

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA (SDILI I)



RELATÓRIO GERENCIAL | OUTUBRO/2019

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio Líquido/cota (R\$)	Yield anualizado¹
177.971	4,7%	4.770.100	92,44	5,51%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$)	Volume médio diário negociado (R\$)	Valor negociado/m² (R\$)²	P/VP³
124,03	558.101.700	3.888.541	2.545	1,34

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de outubro, a distribuição de rendimentos anunciada pelo Fundo foi de R\$ 0,57/cota, em linha com os últimos meses.

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 Duque de Caxias, que apresenta hoje 18,8% de vacância, razoavelmente abaixo das taxas de vacância do mercado de Duque de Caxias, conforme mencionado no gráfico da página 4.

Como já comunicado, a empresa Bridgestone entregou o imóvel em meados de outubro e o impacto no resultado do Fundo será de aproximadamente R\$0,015/cota. Com isso, a vacância do Fundo passa a ser de 4,7%.

¹Yield anualizado considera o rendimento pago no mês de referência dividido pelo valor da cota no fechamento do período, resultado multiplicado por 12 meses.

²Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades, dividido pelo ABL.

³Razão entre o preço da cota de mercado e preço da cota patrimonial no fechamento do período.



ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

Foi comunicado via Fato Relevante no dia 31/10/2019 o não cumprimento de uma das condições precedentes estabelecidas no Compromisso de Compra e Venda do imóvel que estava em diligência. Sendo assim, as gestoras decidiram por reduzir e linearizar a distribuição de rendimentos em R\$0,57/cota, de forma a alinhar a distribuição com o resultado gerado sem a conclusão da aquisição. Enquanto as condições precedentes não eram superadas, havia um mecanismo de renda garantida em vigor: enquanto o capital destinado à aquisição não era alocado, o vendedor arcava com a remuneração do capital no período. Dessa forma, tal valor não será mais provisionado no resultado do Fundo, e a receita imobiliária permanece sendo composta pela receita contratada, conforme detalhado na página 3 deste Relatório Gerencial.

4ª EMISSÃO DE COTAS

A Rio Bravo aprovou, no dia 23 de abril de 2019, em assembleia geral extraordinária, a 4ª emissão de cotas do Fundo, no valor de R\$125 milhões. As gestoras Rio Bravo e SDI estão adotando como estratégia a aquisição de ativos localizados preferencialmente na região Sudeste e com inquilinos de primeira linha, sempre buscando teses de investimentos pautadas em uma análise fundamentalista observando os ciclos imobiliários.

O Fundo atualmente possui uma proposta vinculante assinada de R\$35 milhões, de um imóvel localizado no raio de 30km de São Paulo, com área aproximadamente 22.000 m², sendo que 70% do imóvel terá um contrato de locação no formato Sale & Leaseback por 18 meses, período no qual as gestoras planejam fazer obras de adaptação para reposicionar o ativo no mercado. Esta tese de *value added* no qual esperamos uma TIR real de aproximadamente 11%a.a.

Além do ativo acima, os gestores estão trabalhando na negociação de outras oportunidades que completariam a alocação do caixa, como meta de finalizar as alocações no primeiro trimestre de 2020.

ANÁLISE DE MERCADO | SÃO PAULO E RIO DE JANEIRO

O mercado imobiliário logístico de alto padrão no Brasil tem um estoque total de aproximadamente 20 milhões de m², com taxa de vacância de 19% registrada no 3T de 2019, caindo de 25% no 1T de 2017 para 18% no 4T de 2019 (previsão), redução esta que foi impulsionada pela forte absorção líquida do Estado de São Paulo que representou mais de 65% da área total absorvida.

O cenário para São Paulo, que representa 55% do estoque a nível Brasil, foi ainda melhor. A previsão é que a absorção bruta cresça 50% e a absorção líquida, 300% em comparação com 2018. A gestão espera para 2020 um cenário tão bom quanto 2019, com redução da vacância e aumento no preço das locações, principalmente para os ativos localizados próximos a cidade de São Paulo.

Quanto ao mercado do Rio de Janeiro, a vacância permanece alta, nos patamares de 28%, um pouco acima dos 26% apresentados em 2018. Para 2020, as gestoras esperam uma absorção melhor do que a de 2019, por conta do volume de empresas que estão buscando novos espaços na cidade.

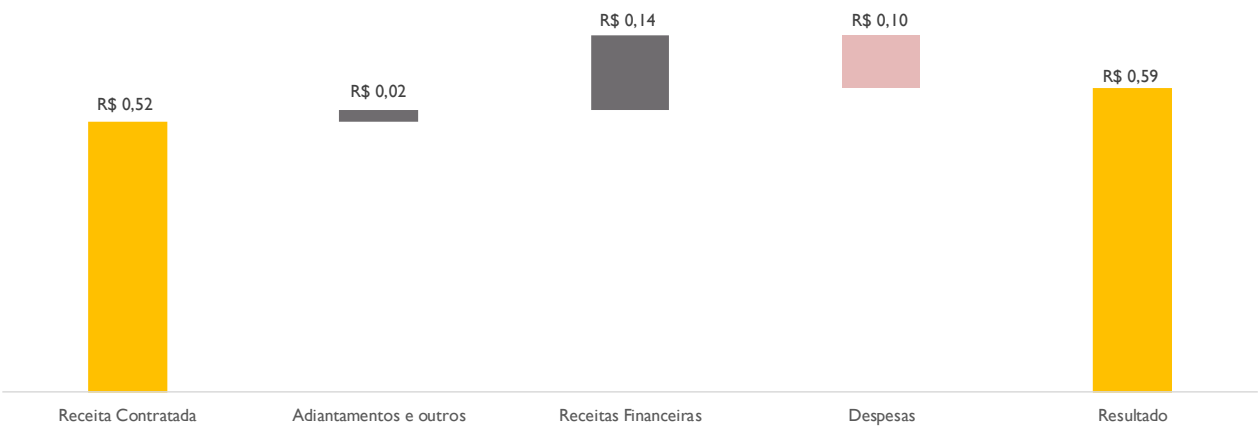
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.603.890	R\$ 11.026.458	R\$ 26.140.677
Receita Financeira	R\$ 681.102	R\$ 2.919.016	R\$ 4.775.796
Despesas	-R\$ 478.927	-R\$ 1.828.556	-R\$ 4.903.500
Resultado	R\$ 2.806.065	R\$ 12.116.919	R\$ 26.012.973
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.718.957	R\$ 11.877.549	R\$ 25.883.923
Resultado por cota	R\$ 0,59	R\$ 2,54	R\$ 5,45
Rendimento por cota ⁴	R\$ 0,57	R\$ 2,49	R\$ 5,43
Resultado Acumulado ⁵	R\$ 0,02	R\$ 0,05	R\$ 0,03
Proporção distribuída	97%	98%	100%

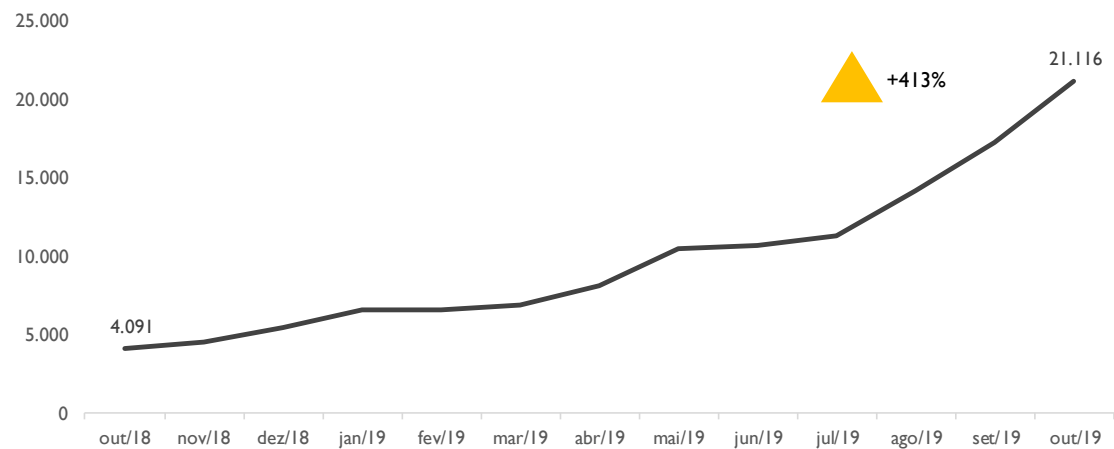
⁴ Rendimento anunciado do período indicado.
⁵ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.
*Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

Nos relatórios gerenciais de julho, agosto e setembro, o resultado apresentado era composto, entre outros fatores, pela provisão de uma receita proveniente do empreendimento anunciado via Fato Relevante em 25/06. Conforme já comentado, tal valor não será mais provisionado no resultado do Fundo, e a receita imobiliária permanece sendo composta pela receita contratada, conforme detalhado abaixo por cota. Portanto, o resultado do semestre em curso já desconsidera esta provisão, tanto no quadro acima quanto nos gráficos abaixo. Dentro do semestre, o Fundo já distribuiu o equivalente a 100% do resultado caixa gerado, sendo que o rendimento foi linearizado em R\$ 0,57/cota, podendo assim ser suportada dentro da diferença de 5% do resultado em regime de caixa conforme previsto na legislação.

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



NÚMERO DE COTISTAS



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

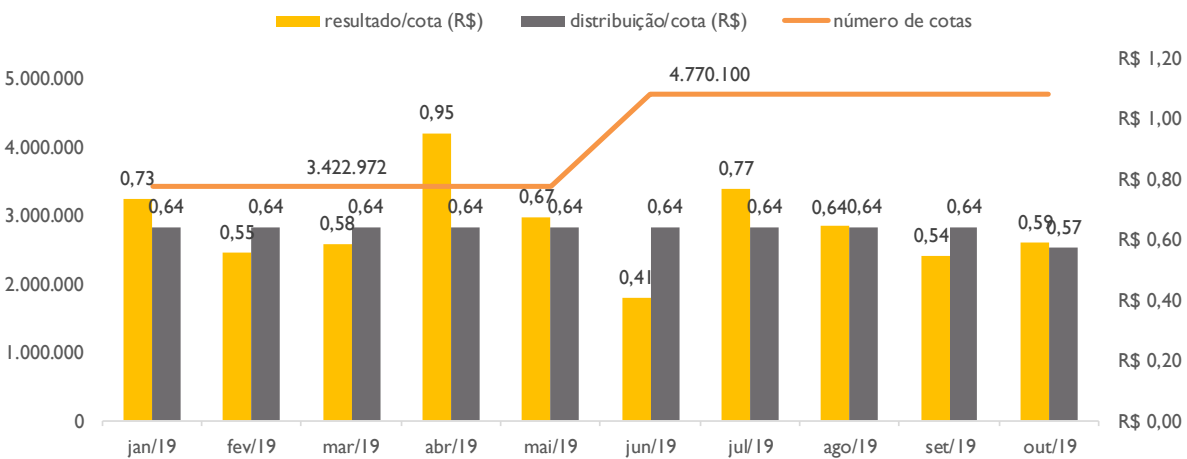
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,57		
2018	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
Δ ⁶	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	1,6%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	-10,9%		

⁶ 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, 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.

	mês	YTD	últimos 12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.718.957	R\$ 25.883.923	R\$ 29.938.054
Yield on cost	0,5%	6,0%	8,0%



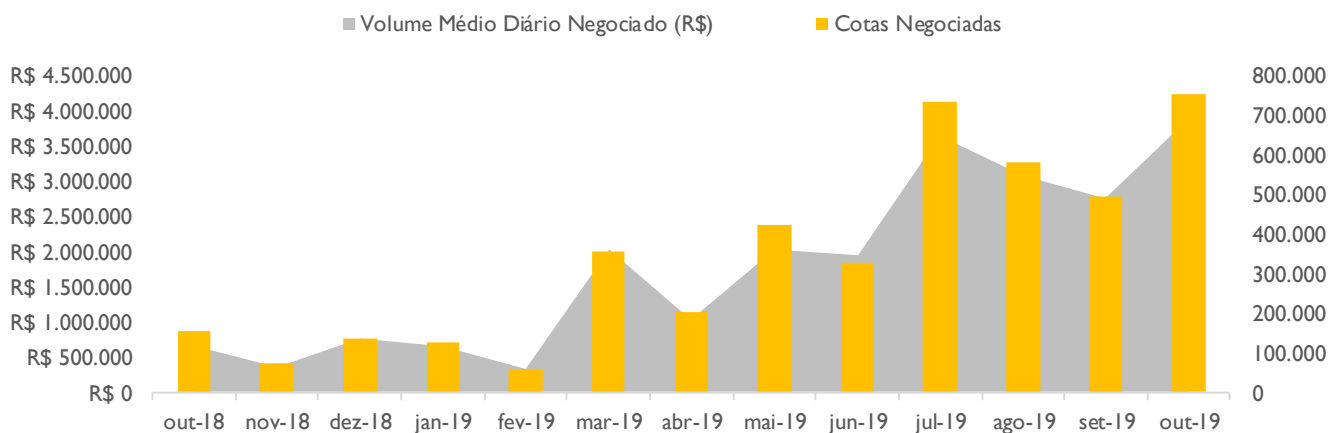
SDIL11 NA B3

	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 89.436.446	R\$ 457.581.690	R\$ 478.335.949
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 3.888.541	R\$ 2.178.960	R\$ 1.936.583
Giro (%de cotas negociadas)	15,78%	94,96%	101,49%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	out/19	dez/18	out/18
Valor da Cota	R\$ 124,03	R\$ 106,00	R\$ 96,30
Quantidade de Cotas	4.770.100	3.422.972	2.911.607
Valor de Mercado	R\$ 591.635.503	R\$ 362.835.032	R\$ 280.387.754

LIQUIDEZ

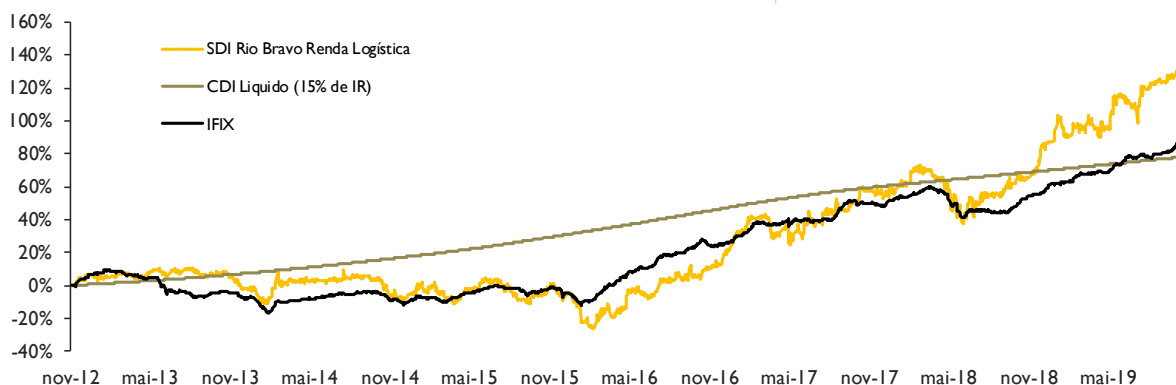
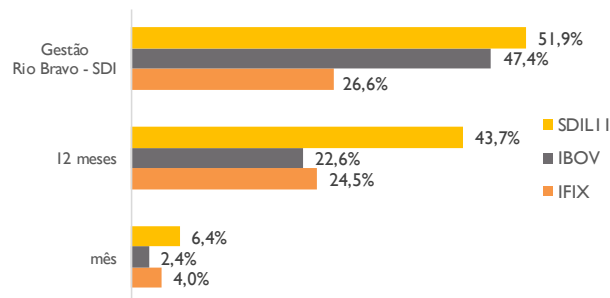
Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de outubro teve aumento de 391% frente ao mesmo período do ano passado e o volume médio diário negociado no mês aumentou em 492% frente o mesmo mês de 2018. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 111% em 12 meses.



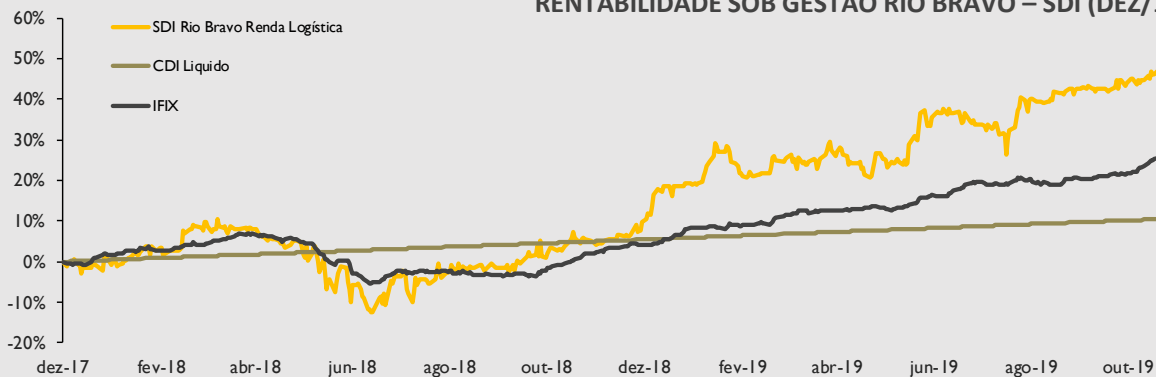
DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁷	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	4,0%	18,7%	24,5%	88,9%
IBOV	2,4%	22,0%	22,6%	93,5%
CDI líquido de IR (15%)	0,4%	4,4%	5,3%	78,0%
SDIL11	6,4%	28,1%	43,7%	139,0%

⁷ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



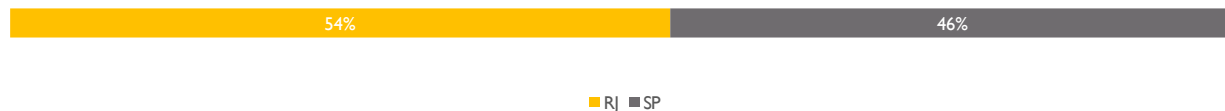
RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO – SDI (DEZ/17)



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: 81,2%

Participação do FII: 100%

Locatários: BRF, 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 a principal locatária. 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-Williams e Adhex

Tipo dos contratos: Típicos

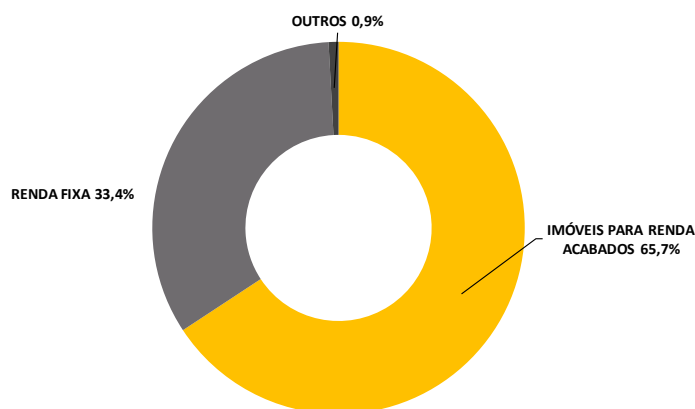
O condomínio logístico foi adquirido em duas etapas, com recursos da 2ª e 3ª emissão de cotas do Fundo, passando este a deter 100% do empreendimento. O imóvel conta com um galpão em construção locado para a Adhex, cujo pagamento no valor de R\$ 13,6 MM está pendente, tendo em vista condições precedentes 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 ainda não alocados obtidos pelo Fundo na 4ª emissão de cotas, concluída em junho de 2019. Mais informações podem ser verificadas no Regulamento do Fundo, capítulo XI. A Rio Bravo e a SDI estão trabalhando para efetivar o quanto antes a alocação dos recursos disponíveis no caixa do Fundo, seguindo o Estudo de Viabilidade apresentado na Oferta.

ATIVOS DO FUNDO

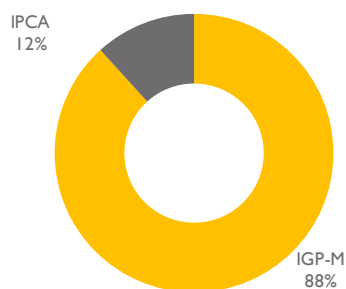
Os Ativos do Fundo estão alocados em:



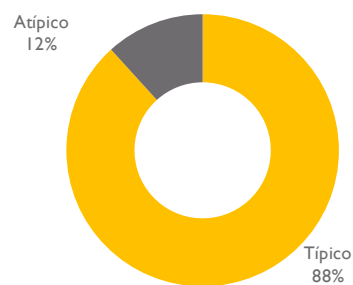


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)



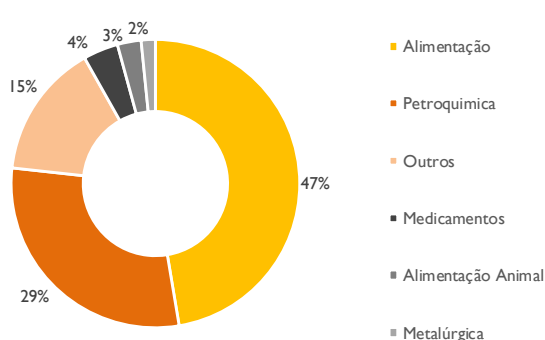
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



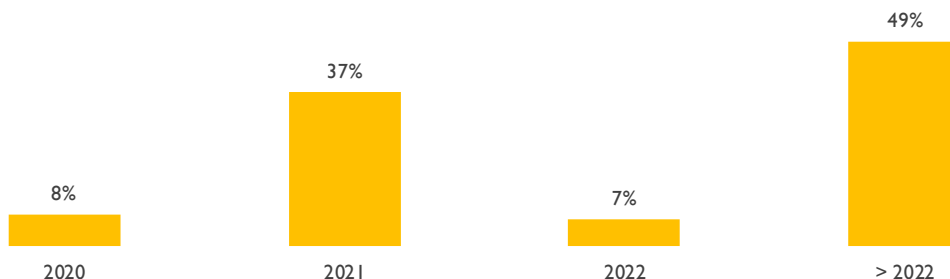
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Setor de Atuação (% Receita Contratada)

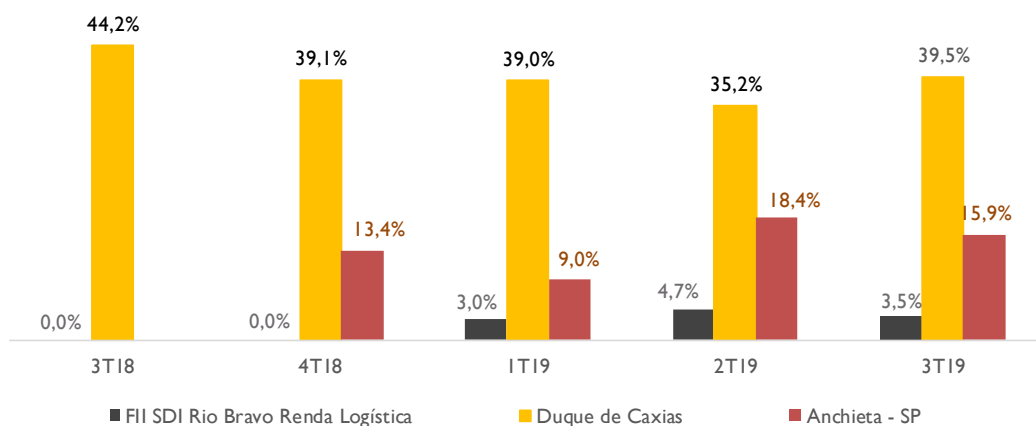


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



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	Vago	2.030
ABL Parcial		36.115 m²
ABL Total		44.131 m²
ABL Vago		8.277 m²
Vacância		18,8%

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		8.277 m²
Vacância do Fundo		4,7%



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 • 21.116

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 AS GESTORAS

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.

A SDI Gestão é uma empresa de gestão e consultoria de investimentos imobiliários com sede em São Paulo. Foi fundada pelos mesmos sócios da SDI Desenvolvimento Imobiliário que desenvolvem empreendimentos imobiliários desde década de 70 nos principais mercados brasileiros. Somos assertivos e ágeis o suficiente para analisar riscos e capturar oportunidades no mercado em diferentes ciclos. Por isso, a SDI Gestão atua como representante fiduciário de alta performance, estabelecendo relacionamentos duradouros, baseados em alicerces éticos, excelência em gestão e em resultados.

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.