrato atípico BTS e vencimento em 2034;
- ✓ Assinatura da pré-locação da totalidade da área vaga do Galpão Guarulhos antes do início efetivo das intervenções das obras;
- ✓ Manutenção do orçamento das obras de *retrofit* do One Park, com certificado AVCB emitido após as readequações do sistema de combate a incêndio;
- ✓ Pagamento da última parcela da aquisição do Galpão Guarulhos, possibilitando o início das análises para construção de expansão futura;
- ✓ Aumento do prazo médio de vencimento dos contratos para cerca de 8,96 anos;
- ✓ Aumento de cerca de 19% na distribuição de rendimentos por cota, na comparação com o 1º Semestre de 2021, sendo um acréscimo de 25% na comparação com o 2º semestre de 2020.

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:



Data-base: Dezembro 2021

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

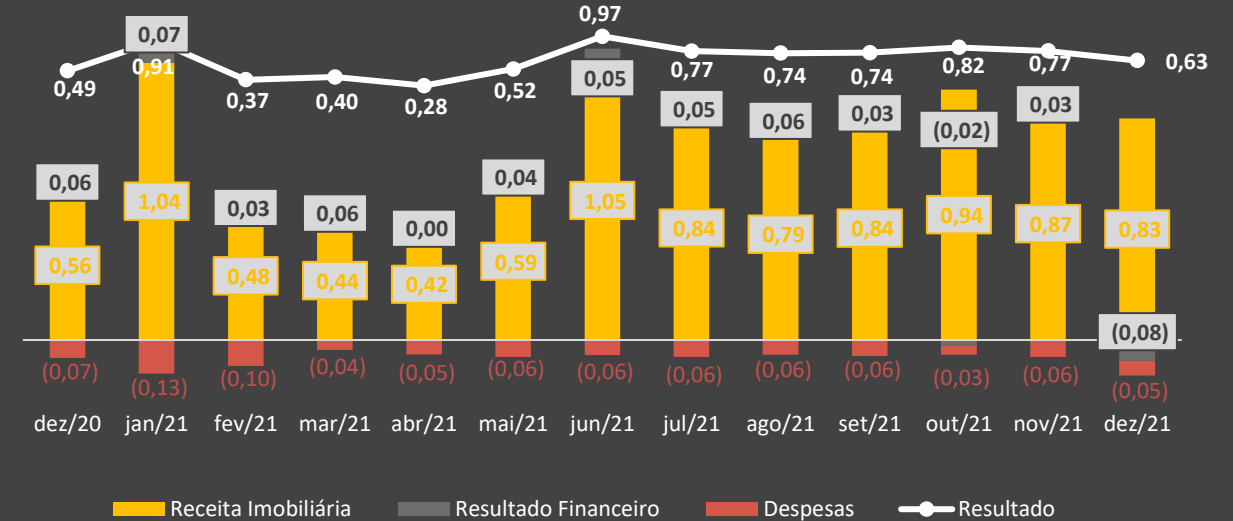
RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.311.614,25	32.685.693,77	56.682.171,23
Rendimentos de FII's	145.265,16	693.481,87	902.290,48
Resultado Financeira	(651.723,27)	(250.944,52)	1.047.807,69
Despesas	(758.036,45)	(4.595.131,22)	(9.556.976,45)
Taxa de Administração e Gestão	(406.545,84)	(2.449.837,05)	(4.824.359,44)
Outras Despesas	(351.490,61)	(2.145.294,17)	(4.732.617,01)
Resultado	3.640.573,85	26.083.262,85	44.250.933,52
Rendimentos distribuídos	4.860.238,00	27.115.012,00	48.842.470,10
Resultado por cota	0,63	4,46	7,90
Rendimento por cota	0,76	4,24	7,79
Resultado Acumulado¹	(0,13)	0,22	0,11
Proporção distribuída²	120%	95%	99%

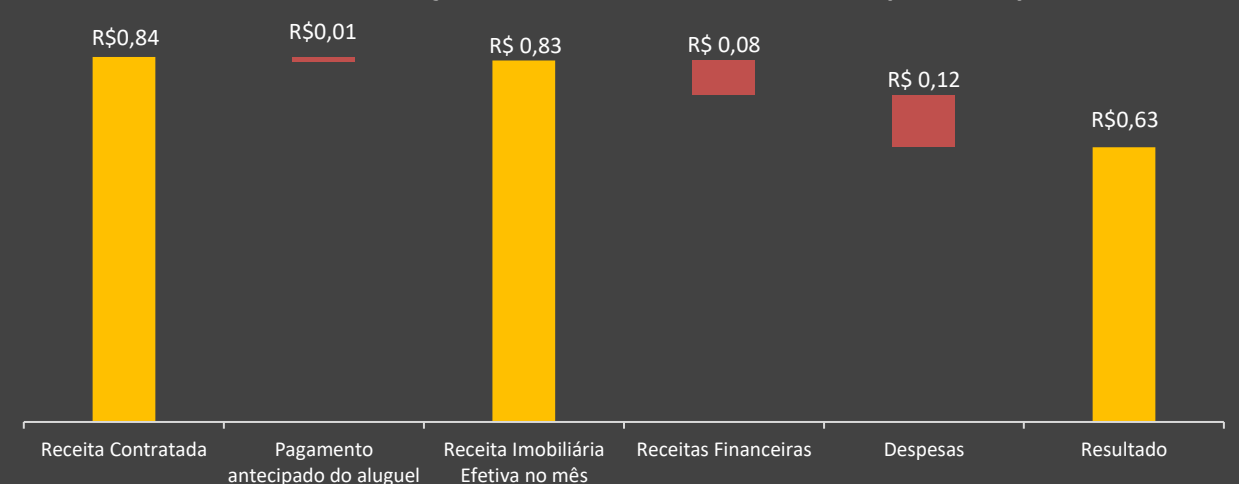
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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)

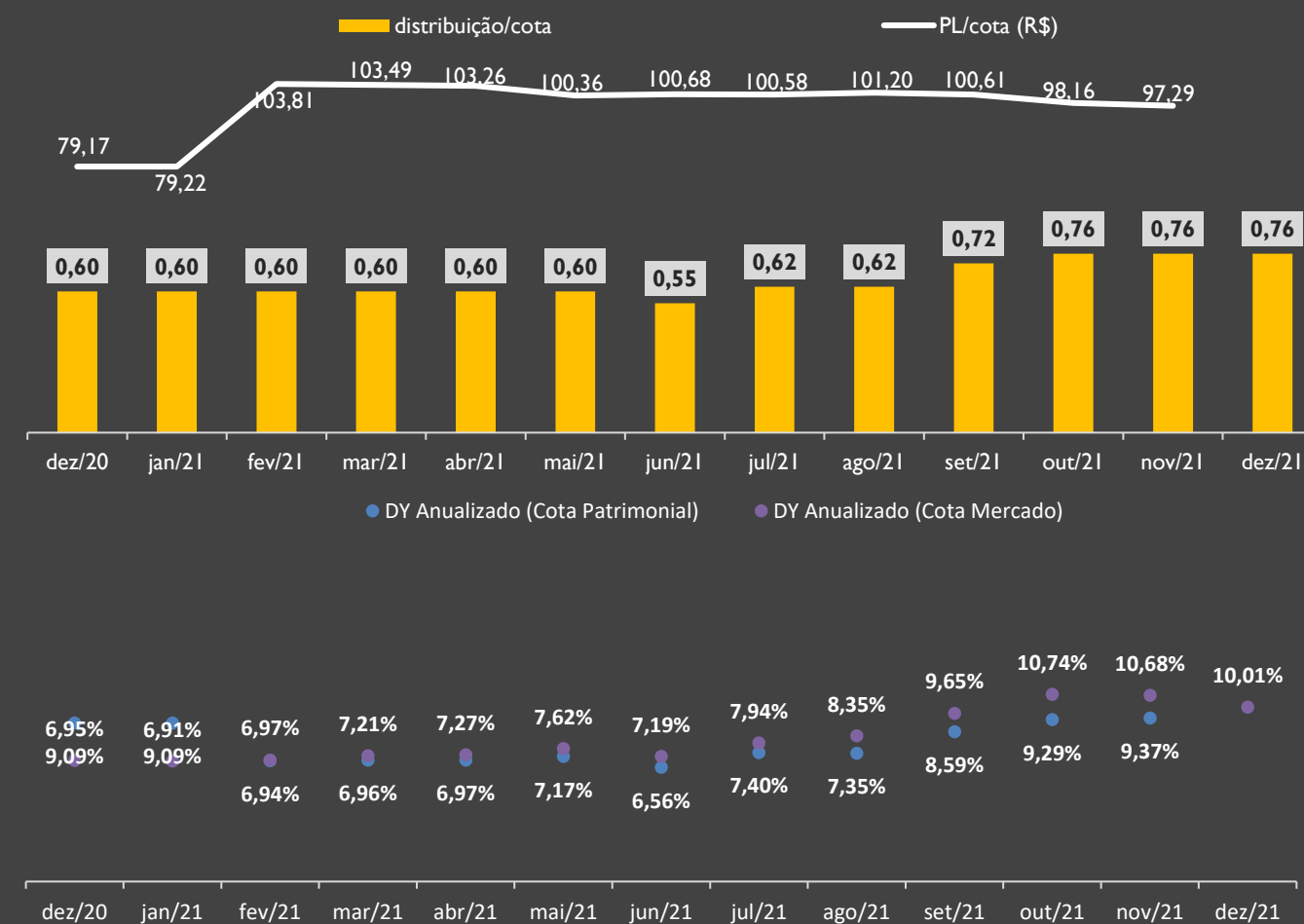


Relatório Gerencial

SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

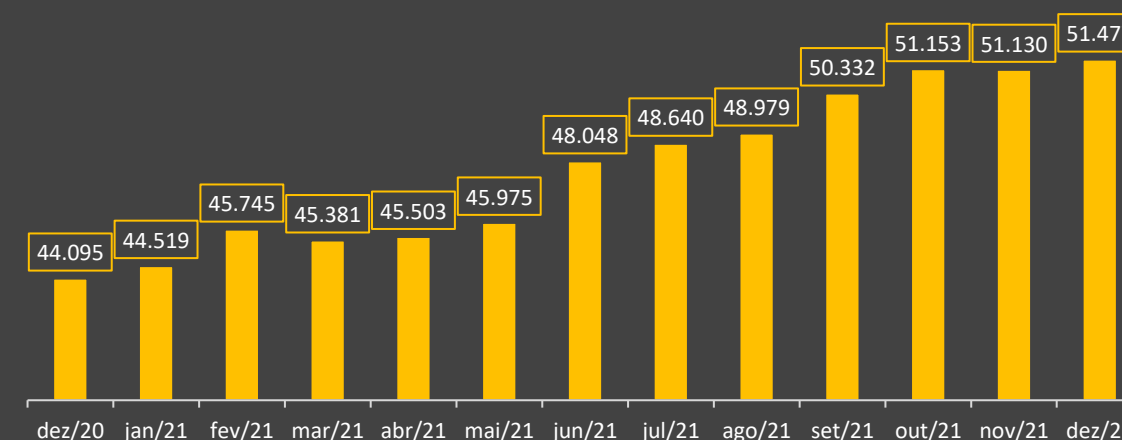
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
2019	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,57	0,57	0,57
2020	0,52	0,52	0,46	0,46	0,44	0,44	0,50	0,55	0,55	0,59	0,60	0,60
2021	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,55	0,62	0,62	0,72	0,76	0,76	0,76
Δ	15%	15%	30%	30%	36%	25%	24%	13%	31%	29%	27%	27%



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.

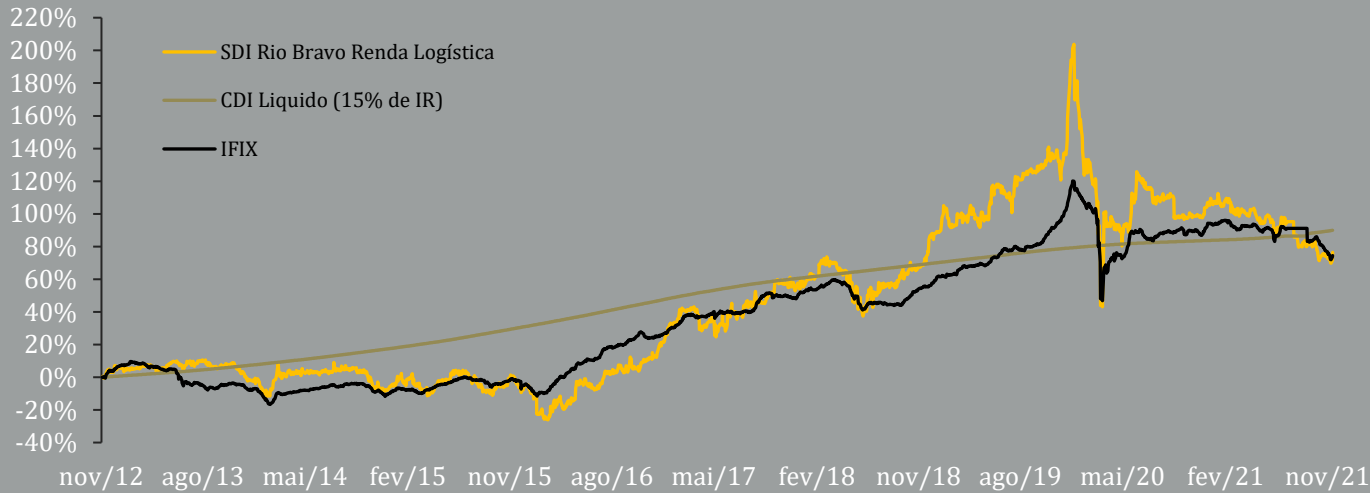
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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



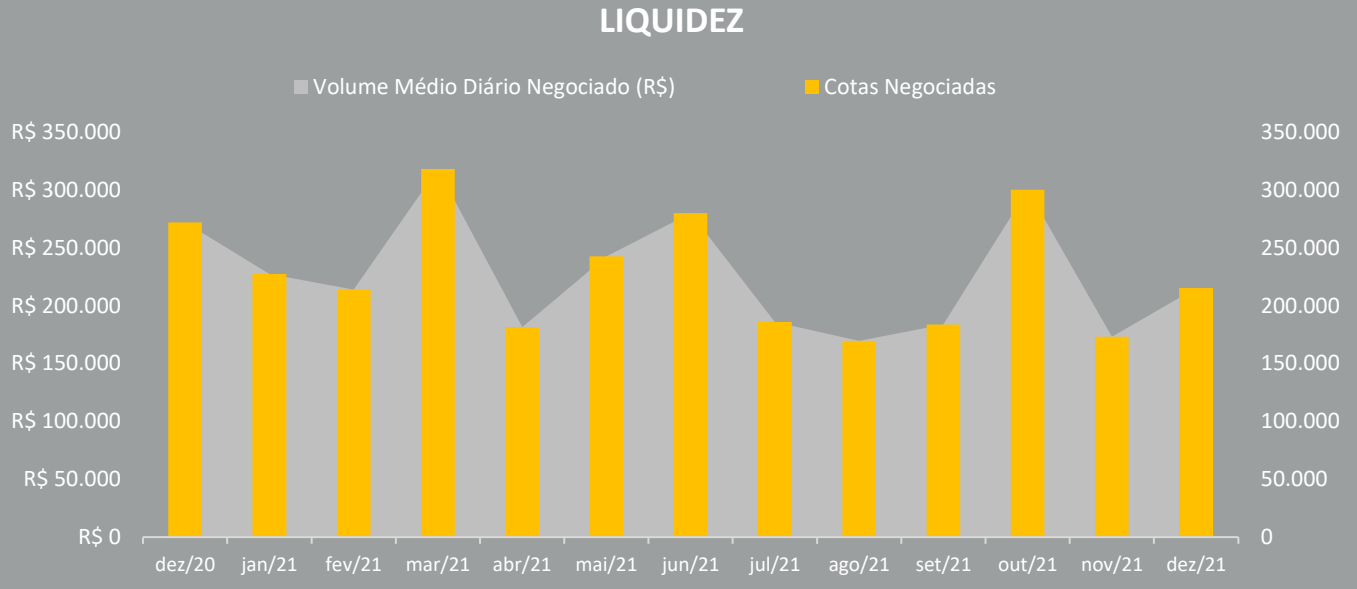
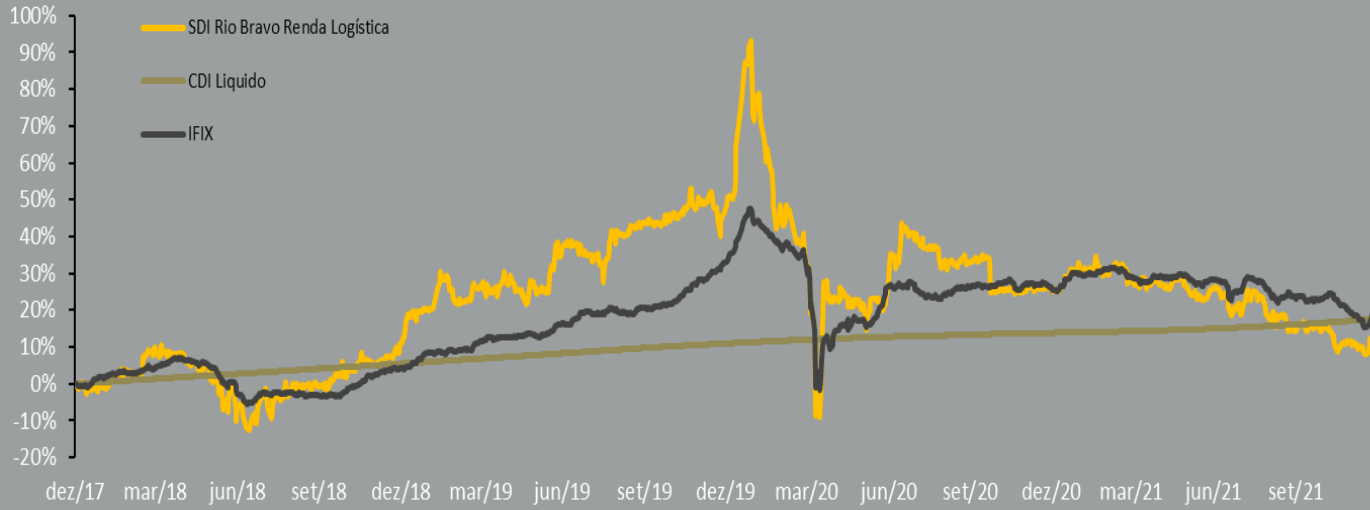
Relatório Gerencial
SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

LIQUIDEZ
E DESEMPENHO



	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	18.550.357,81	252.420.816,59	252.420.816,59
Volume Médio Diário Negociado	806.537,30	1.005.660,62	1.005.660,62
Giro (% de cotas negociadas)	3,36%	43,27%	43,27%
Presença em Pregões	100%	100,00%	100,00%
	dez/21	jan/21	dez/20
Valor da Cota	91,11	104,20	103,58
Quantidade de Cotas	6.395.050	4.770.100	4.770.100
Valor de Mercado	582.653.005,50	497.044.420,00	494.086.958,00

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



CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM



GALPÃO GUARULHOS



MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS



INTERNATIONAL BUSINESS PARK



PATRIMÔNIO DO FUNDO



PORTFÓLIO DO FUNDO

ONE PARK



GALPÃO GUARULHOS



MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS



INTERNATIONAL BUSINESS PARK



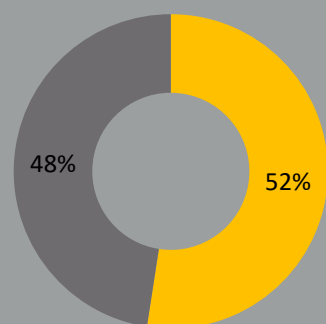
CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM



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%				

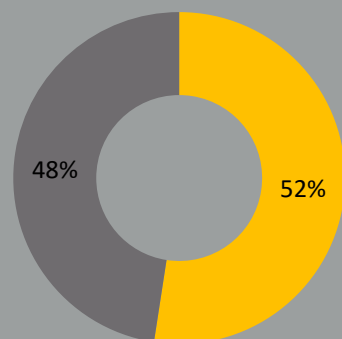
PORTFÓLIO DO FUNDO

TIPO DE CONTRATO



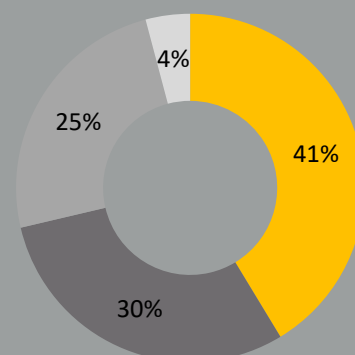
■ Típico ■ Atípico

INDEXADOR DE REAJUSTE



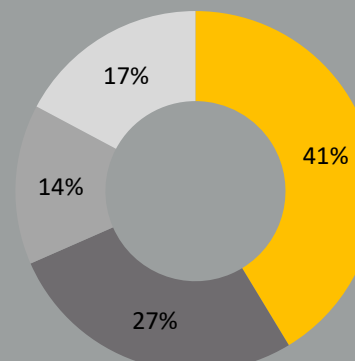
■ IGP-M ■ IPCA

DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



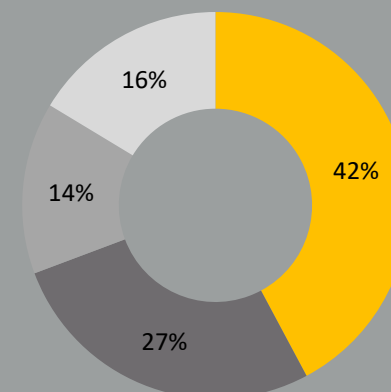
■ Contagem ■ Duque de Caxias ■ Eixo Anchieta ■ Guarulhos

LOCATÁRIOS



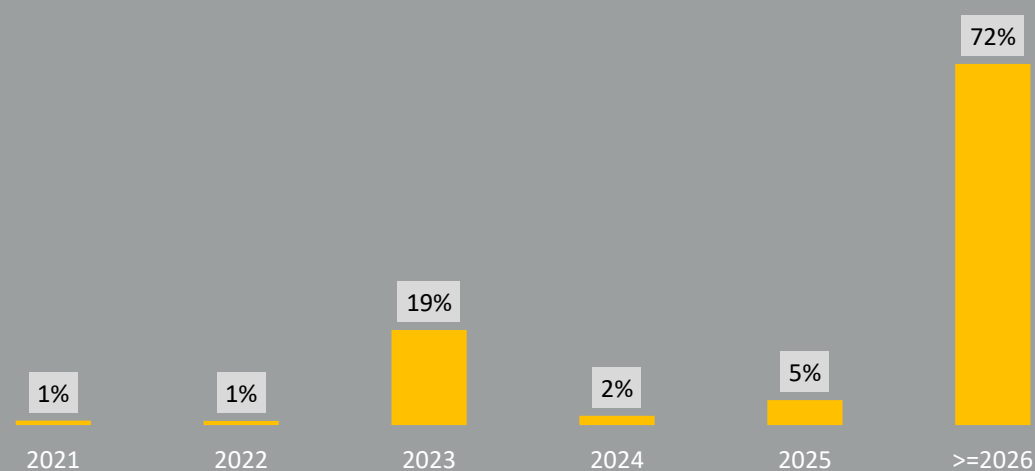
■ Correios ■ BRF ■ Braskem ■ Outros

SETOR DE ATUAÇÃO



■ E-commerce ■ Alimentação ■ Petroquímica ■ Outros

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



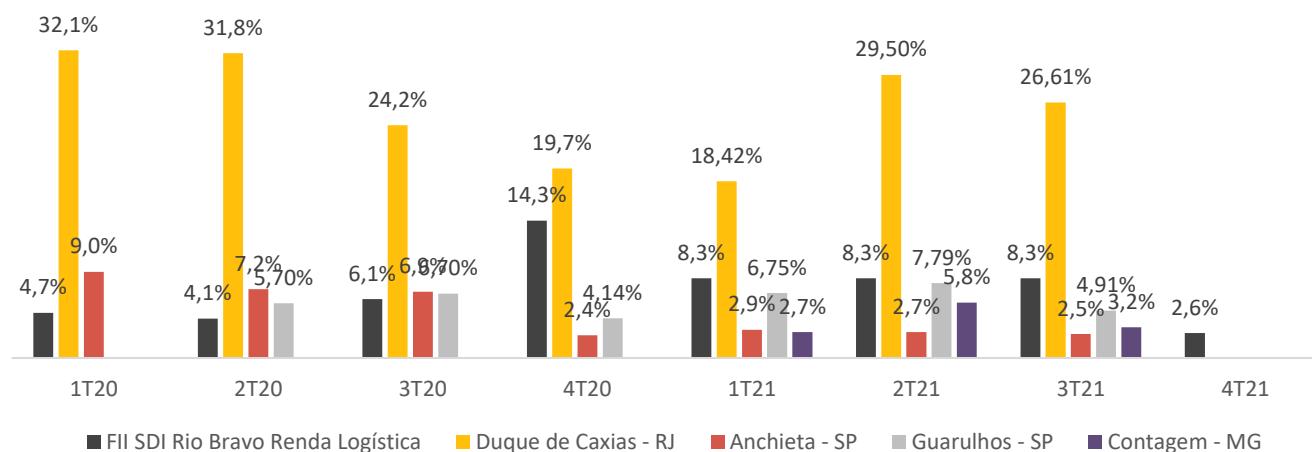
Relatório Gerencial

SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

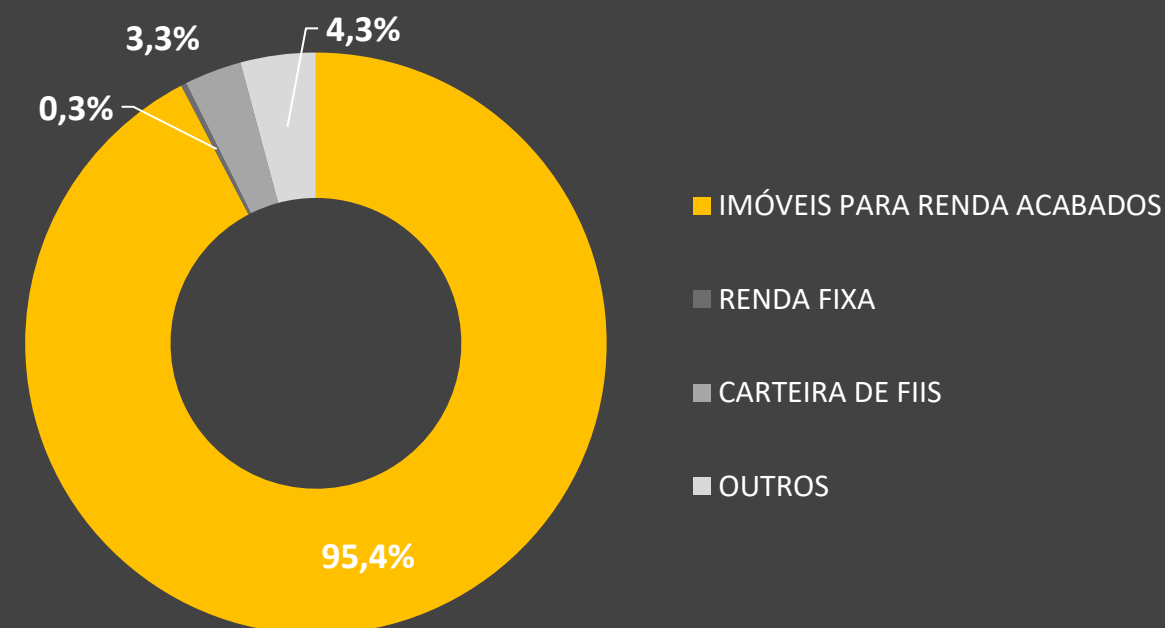
VACÂNCIA E
COMPOSIÇÃO DO ATIVO

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.

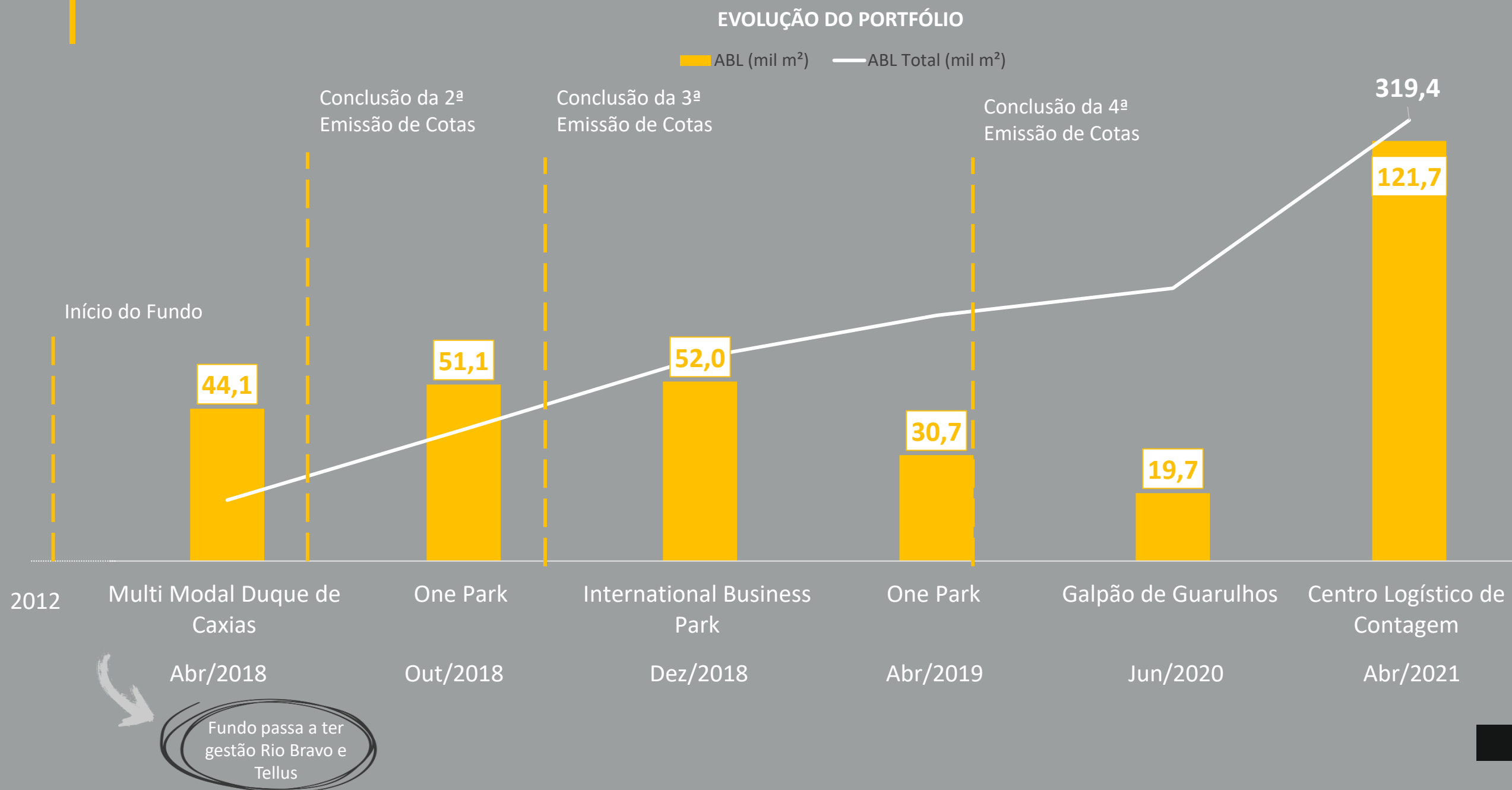
VACÂNCIA



COMPOSIÇÃO DO ATIVO



LINHA DO TEMPO





RIO BRAVO



www.riobravo.com.br

www.tellus.com.br