

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FII (SDILI I)



COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de agosto, a distribuição de rendimentos anunciada pelo Fundo foi de R\$ 0,64/cota, em linha com os últimos meses. A distribuição está abaixo do resultado de R\$0,78/cota.

Foi acordado com o proprietário do empreendimento anunciado via Fato Relevante divulgado em 25/06 e que encontra-se em fase final de *due diligence* para aquisição que, enquanto as condições precedentes não são superadas e o capital destinado à aquisição (aproximadamente R\$ 85 milhões) não é alocado, a diferença entre a rentabilidade da aplicação financeira momentânea deste capital e o *cap rate* acordado de aquisição será arcada pelo vendedor até que seja concluída a transação. Tal operação é representada no gráfico da página 2 de composição da receita, coluna “adiantamento e outros”, desde o último relatório de julho/19. Sendo assim, o fundo ao final de agosto terá um resultado acumulado de aproximadamente R\$0,20/cota em razão desta remuneração.

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 trabalham para a melhoria dos empreendimentos do Fundo e alguns investimentos estão sendo estudados, tais como a construção de um muro no empreendimento Multimodal Duque de Caxias, substituindo a cerca entre o condomínio e o terreno vizinho; melhorias no sistema de combate a incêndio no condomínio One Park, entre outras ações.

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 4. 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%.

* Vacância do Multimodal desconsidera a área do pátio.

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio Líquido/cota (R\$)	Yield anualizado
177.971	3,5%	4.770.100	92,68	8,48%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$)	Volume médio diário negociado (R\$)	Valor negociado/m² (R\$)	P/VP
117,00	558.101.700	3.069.798	3.136	1,26

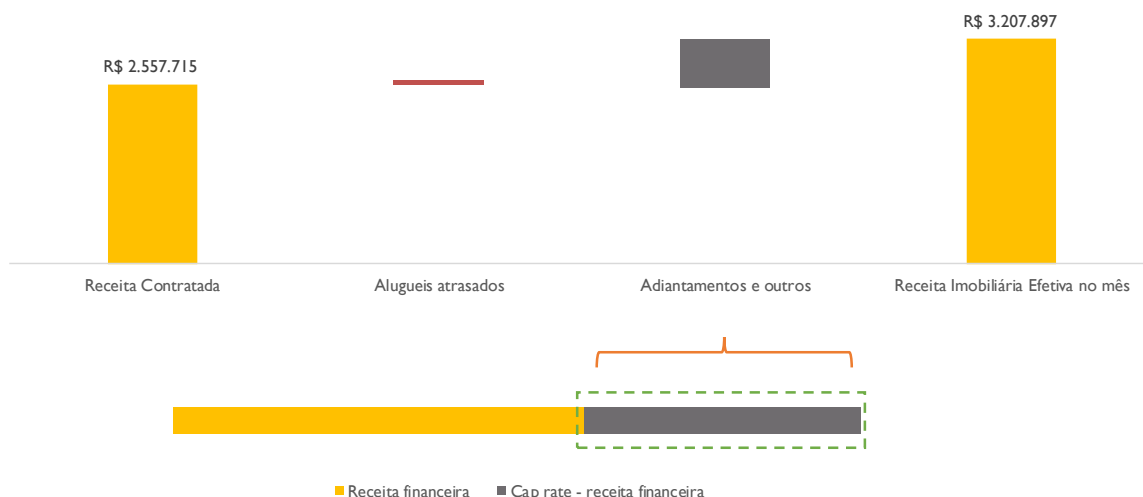
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 3.207.897	R\$ 6.849.102	R\$ 21.963.321
Receita Financeira	R\$ 732.992	R\$ 1.565.312	R\$ 3.422.093
Despesas	-R\$ 204.878	-R\$ 845.279	-R\$ 3.946.223
Resultado	R\$ 3.736.010	R\$ 7.569.136	R\$ 21.439.190
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.052.864	R\$ 6.105.728	R\$ 17.059.238
Resultado por cota	R\$ 0,78	R\$ 1,59	R\$ 5,48
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,64	R\$ 1,28	R\$ 5,12
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,14	R\$ 0,31	R\$ 0,36
Proporção distribuída	82%	81%	93%

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

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

Composição da receita no mês

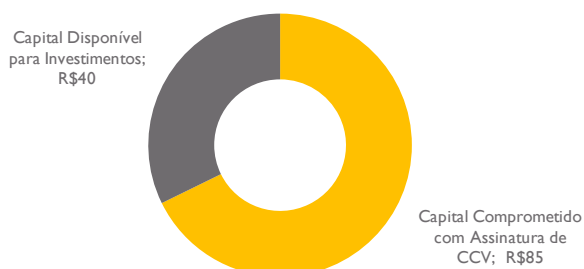


Representação gráfica da receita do Fundo recebida do vendedor do empreendimento anunciado via Fato Relevante em 25/06 e que encontra-se em fase final de *due diligence* para aquisição. Ver comentário do gestor, parágrafo 2. Os adiantamentos podem conter outros valores além destes, como adiantamento da receita já contratada. A representação não guarda proporções reais e deve ser considerada apenas para fins gráficos.

4ª EMISSÃO DE COTAS

Em linha com os interesses dos cotistas, as gestoras concederam período de desconto e não receberão a parte da parcela da taxa de gestão referente ao montante de recursos não alocados obtidos pelo Fundo na Oferta. Mais informações podem ser verificadas no Regulamento do Fundo, capítulo XI.

Alocação dos recursos, valores representados em milhões:



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

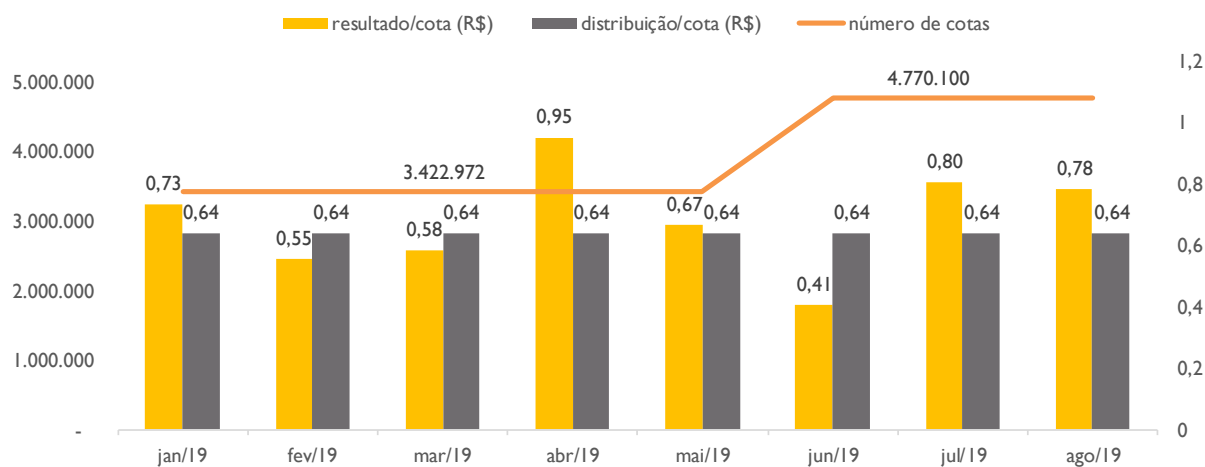
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64				
2018	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
Δ^3	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	1,6%	1,6%	0,0%	0,0%				

³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

O Fundo distribui a seus quotistas 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 ficam retidos no caixa do Fundo para manutenção da saúde financeira do mesmo (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, gerando renda mensal estável aos investidores.

Foram distribuídos R\$ 3.052.864 em rendimentos aos cotistas no mês e R\$ 17.059.238 desde o início do ano.

	mês	acumulado no ano
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.052.864	R\$ 17.059.238



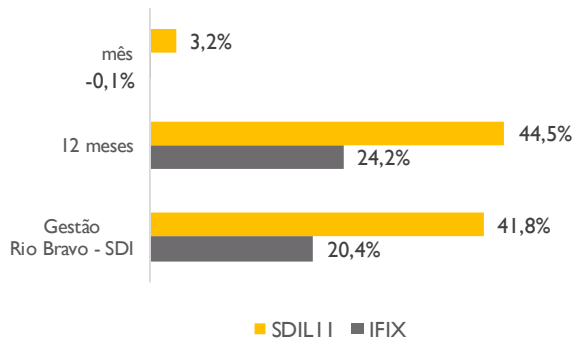
DESEMPENHO NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 67.535.554	R\$ 310.132.497	R\$ 348.439.132
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 3.069.798	R\$ 1.868.268	R\$ 1.428.029
Ciço (% de cotas negociadas)	12,23%	68,76%	82,89%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

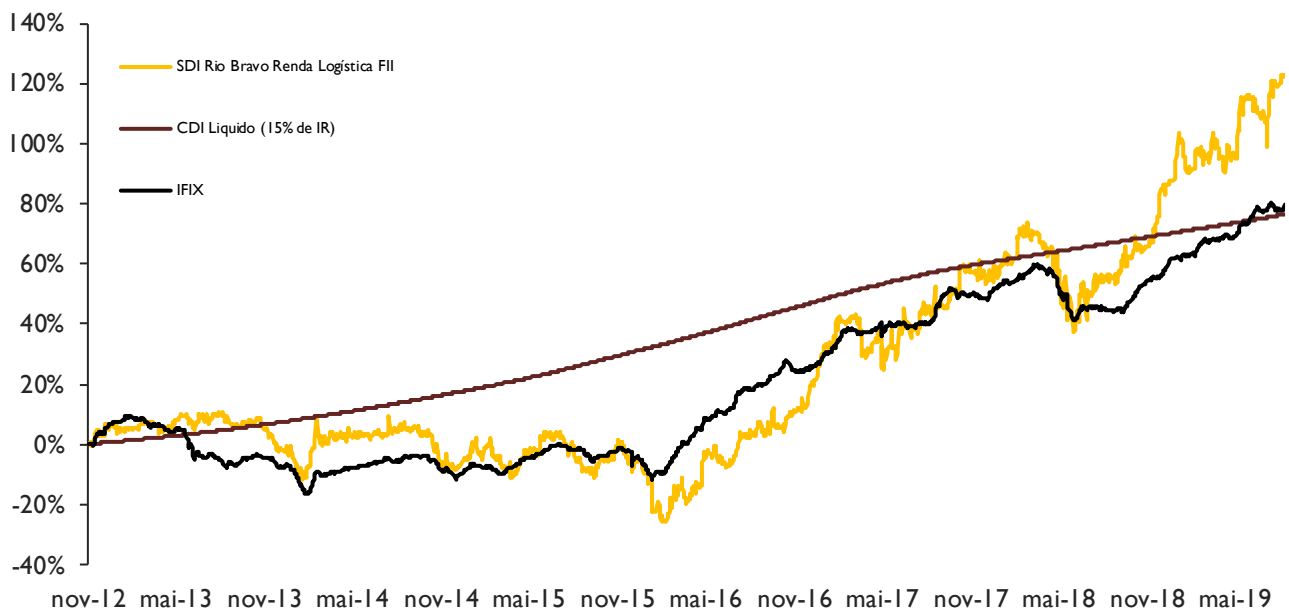
	ago/19	dez/18	ago/18
Valor da Cota	R\$ 117,00	R\$ 106,00	R\$ 90,60
Quantidade de Cotas	4.770.100	3.422.972	1.438.853
Valor de Mercado	R\$ 558.101.700	R\$ 362.835.032	R\$ 130.360.082

RENTABILIDADE

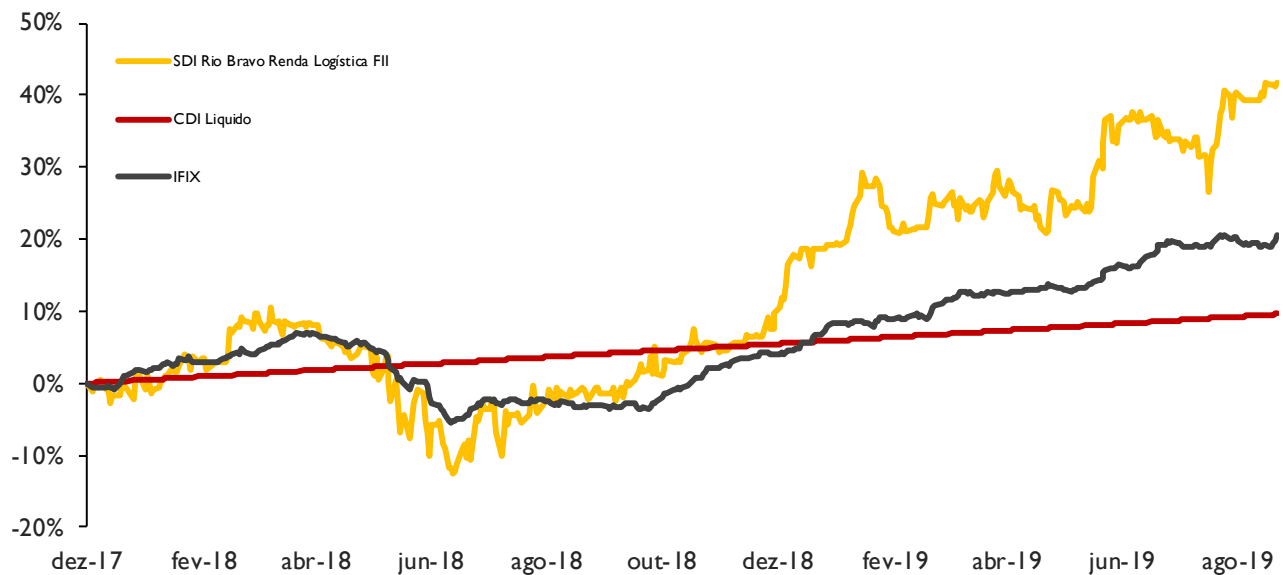
Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-0,1%	13,0%	24,2%	79,8%
CDI líquido de IR (15%)	0,4%	3,6%	5,3%	76,4%
SDIL11	3,2%	19,5%	44,5%	123,0%
Yield ⁵	0,6%	4,8%	8,5%	53,1%



DESEMPENHO DESDE O INÍCIO (NOV/12)



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

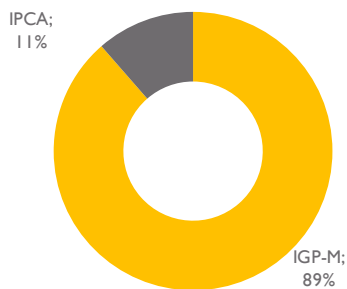


⁴ Rentabilidade calculada com a cota ajustada.

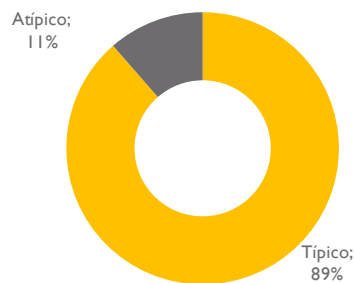
⁵ Soma dos rendimentos pagos no período divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)



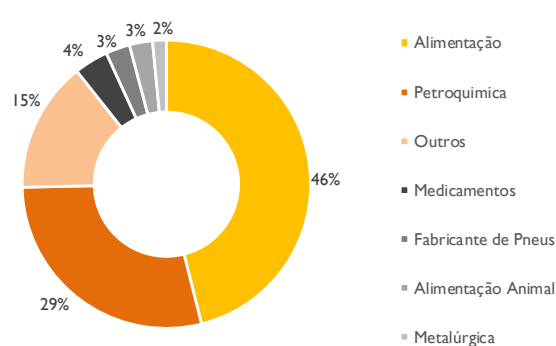
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



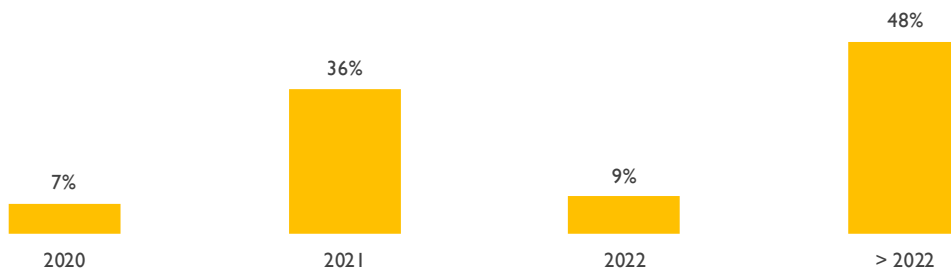
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Sector de Atuação (% Receita Contratada)

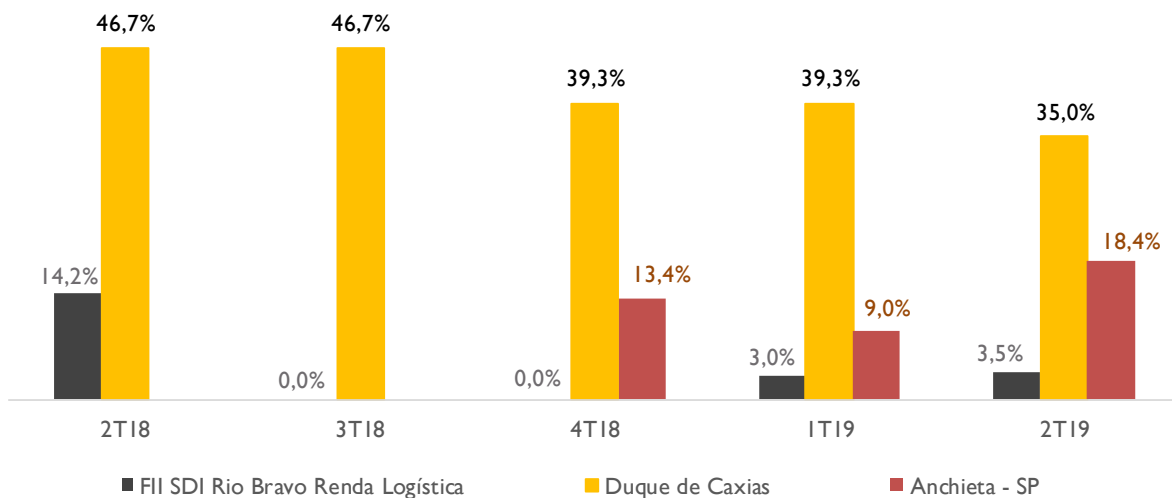


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



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.



PATRIMÔNIO DO FUNDO

✓ 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.

✓ 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.

Diversificação Geográfica (% ABL)

54%

46%

LOCATÁRIOS

MULTI MODAL DUQUE DE CAXIAS		
GALPÃO A	LOCATÁRIO	ABL (m ²)
Módulo 1	Royal Canin	2036
Módulo 2	Cimed	1992
Módulo 3	Bracco	1992
Módulo 4	IFCO	1995
ABL Parcial		8.016 m ²
GALPÃO B	LOCATÁRIO	ABL (m ²)
Módulo 1	BRF	2024
Módulo 2	BRF	1981
Módulo 3	BRF	1981
Módulo 4	BRF	1981
Módulo 5	BRF	1981
Módulo 6	BRF	1981
Módulo 7	BRF	2001
Módulo 8	Vago	2285
Módulo 9	BRF	2024
Módulo 10	BRF	1981
Módulo 11	BRF	1981
Módulo 12	BRF	1981
Módulo 13	BRF	1981
Módulo 14	BRF	1981
Módulo 15	BRF	1981
Módulo 16	Vago	1981
Módulo 17	Vago	1981
Módulo 18	Bridgestone	2030
ABL Parcial		36.115 m ²
PÁTIO	LOCATÁRIO	ABL (m ²)
Área Total	BRF	52040
ABL Parcial		52.040 m ²
ABL Total		96.171 m ²
ABL Vago		6.247 m ²
Vacância		6,5%
ONE PARK	LOCATÁRIO	ABL (m ²)
Galpão 1, 2, 3	Braskem	58700
Galpão 4	Cromus Embalagens	11500
Galpão 5	Metalúrgica Andrômeda	2650
Galpão 6	Adhex	4250
Galpão 7	Sherwin Williams	4700
ABL Total		81.800 m ²
ABL Vago		0 m ²
Vacância		0,0%
ABL Total do Fundo		177.971 m ²
ABL Vago do Fundo		6.247 m ²
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

(Mín. 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 • 14.135

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

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

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUIDORIA

|| 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.