

Relatório Gerencial

Março/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\$ 623.706.754,09 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

NÚMERO DE COTISTAS • 54.615

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

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)



11

INQUILINOS



2,6%

VACÂNCIA



8,46

ANOS DE WAULT¹



R\$ 623,71

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)

R\$ 91,91

FECHAMENTO
DO MÊS

R\$ 0,76

DISTRIBUIÇÃO
POR COTA

9,92%

YIELD
ANUALIZADO

R\$ 1.784,52

NEGOCIADO²
(m² / R\$)

R\$ 1,03

VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$ MILHÕES)

R\$ 587,77

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, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pela ABL.

DESEMPENHO DO MÊS

No mês, o Fundo teve resultado de R\$ 0,71/cota e anunciou a distribuição de R\$0,76/cota. No acumulado do semestre, o Fundo está distribuindo um pouco menos de 100% do resultado gerado em regime de caixa. O valor distribuído configura um *dividend yield* anualizado de 10,00%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês no valor de R\$91,15.

O valor confirma o objetivo da gestão de proporcionar uma distribuição uniforme, através da receita operacional advinda de seus contratos vigentes, com base nos fatores abaixo:

- 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.

MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS | ADITAMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COM A BRACCO

Ainda no mês de Março foi negociada a extensão do contrato de locação com a Bracco. Considerando a previsão inicial de vencimento do contrato para maio de 2022, as partes prorrogaram o prazo de vigência da locação por período adicional de 36 meses. O vencimento do novo contrato passa a ser Maio/2025, de modo que não existem mais contratos a vencer em 2022.

Com a renegociação do contrato houve também a alteração do índice de reajuste de IGP-M para IPCA.

Dessa forma, o Fundo reduz o risco de vacância para o presente ano e ratifica a relevância das operações para os locatários, sendo a Bracco inquilina do imóvel desde o ano de 2017.

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 de 2022. No encerramento do mês, cerca de R\$ 7,6 milhões já haviam sido investidos, o que representa, aproximadamente, 42% do total estimado em R\$ 18 milhões.

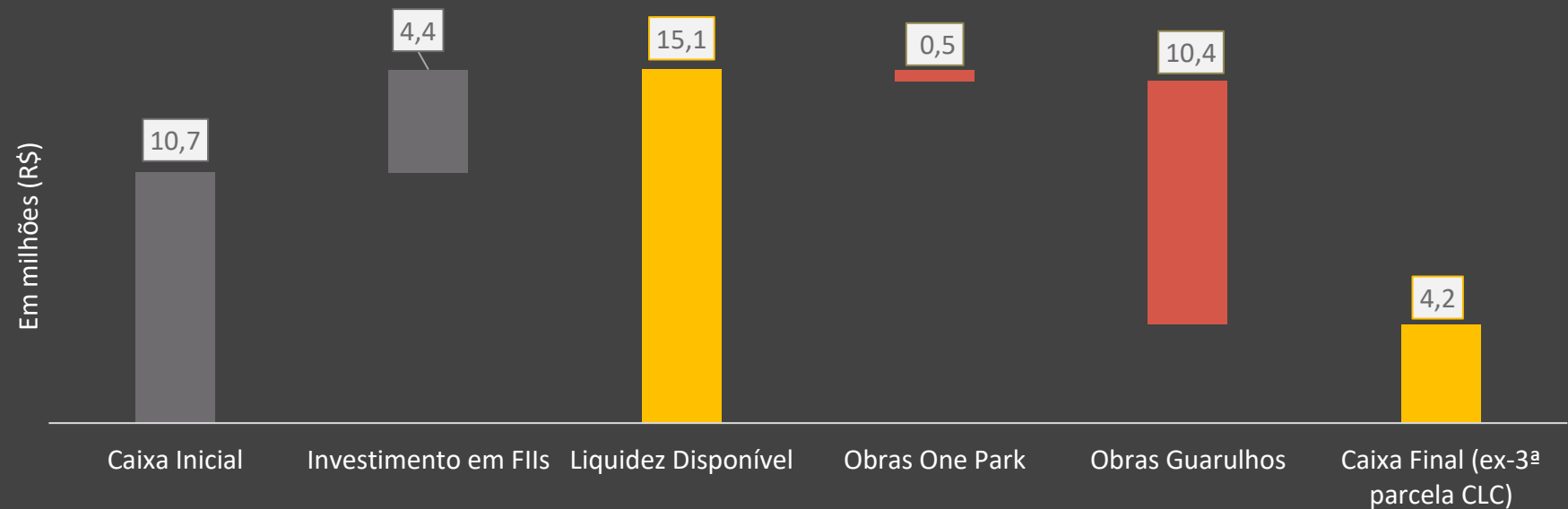
As obras da primeira fase da intervenção serão finalizadas ainda em abril. Esta etapa foi realizada na área do galpão onde houve o aumento do pé direito para cerca de 19 metros de altura, visando atender uma necessidade exclusiva do inquilino, que pretende instalar equipamentos específicos para fabricação de tintas e um laboratório no local.



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 e não leva em consideração o pagamento da 3ª parcela do Centro Logístico Contagem, que será realizado via securitização dos recebíveis e encontra-se em fase final de diligência.

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

Relatório Gerencial

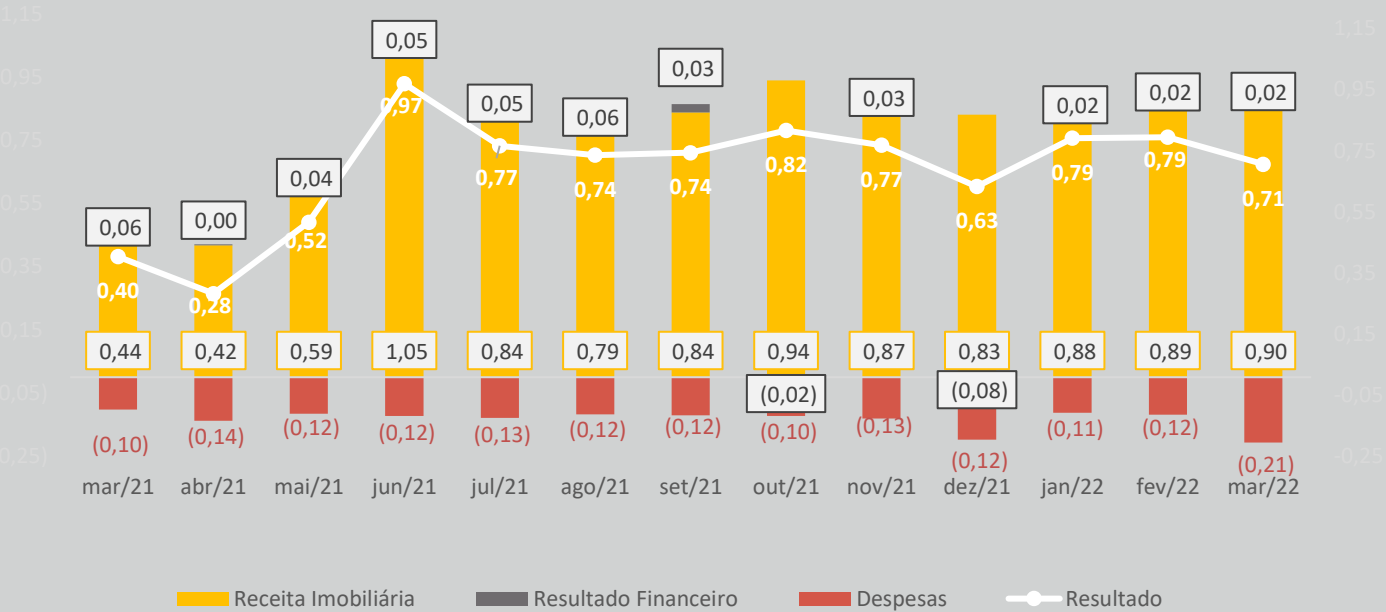
SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

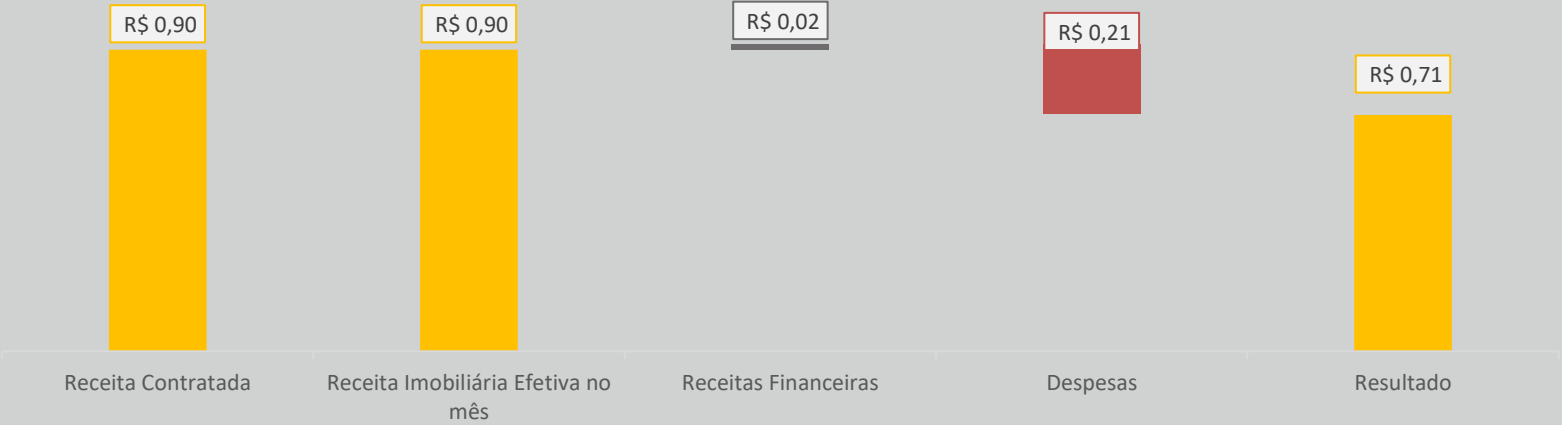
	mar/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.725.219,65	17.066.991,07	17.066.991,07
Rendimentos de FIs	31.805,31	99.335,96	99.335,96
Resultado Financeiro	77.887,03	285.452,35	285.452,35
Despesas	(1.322.180,18)	(2.801.900,43)	(2.801.900,43)
Taxa de Administração e Gestão	(499.425,09)	(1.330.357,48)	(1.330.357,48)
Outras Despesas	(822.755,09)	(1.471.542,95)	(1.471.542,95)
Resultado	4.512.731,81	14.649.878,95	14.649.878,95
Rendimentos distribuídos	4.860.238,00	14.580.714,00	14.580.714,00
Resultado por cota	0,71	2,29	2,29
Rendimento por cota	0,76	2,28	2,28
Resultado Acumulado¹	(0,05)	0,01	0,01
Proporção distribuída²	108%	100%	100%

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)

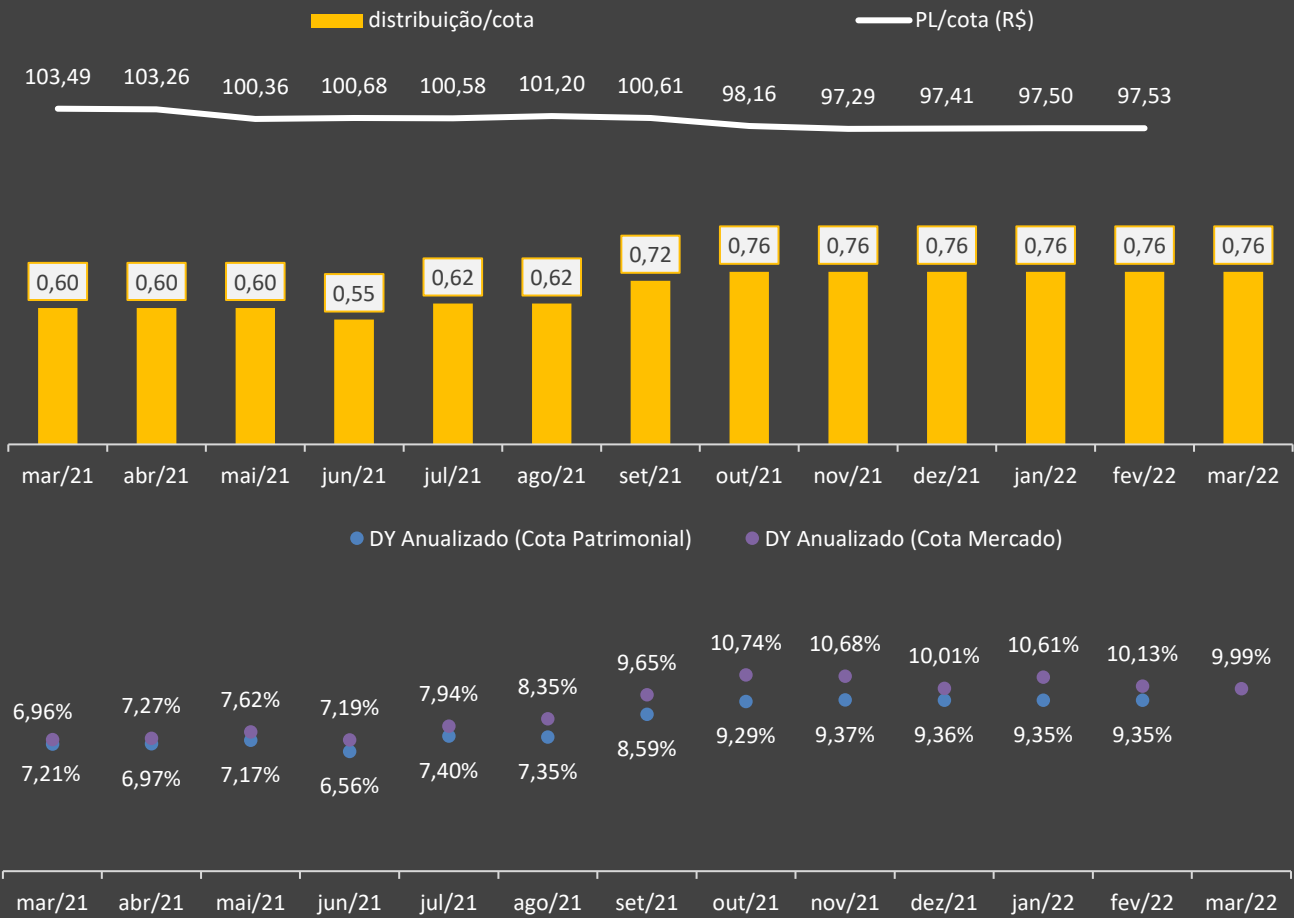


Relatório Gerencial

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									
Δ	27%	27%	27%									

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

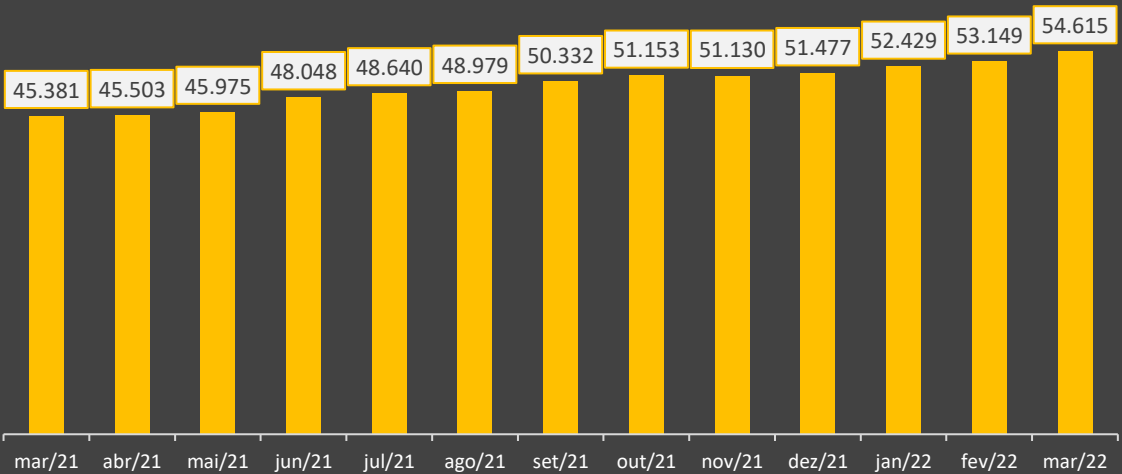


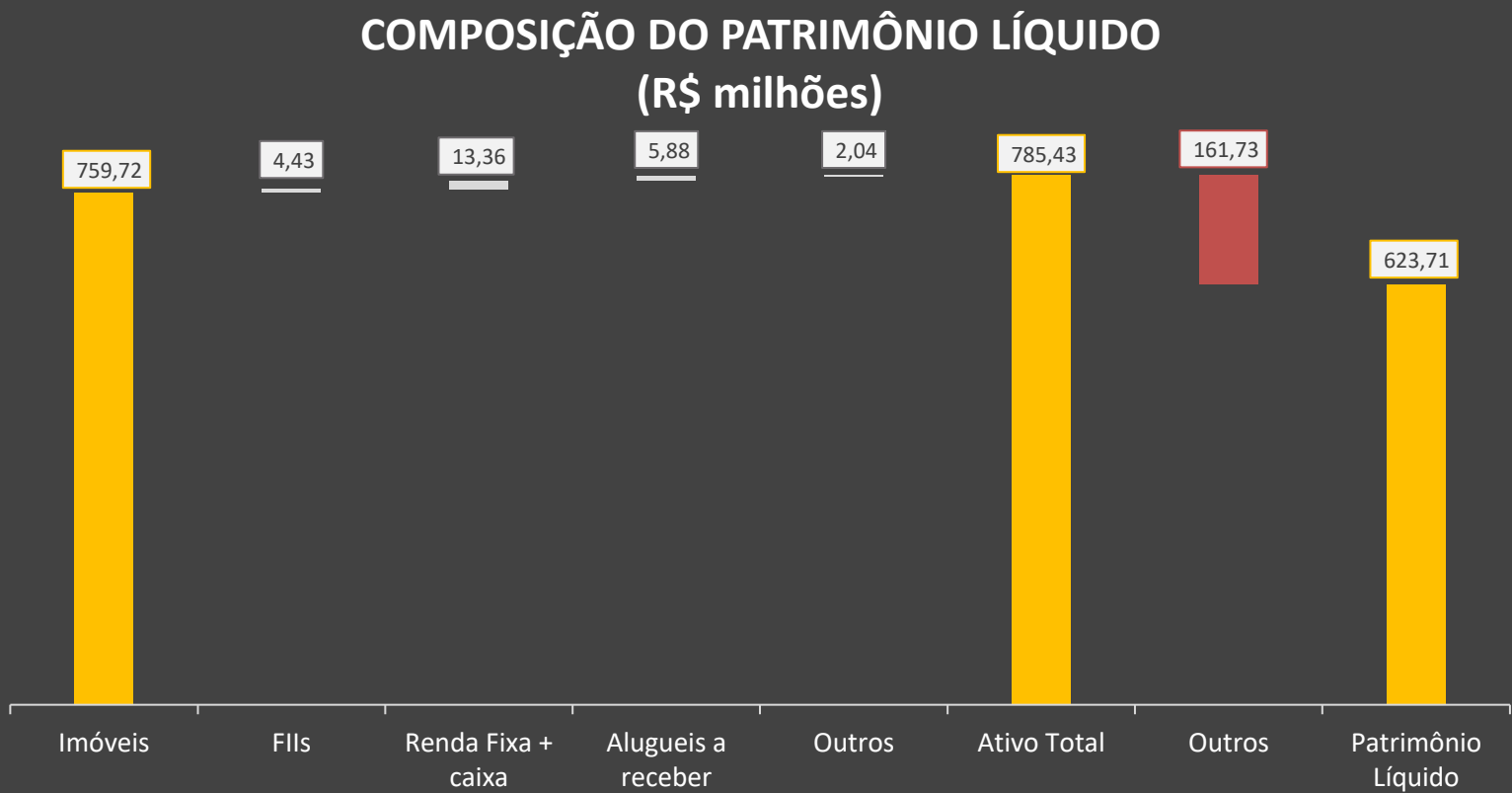
RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

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.

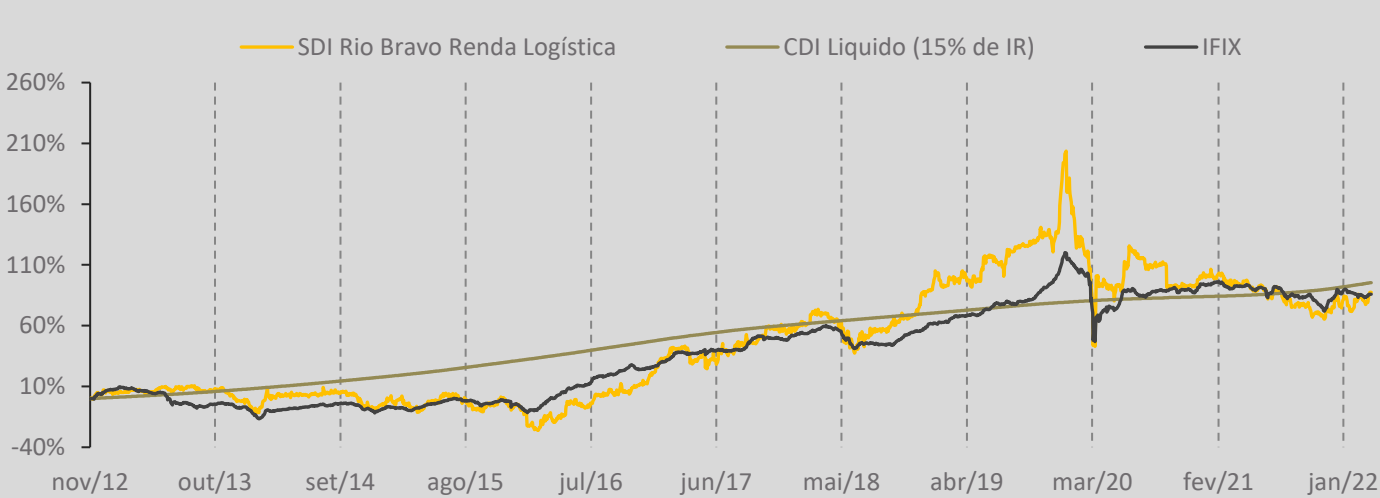
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

NÚMERO DE COTISTAS

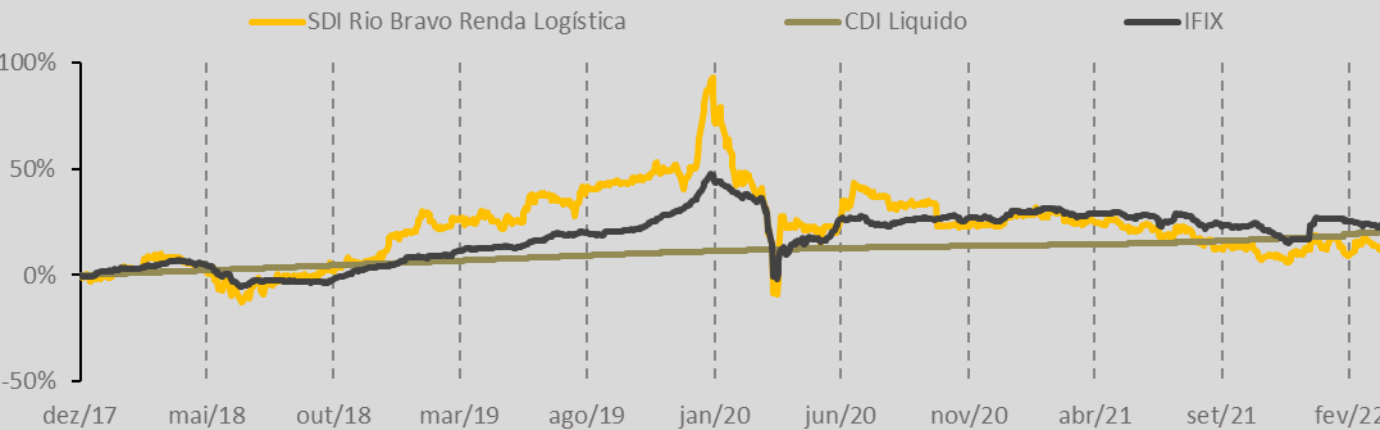




VALORES (R\$)	
Ativo Total	785,43
Imóveis	759,72
FIIs	4,43
Renda Fixa + Caixa	13,36
Alugueis a receber	5,88
Outros	2,04
Passivo Total	-161,73
Aquisições/CRI a pagar	0,00
Outros	-161,73
Patrimônio Líquido	623,71
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	97,53

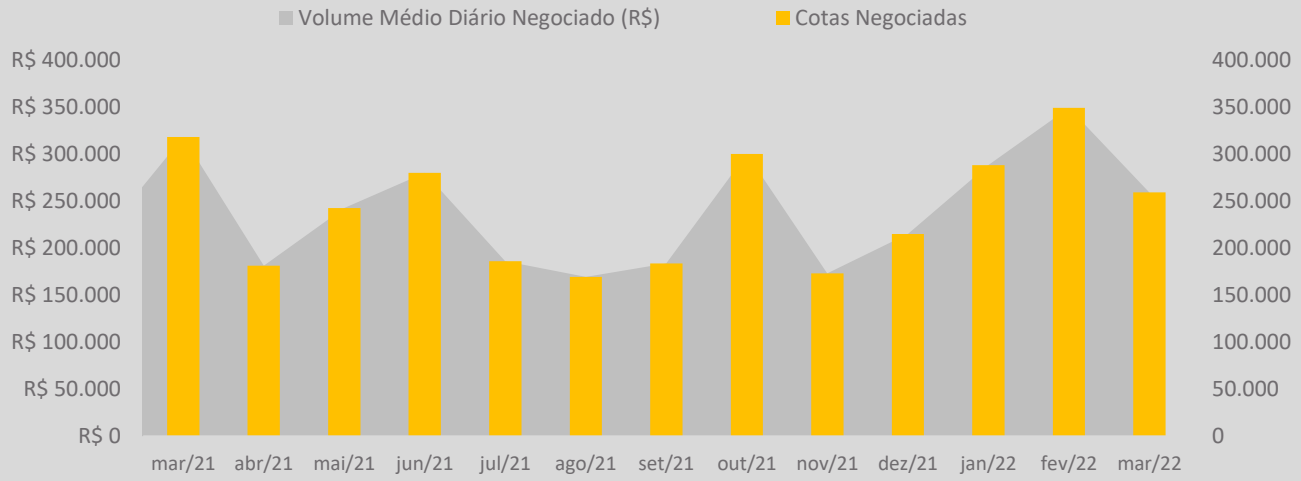


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO - TELLUS (DEZ/17)



	mês		YTD		últimos 12 meses	
Volume Negociado	R\$	22.648.013,28	R\$	77.800.615,89	R\$	253.225.575,40
Volume Médio Diário Negociado	R\$	1.029.455,15	R\$	1.254.848,64	R\$	1.004.863,39
Giro (% de cotas negociadas)	4,05%		14,02%		44,21%	
Presença em Pregões	100%		100,00%		100,00%	
	mar/22		jan/22		mar/21	
Valor da Cota	R\$	91,91	R\$	85,93	R\$	103,58
Quantidade de Cotas	6.395.051		6.395.050		4.770.100	
Valor de Mercado	R\$	587.769.137,41	R\$	549.526.646,50	R\$	494.086.958,00

LIQUIDEZ



CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM



MG

SP

RJ

ONE PARK



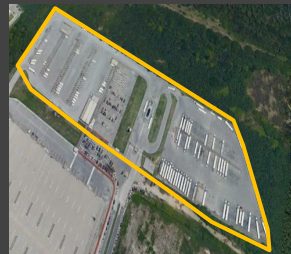
GALPÃO GUARULHOS



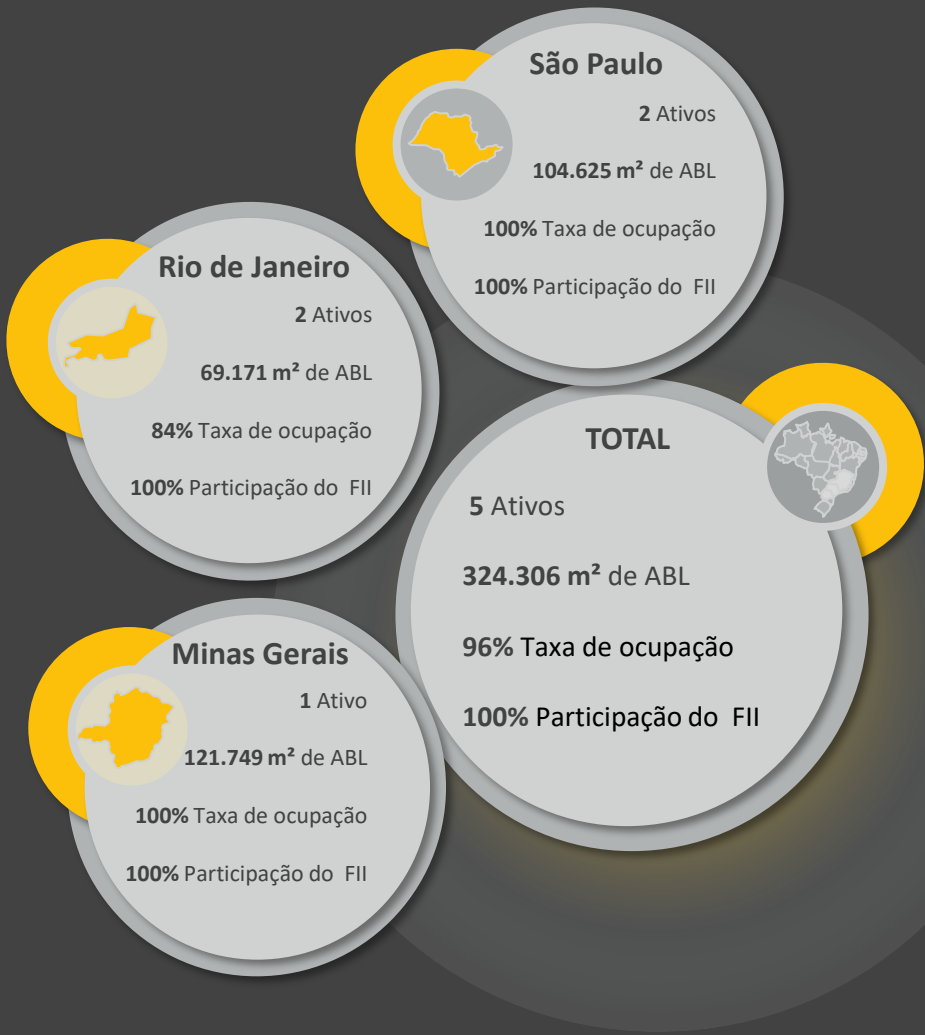
MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS



INTERNATIONAL BUSINESS PARK



PATRIMÔNIO DO FUNDO

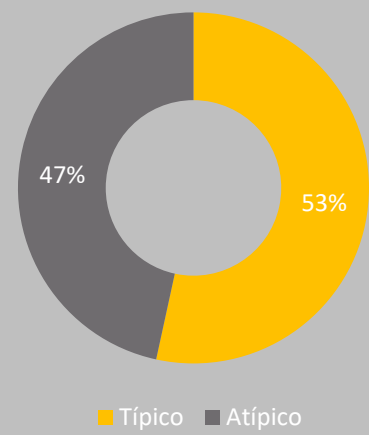


PORTFÓLIO DO FUNDO

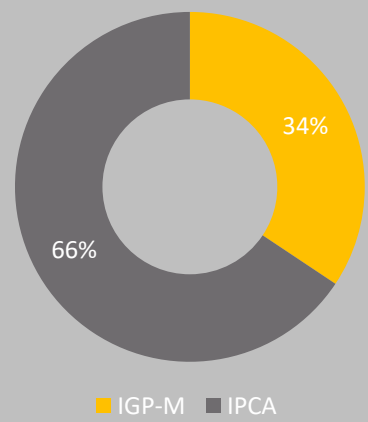


Ativo	Cidade	ABL (m²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos contratos	Principais Locatários	Principais setores de atuação	Representação da Receita
Multimodal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	81%	100%	Típicos	BRF, Bracco, Ifco e Infracommerce	Alimentação, E-commerce e Medicamentos	22,3%
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	97,4%	100%				100%

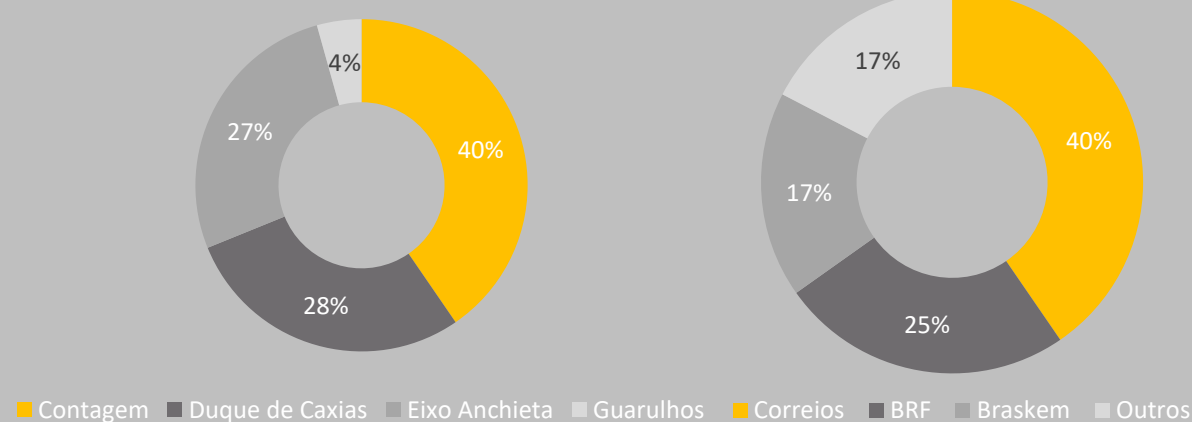
TIPO DE CONTRATO



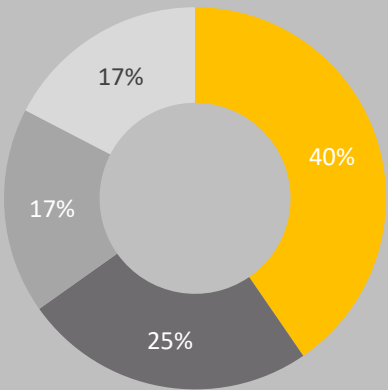
INDEXADOR DE REAJUSTE



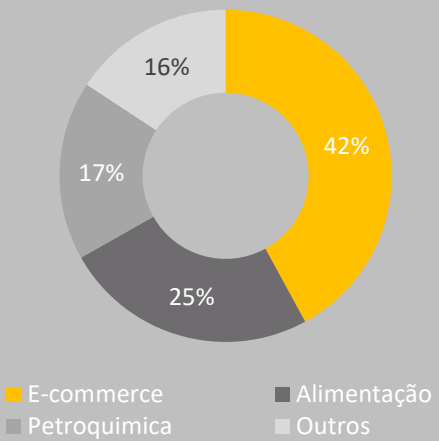
DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



LOCATÁRIOS



SETOR DE ATUAÇÃO

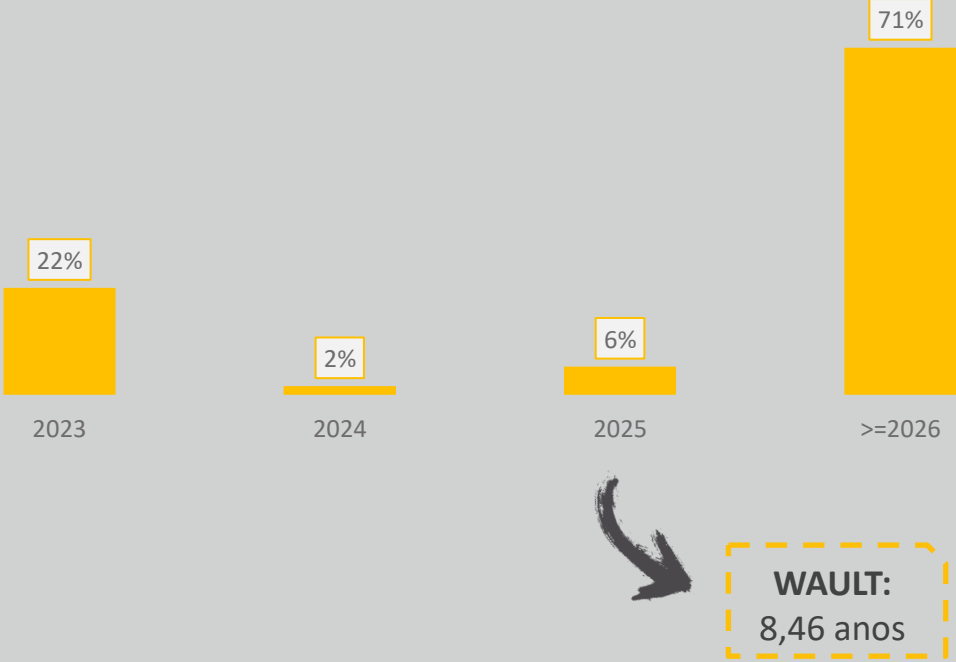


Os gráficos consideram a % da receita contratada.

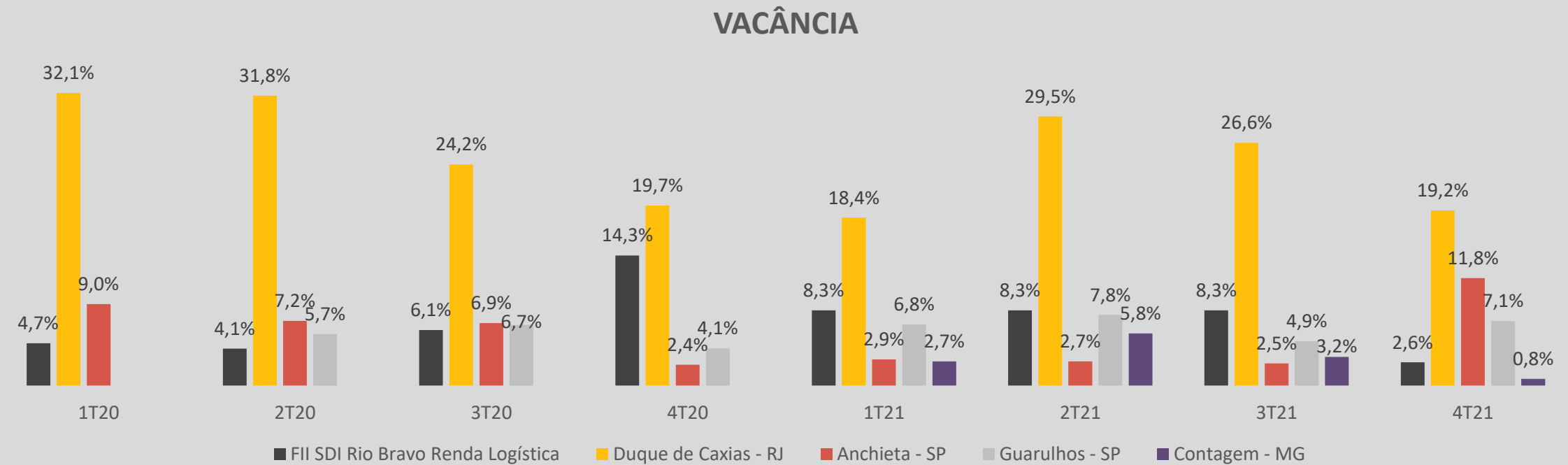
PORTFÓLIO DO FUNDO

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

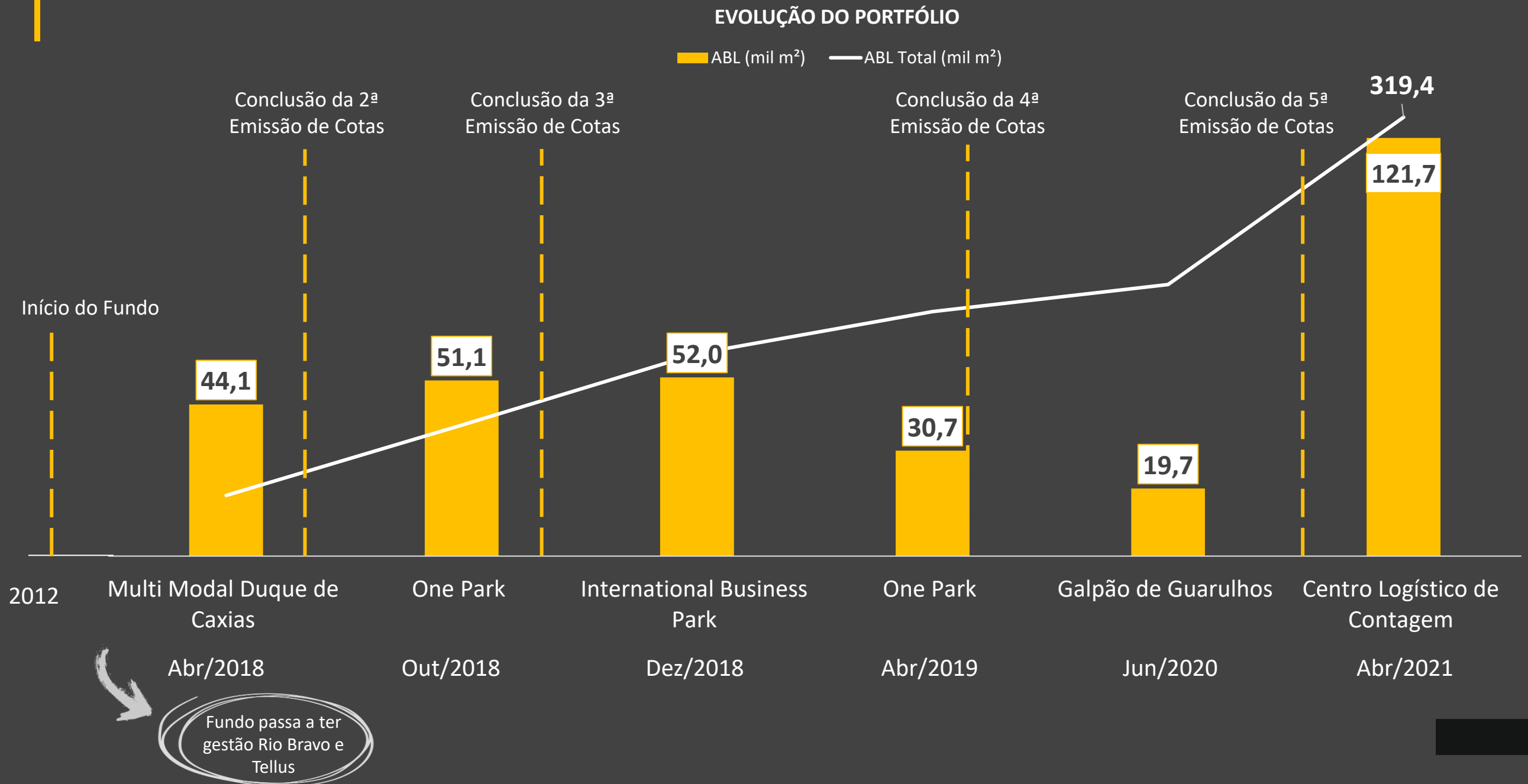
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



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.





RIO BRAVO



www.riobravo.com.br

www.tellus.com.br