

TELLUS

PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

RIO BRAVO

riobravo.com.br

Relatório Gerencial

FII SDI Rio Bravo
Renda Logística

SDI11

julho22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 16.671.412/0001-93

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo

Investimentos

GESTORES • 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\$ 635.885.877,30 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 60.199

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](#)

ATENDIMENTO DIGITAL

Clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

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

Ativos	ABL (m ²)	Inquilinos
5	319.400	12
Vacância	Anos de Wault*	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)
2,0%	8,09	635,89
Fechamento do mês (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Yield anualizado***
88,55	0,76	10,3%
Valor negociado**** (R\$/m ²)	Volume médio negociado (R\$ mil)	Valor de mercado (R\$ milhões)
1.740	761,10	566,28

*WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;

**Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

***Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

****Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pela ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Com o encerramento do mês, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,76/cota. O valor representa um *dividend yield* anualizado de 10,3% a.a., ao considerar o preço da cota no mercado secundário no último dia útil do mês, em R\$ 88,55.

No início do semestre vigente, as receitas de locação se mantiveram constantes, com 100% dos contratos adimplentes. Além dos aluguéis, o resultado do mês foi ainda influenciado positivamente pelo recebimento de duas taxas de condomínio da Braskem na mesma competência de caixa.

Em julho, a gestão seguiu a estratégia de liquidação de parte das cotas detidas em FIIs, com o objetivo de garantir a segurança do caixa do Fundo, principalmente em relação às obras do Galpão Guarulhos.

Assim, o resultado líquido para o mês foi de R\$ 5,1 milhões, o que representa R\$0,80/cota.

Para o decorrer do semestre, a gestão projeta um crescimento do resultado de forma sustentável a partir dos próximos meses, em linha com os itens abaixo:



Término da carência do contrato com a Transcarapiá pelo espaço locado no Multimodal;



Reajuste do contrato com o Correios no Centro Logístico de Contagem; e



Conclusão das obras de adequação do imóvel localizado em Guarulhos para a Futura Tintas.

Comentários do gestor

Galpão Guarulhos | Obras Futura Tintas

As obras no Galpão localizado em Guarulhos, pré-locado à Futura Tintas, seguem dentro do cronograma para início do contrato de locação. Em julho as obras se concentraram principalmente na execução do sistema de combate a incêndio, instalação das novas docas, fechamentos laterais e construção da nova marquise, pavimentação e acabamentos.

A conclusão das obras necessárias para o início do contrato de locação deverá acontecer ainda no mês de agosto, dando início ao período de vigência do contrato. Com o início do contrato de locação, começamos a contar o período de 2 meses de carência para o efetivo recebimento do aluguel, previsto para dezembro. De toda forma, dado que a obra acontece junto à instalação do parque fabril do inquilino – um investimento do próprio locatário para suas especificações técnicas, as obras de obrigação do Fundo devem acompanhar tal instalação, com previsão de conclusão total no quarto trimestre do ano.



Comentários do gestor

Galpão Guarulhos | Obras Futura Tintas



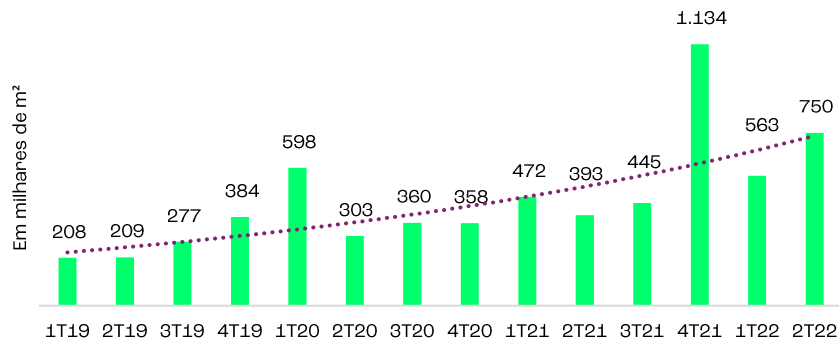
Atualizações do setor

Mercado de condomínios logísticos

Ao término do 2º trimestre de 2022, a área bruta locável (ABL) total do mercado de condomínios logísticos representava, aproximadamente, 30 milhões de m², o que representa um crescimento de 22% frente ao estoque do ano de 2020.

Os dados reforçam que o setor segue em desenvolvimento constante, de modo que, ao analisarmos o volume de novas entregas, os 6 primeiros meses de 2022 apresentaram cerca de 450 mil m² a mais, em comparação com o primeiro semestre do ano passado, de acordo com os dados da consultoria Buildings e demonstrados no gráfico a seguir.

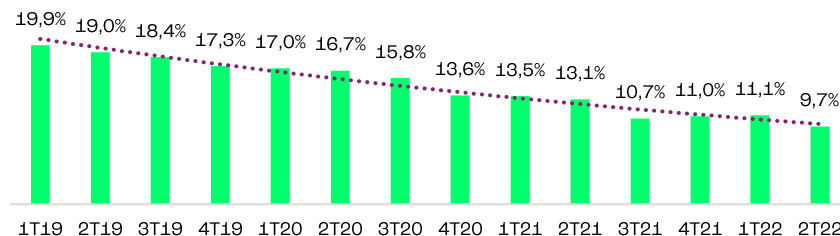
Novos Estoques no Brasil



Fonte: Buildings

Mesmo com o forte crescimento no estoque, os ocupantes seguem em demanda, ao passo que, em relação à ocupação desses empreendimentos, o setor alcançou a menor taxa de vacância na série histórica, com patamares inferiores a 10%. Tal cenário agrega ao mercado uma pressão positiva nos valores de locação, dada à menor oferta disponível, além do recente aumento nos custos de construção e manutenção.

Taxa de Vacância no Brasil

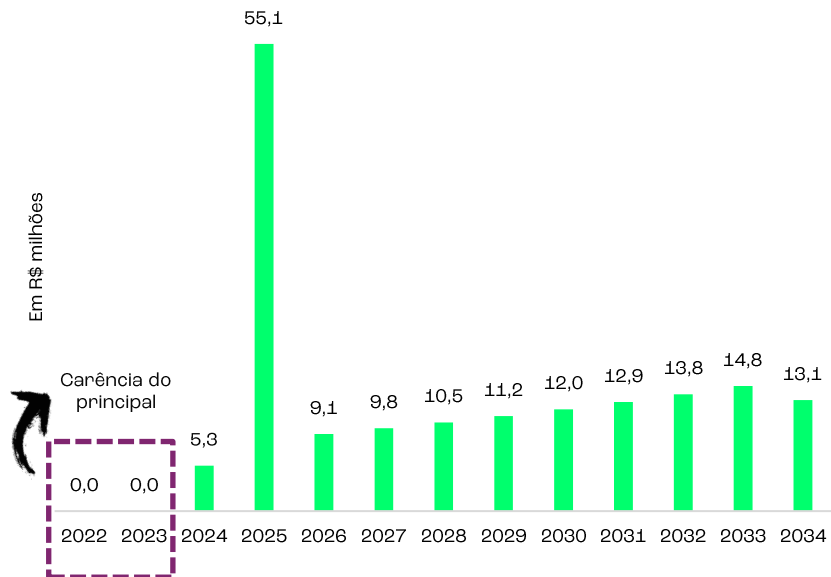


Fonte: Buildings

Dentro do contexto do Fundo, a região Sudeste, local onde estão concentrados os ativos investidos, é a localização que lidera esse movimento de expansão. A absorção líquida, ou seja, o valor absoluto de crescimento das áreas ocupadas, vem apresentando valores positivos desde o 2T 2016, sendo que no 2T de 2022 a absorção esteve acima dos 690.000 m², aproximadamente 92% do estoque entregue em todo o país, ratificando as projeções positivas para o setor também no segundo semestre.

Cronograma de amortização

Cronograma de Amortização Anual



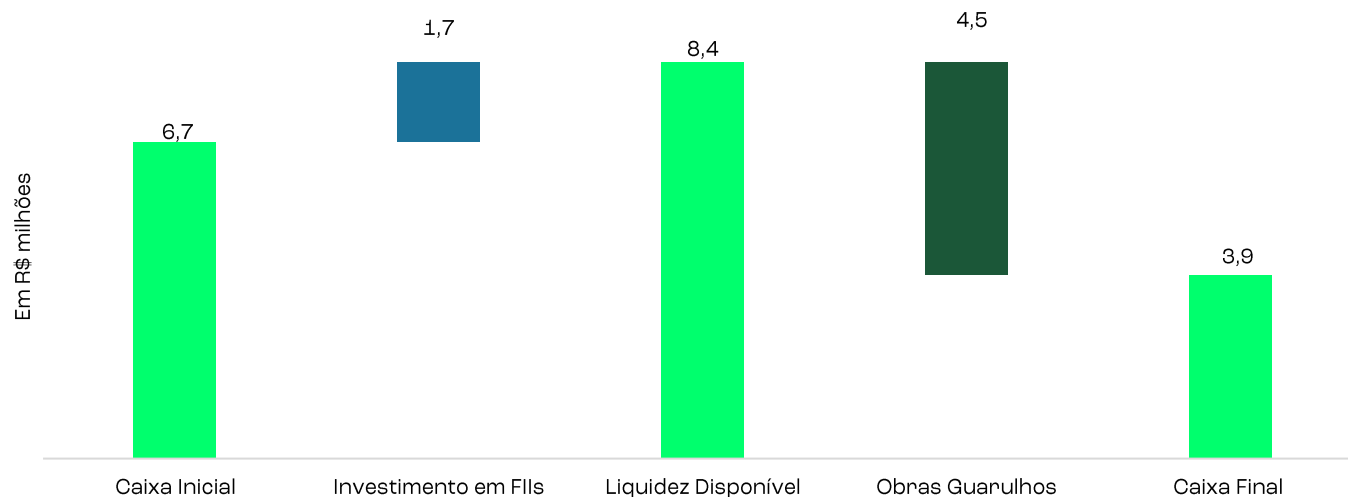
Operação	Aquisição Centro Logístico Contagem
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – em 2 séries
Prazo para o Pagamento da Dívida	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (150 meses): R\$ 115 milhões
Remuneração da Dívida	Série 1: CDI + 2,00% a. a. Série 2: IPCA + 7,12% a. a.
Carência Juros	Ambas as séries possuem carência de 12 meses para início do pagamento dos juros
Carência Principal	1ª Série: 36 meses (série <i>bullet</i>) 2ª Série: 24 meses
Periodicidade do Pagamento	Mensal, respeitando os períodos de carência
Pré-Pagamento	Série 1: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio Série 2: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 167,4 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	26,33%

Os prazos de carências demonstrados na tabela acima consideram o mês de abril de 2022 como ponto de partida. Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados, após as carências, têm representação baixa e saudável nas receitas recorrentes projetadas após o mesmo período.

Disponibilidade de caixa e obrigações futuras

As obrigações de caixa futuras do Fundo estão concentradas principalmente na conclusão das obras do Galpão Guarulhos.

O gráfico abaixo detalha as projeções do caixa após o encerramento do mês:



Resultados e distribuição

	jul/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.922.532,53	5.922.532,53	40.794.917,74
Rendimentos de FIIs	-163.411,00	-163.411,00	49.099,59
Resultado Financeiro	-13.322,87	-13.322,87	487.999,50
Despesas	-641.503,08	-641.503,08	-6.262.769,87
Taxa de Administração e Gestão	-413.402,34	-413.402,34	-3.098.488,83
Outras Despesas	-228.100,74	-228.100,74	-3.164.281,04
Resultado	5.104.295,58	5.104.295,58	35.069.246,96
Rendimentos distribuídos	4.860.238,00	4.860.238,00	34.021.666,00
Resultado por cota	0,80	0,80	5,48
Rendimento por cota	0,76	0,76	5,32
Resultado Acumulado ¹	0,04	0,04	0,16
Proporção distribuída ²	95%	95%	97%

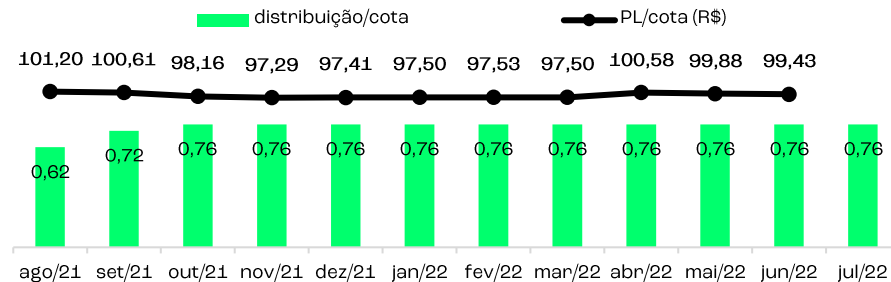
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,52	0,52	0,46	0,46	0,44	0,44	0,5	0,55	0,55	0,59	0,6	0,6
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	0,76	0,76	0,76	0,76					
Δ	26,7%	26,7%	26,7%	26,7%	26,7%	38,2%	22,6%					

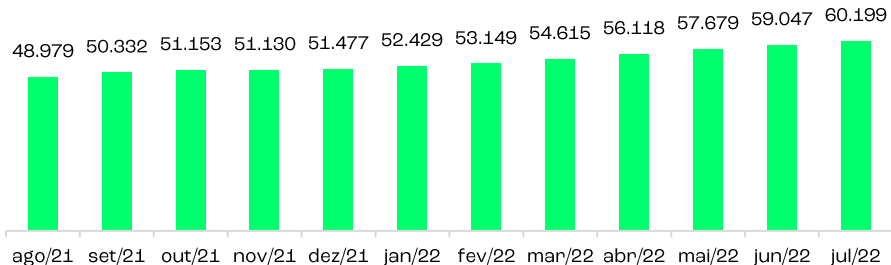
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.



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.

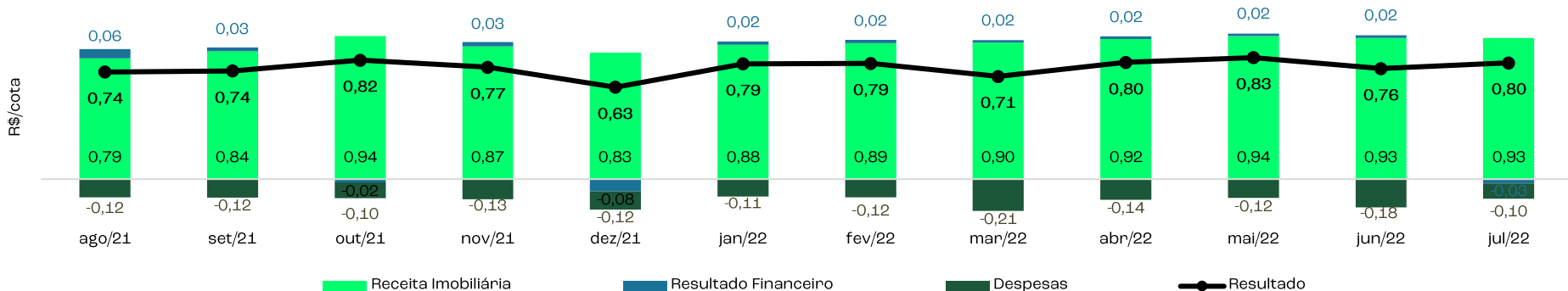
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Número de Cotistas

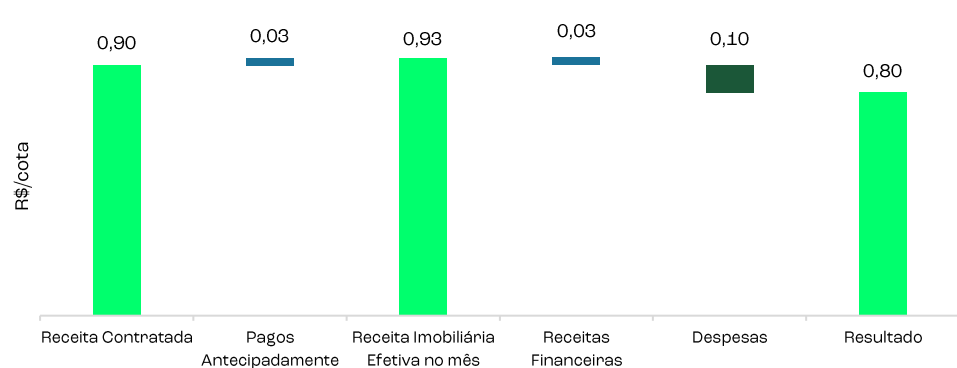


Resultados e distribuição

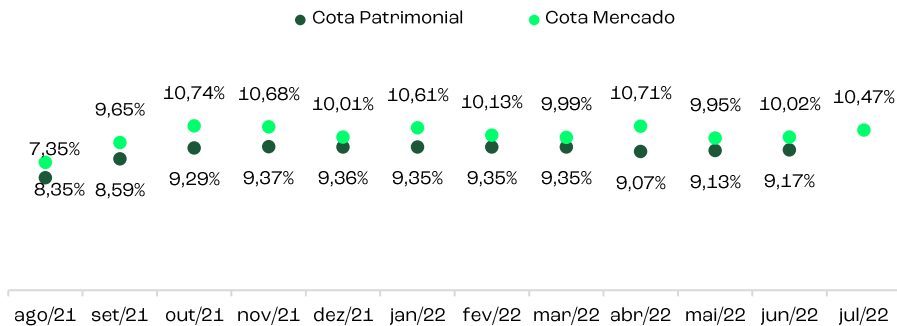
Composição de Resultados nos Últimos 12 meses



Composição do Resultado no Mês

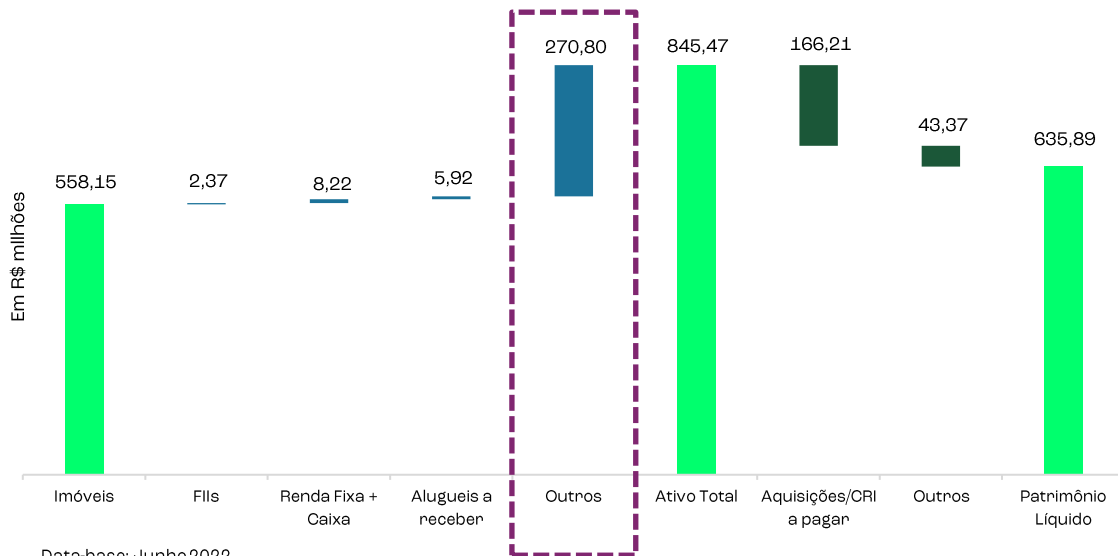


Dividend Yield (Últimos 12 meses)



Detalhamento do balanço

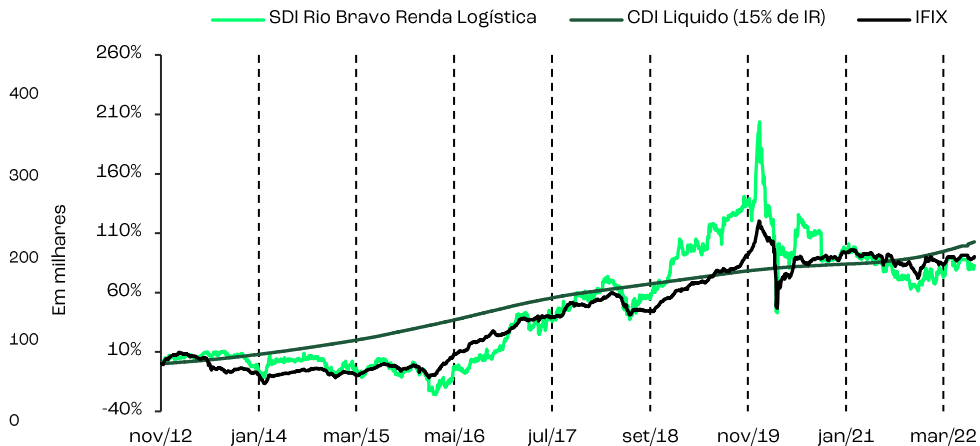
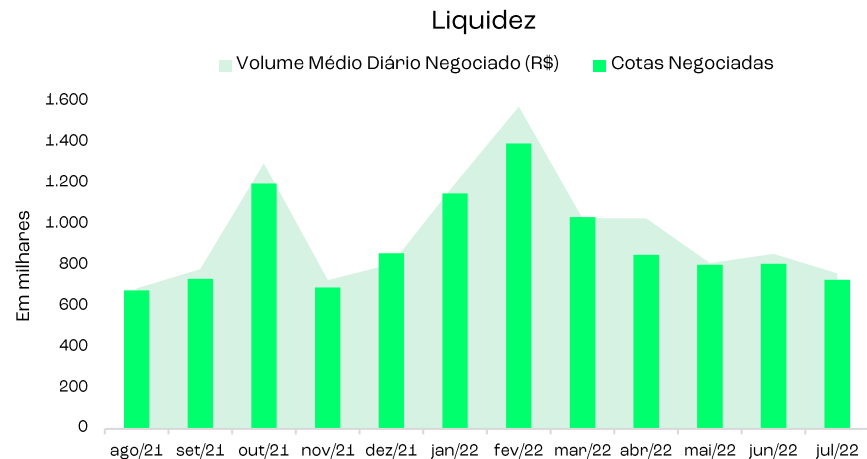
Composição do Patrimônio Líquido



	Valores (R\$)
Ativo Total	845,47
Imóveis	558,15
FII's	2,37
Renda Fixa + Caixa	8,22
Alugueis a receber	5,92
Outros	270,80
Passivo Total	209,58
Aquisições/CRI a pagar	166,21
Outros	43,37
Patrimônio Líquido	635,89
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	99,43

Em abril, ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta "adiantamento para integralização" do balancete, que entra em "outros" no Ativo detalhado acima.

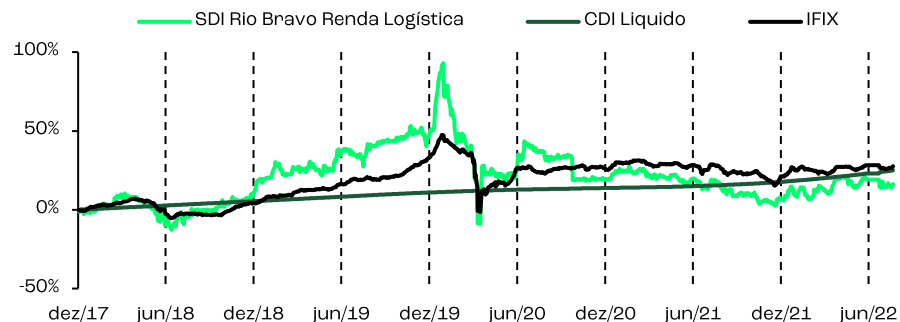
Desempenho da cota e volume



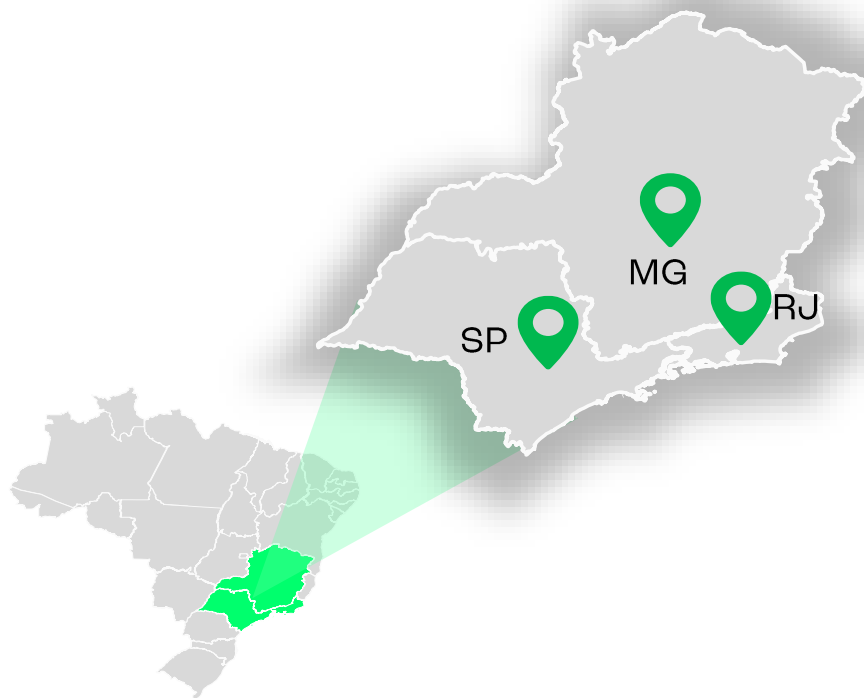
Volume

	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 15.983.081,84	R\$ 149.192.486,92	R\$ 239.820.063,02
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 761.099,14	R\$ 1.028.913,70	R\$ 955.458,42
Giro (% de cotas negociadas)	0,00%	0,03%	0,04%
Presença em Pregões	100%	100,00%	100,00%
	jul/22	jan/22	jul/21
Valor da Cota	R\$ 88,55	R\$ 85,93	R\$ 103,58
Quantidade de Cotas	6.395.051	6.395.050	4.770.100
Valor de Mercado	R\$ 566.281.766,05	R\$ 549.526.646,50	R\$ 494.086.958,00

Rentabilidade Sob Gestão Rio Bravo - Tellus (Dez 2017)



Patrimônio do fundo



São Paulo



2 Ativos

101.480 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Rio de Janeiro



2 Ativos

96.171 m² de ABL

93% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Minas Gerais



1 Ativo

121.749 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Portfólio do fundo



One Park



Galpão Guarulhos



Multi Modal Duque de Caxias



International Business Park

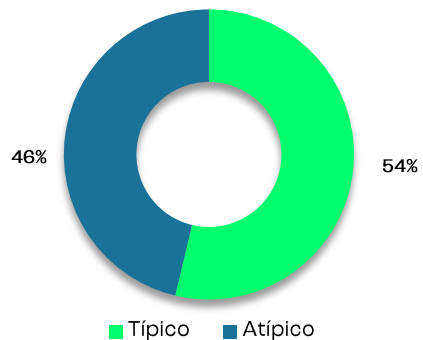


Centro Logístico Contagem

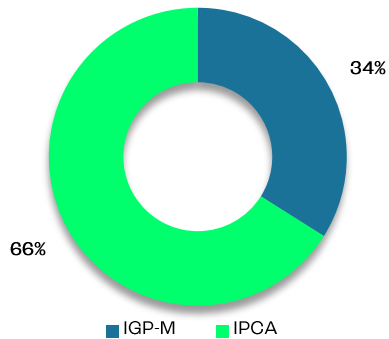
Ativo	Cidade	ABL (m ²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
Multi Modal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	86%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Infracommerce e Transcarapiá	Alimentação, E-commerce e Medicamentos	22,8%
International Business Park	Duque de Caxias/RJ	52.040	100%	100%	Atípico	BRF	Alimentação	6,1%
One Park	Ribeirão Pires/SP	81.800	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	26,6%
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	40,1%

Portfólio do fundo

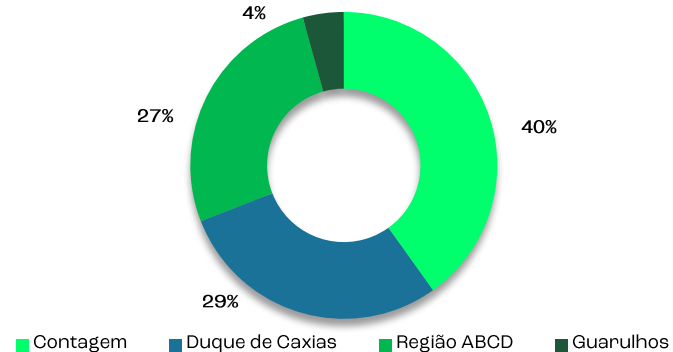
Tipo de Contrato



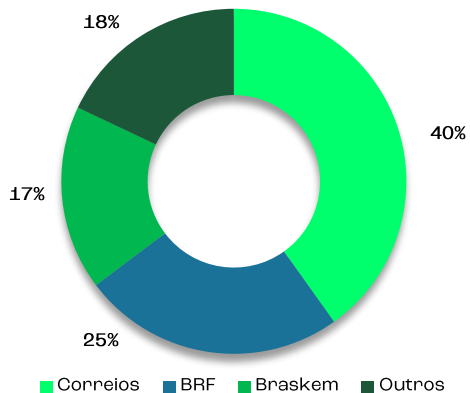
Indexador de Reajuste



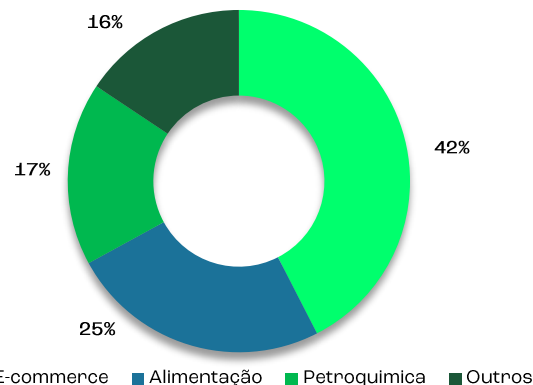
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação

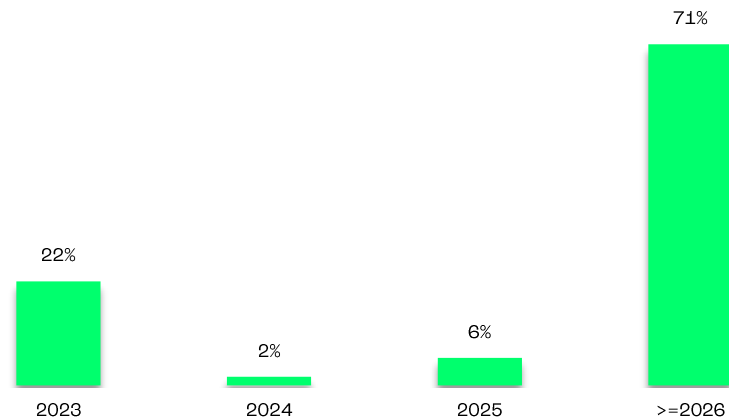


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

Portfólio do fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste	Indexador
Multi Modal Duque de Caxias			
BRF	2030	Abril	IGP-M
Infracommerce	2026	Fevereiro	IPCA
IFCO	2025	Janeiro	IGP-M
Bracco	2025	Novembro	IPCA
Transcarapiá	2027	Junho	IGP-M
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	Maior	IGP-M
Andrômeda	Indeterminado	Dezembro	IGP-M
Galpão Guarulhos			
AlmaViva	2023	Janeiro	IGP-M
Futura Tintas	2042	Pré-Locação	IPCA
Centro Logístico de Contagem			
Correios	2034	Novembro	IPCA

Vencimento dos Contratos de Locação

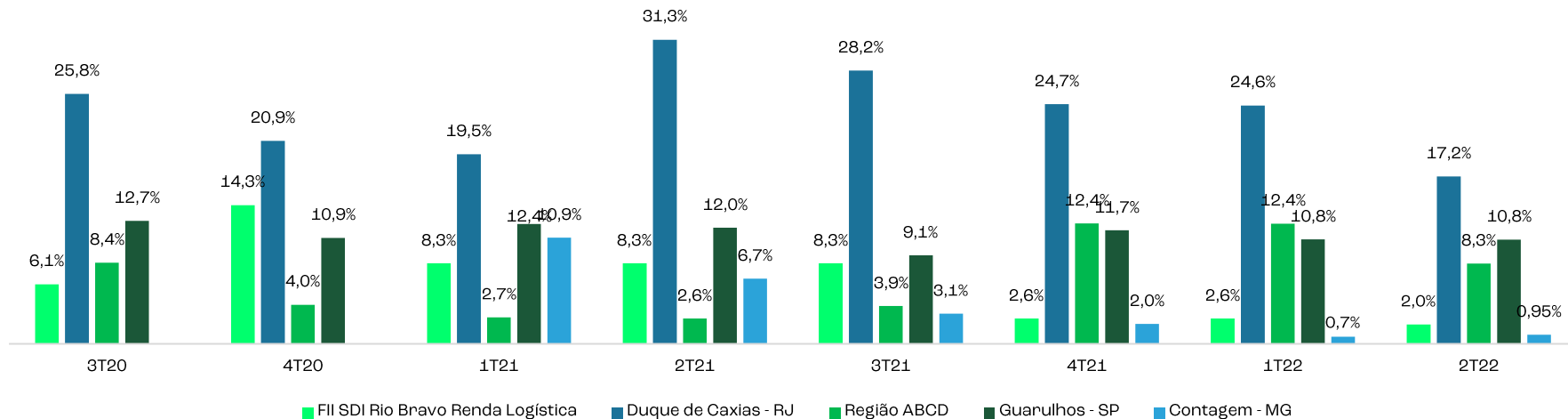


WAULT:
8,09 anos

Vacância

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, considerando os imóveis de classificação A+, B e C.

A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



Fonte: Buildings.

Atuação das gestoras

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.

O Fundo 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*.

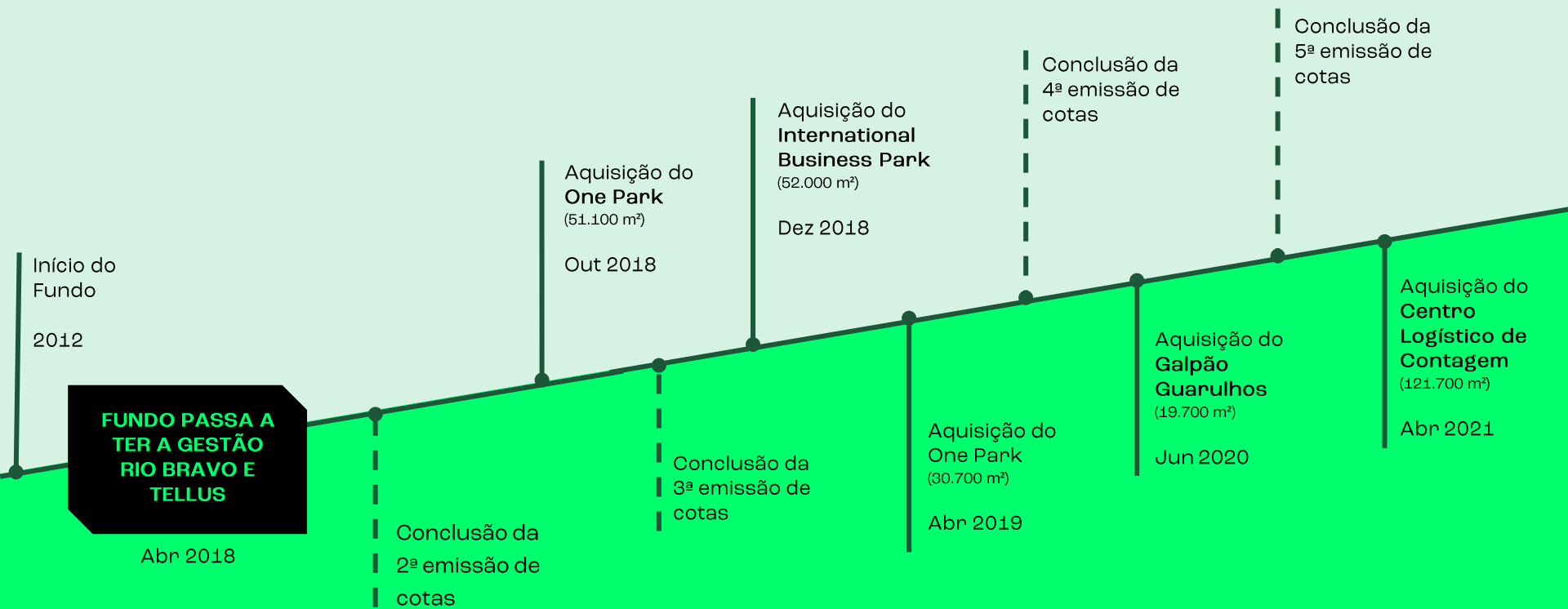
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes são conduzidas em conjunto, e são realizados comitês recorrentes de gestão para a boa condução do Fundo.

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

RIO BRAVO



Linha do Tempo



Principais
acontecimentos

Últimos 90 dias



12 de maio 2022
**Webcast com a equipe
de gestão**

[Clique aqui](#) para acessar o
replay.



12 de maio 2022
**Webcast com a equipe
de gestão**

A equipe de gestão realizou um
webcast abordando os
principais acontecimentos do
1^a trimestre de 2022 e as
perspectivas para os próximos
meses.

[Clique aqui](#) para o replay.



28 de abril 2022
Deliberações da AGO

As Demonstrações Financeiras
do Fundo relativas ao exercício
encerrado em 31 de dezembro
de 2021 foram consideradas
aprovadas pelos cotistas
presentes.

[Clique aqui](#) para acessar o
documento na íntegra.

Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

www.riobravo.com.br

www.tellus.com.br

