

TELLUS

PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

RIO BRAVO

riobravo.com.br

Relatório Gerencial

FII SDI Rio Bravo
Renda Logística

SDI11

agosto22

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\$ 633.720.641,28 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 62.532

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

5

ABL (m²)

319.400

Inquilinos

13

Vacância

1,24%

Anos de Wault*

8,01

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

633,72

Fechamento
do mês (R\$)

98,00

Distribuição
por cota (R\$)

0,76

Yield
anualizado***

9,3%

Valor negociado****
(R\$/m²)

1.934

Volume médio
negociado (R\$ milhões)

1,13

Valor de mercado
(R\$ milhões)

626,71

*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 FILs, dividido pela ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

No mês de agosto, o Fundo obteve resultado líquido de aproximadamente R\$ 5,1 milhões e manteve a distribuição de R\$0,76/cota, representando um *dividend yield* anualizado de 9,3% ao considerarmos o valor da cota no final do mês em questão, no valor de R\$ 98,00. Ainda sobre o valor da cota, no mês de agosto foi verificada uma valorização de 10,67% em relação ao valor de fechamento da cota em julho/2022.

O resultado do Fundo reforça a estratégia de previsibilidade aos investidores, com essa meta passível de execução por meio da manutenção de três pilares presentes no portfólio:



Aluguéis vigentes 100% adimplentes;



Taxa de ocupação elevada, atualmente superior a 98% do portfólio; e



Força dos contratos e significância dos ativos para os locatários.

Ainda em agosto, o Fundo concluiu a liquidação da sua participação em investimentos em outros FII's, de modo a garantir segurança no cumprimento com os compromissos de caixa de curto prazo como a conclusão do *retrofit* no imóvel de Guarulhos.

Multimodal Duque de Caxias | Nova Locação Rio Color

Conforme [Comunicado ao Mercado divulgado no dia 12 de agosto](#), foi celebrado um Contrato com a empresa Rio Color Distribuidora LTDA para ocupação do Módulo 08, Galpão B Multimodal Duque de Caxias, com área locável de 2.285,41 m². Focada principalmente no estado do Rio de Janeiro, a nova locatária atua há 15 anos na distribuição de tintas de grandes marcas, sendo a representante das marcas AkzoNobel, Coral, Sparlack e Hammerite.

O Contrato é típico e tem prazo de vigência de 5 anos (60 meses), com início em 15/08/2022, e término em 15/08/2027. O valor de locação por m² está em linha com as últimas negociações realizadas pelo Fundo na região e o índice de reajuste anual do contrato é o IPCA. O Contrato de Locação prevê carência inicial de 2 meses e descontos escalonados desde o início do prazo locatício até o segundo ano de locação. A carência inicial não se aplica ao pagamento dos demais encargos locatícios e tributos relativos ao Imóvel, tais como taxas condominiais, imposto predial e territorial urbano e seguros.

Comentários do gestor

Multimodal Duque de Caxias | Nova Locação Rio Color

Com a nova ocupação, a vacância física do Fundo passa a ser de 1,24% - correspondente aos dois módulos restantes no Multimodal Duque de Caxias -, o que demonstra proatividade e habilidade de comercialização das gestoras visando a diminuição da vacância, já em níveis bastante reduzidos.

A nova locação trará um impacto positivo de aproximadamente R\$ 0,090 por cota no resultado do Fundo, considerando os 12 meses seguintes ao encerramento da carência, com base no recebimento do aluguel e cessão das despesas de vacância.

Galpão Guarulhos | Obras Futura Tintas

As obras no Galpão de Guarulhos seguiram o planejamento previsto para o mês de agosto, superando 90% do cronograma de construção e com projeção de assinatura do início da vigência do contrato ainda no mês de Setembro.

Em agosto as obras se concentraram na conclusão da marquise do empreendimento, acabamentos nas áreas de apoio, pinturas laterais e início do fechamento dos fundos do galpão, após a conclusão da instalação dos tanques fabris do locatário.



Marquise



Fechamento do Galpão



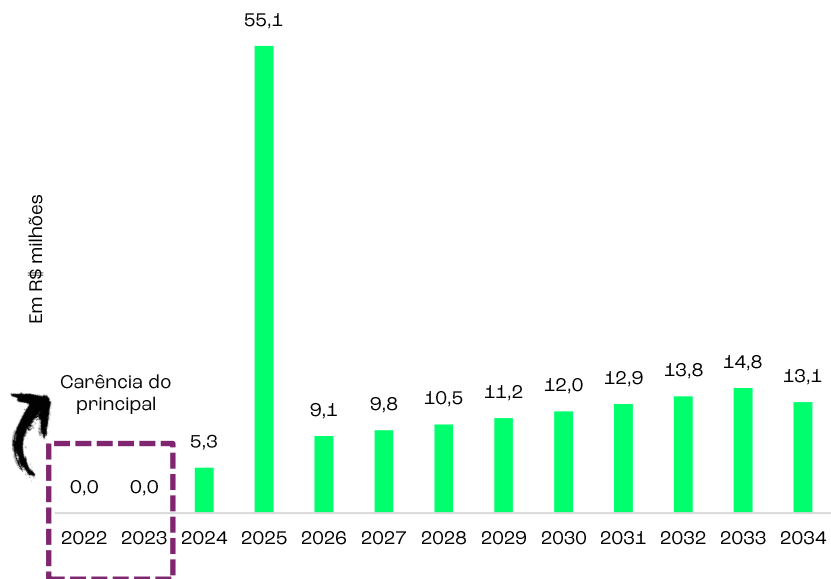
Pintura Lateral



Acabamentos

Cronograma de amortização

Cronograma de Amortização Anual



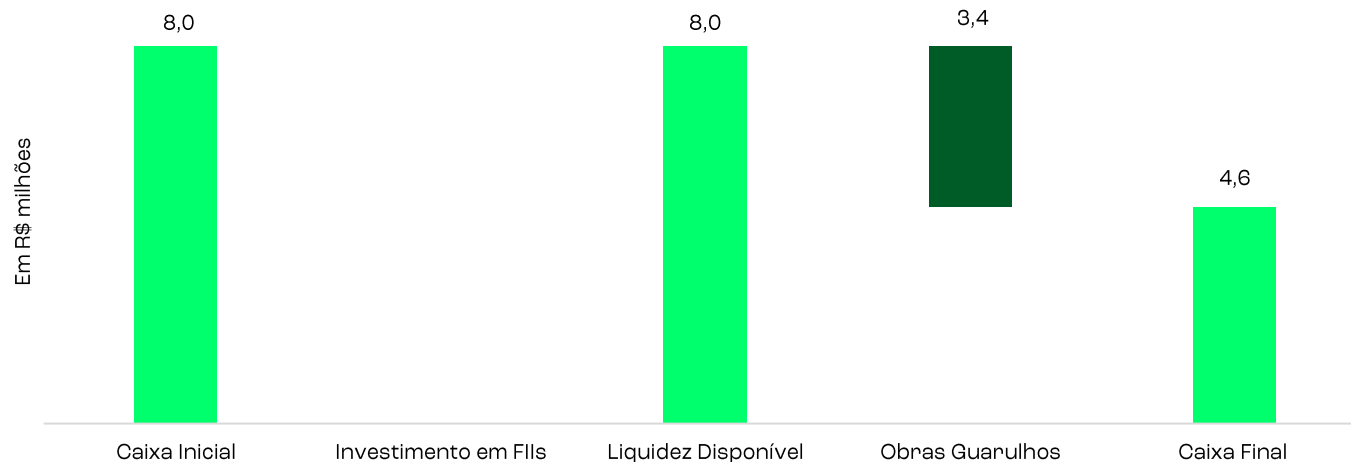
Operação	Aquisição Centro Logístico Contagem
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – em 2 séries
Prazo para o Pagamento da Dívida	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (150 meses): R\$ 115 milhões
Remuneração da Dívida	Série 1: CDI + 2,00% a. a. Série 2: IPCA + 7,12% a. 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\$ 167,9 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	26,40%

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

	ago/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.953.682,34	11.876.214,87	46.748.600,08
Rendimentos de FII's	5.658,48	-157.752,52	54.758,07
Resultado Financeiro	-190.862,40	-204.185,27	297.137,10
Despesas	-694.323,18	-1.335.826,26	-6.957.093,05
Taxa de Administração e Gestão	-439.381,27	-852.783,61	-3.537.870,10
Outras Despesas	-254.941,91	-483.042,65	-3.419.222,95
Resultado	5.074.155,24	10.178.450,82	40.143.402,20
Rendimentos distribuídos	4.860.238,00	9.720.476,00	38.881.904,00
Resultado por cota	0,79	1,59	6,28
Rendimento por cota	0,76	1,52	6,08
Resultado Acumulado ¹	0,03	0,07	0,20
Proporção distribuída ²	96%	96%	97%

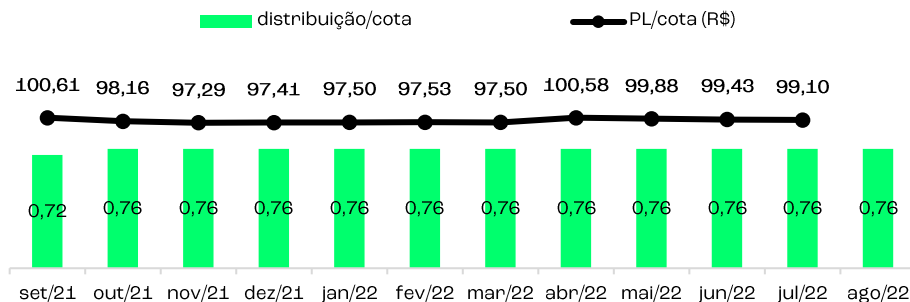
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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	0,76				
Δ	26,7%	26,7%	26,7%	26,7%	26,7%	38,2%	22,6%	22,6%				

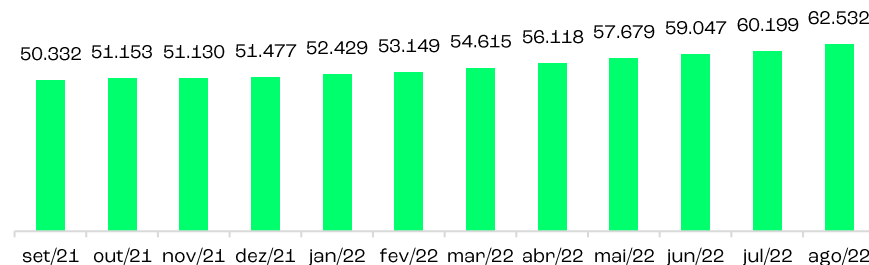
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.



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.

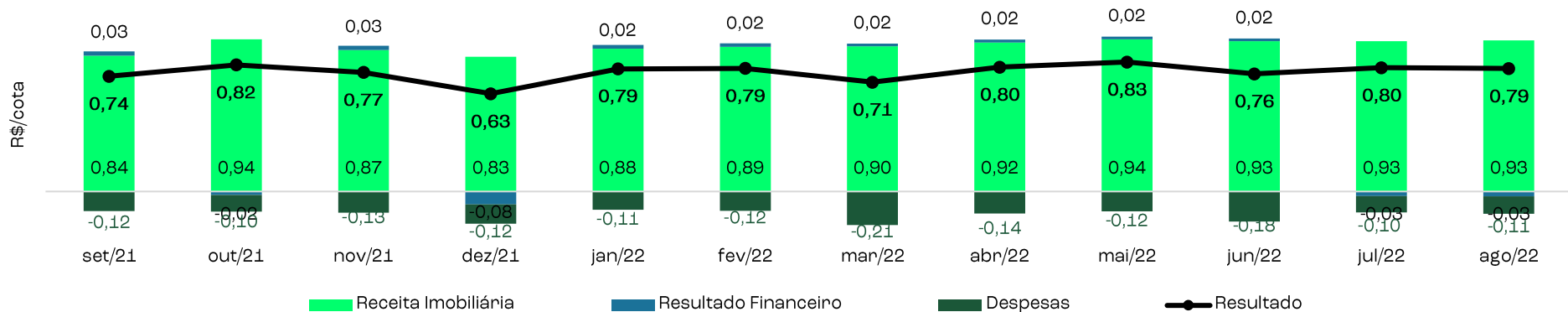
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Número de Cotistas

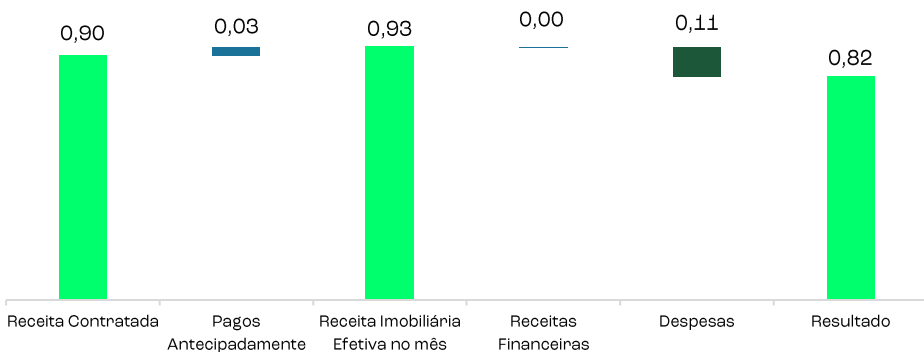


Resultados e distribuição

Composição de Resultados nos Últimos 12 meses

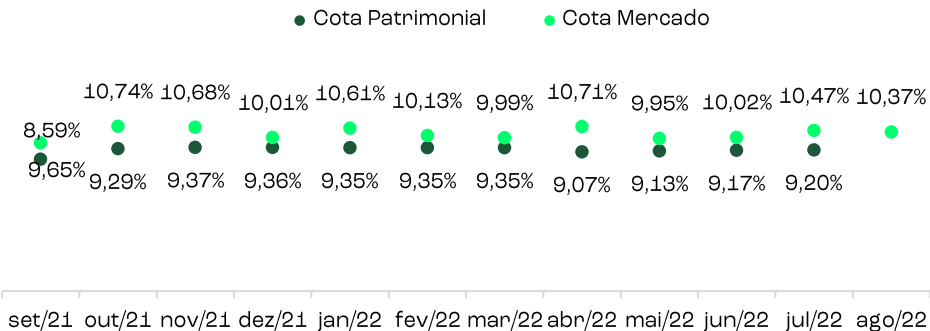


Composição do Resultado no Mês



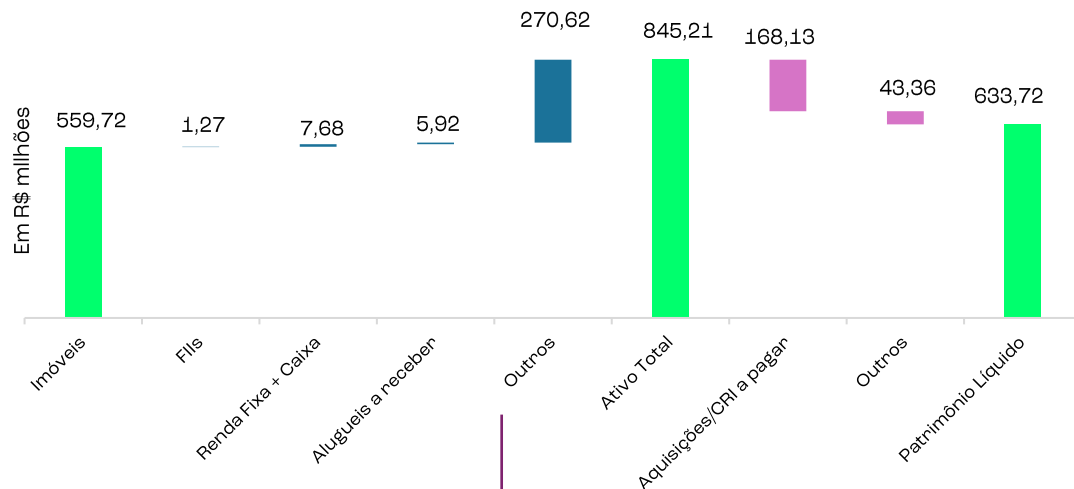
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)



Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Data-base: Julho 2022

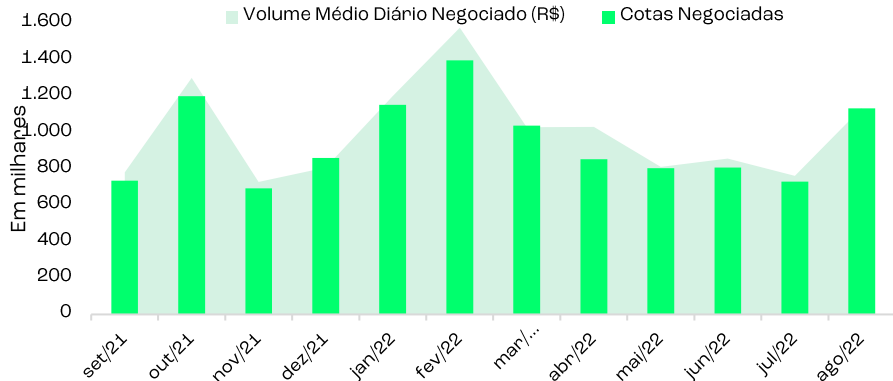
Valores (R\$)

Ativo Total	845,21
Imóveis	559,72
FIs	1,27
Renda Fixa + Caixa	7,68
Aluguéis a receber	5,92
Outros	270,62
Passivo Total	211,49
Aquisições/CRI a pagar	168,13
Outros	43,36
Patrimônio Líquido	633,72
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	99,10

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.

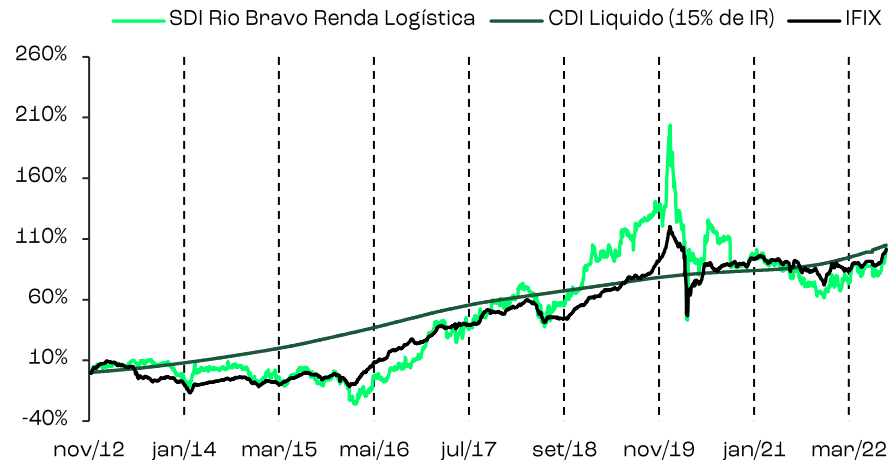
Desempenho da cota e volume

Liquidez

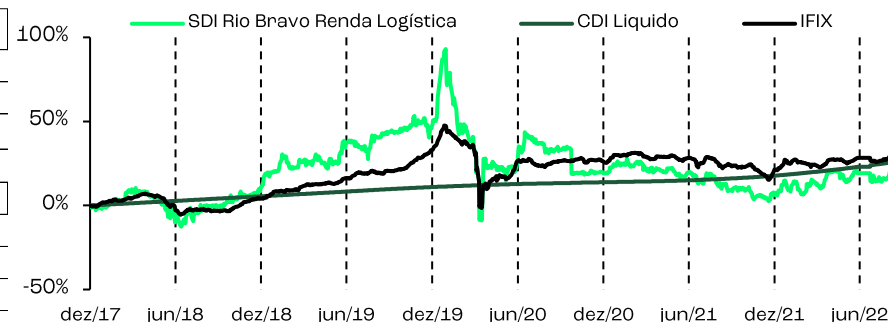


Volume

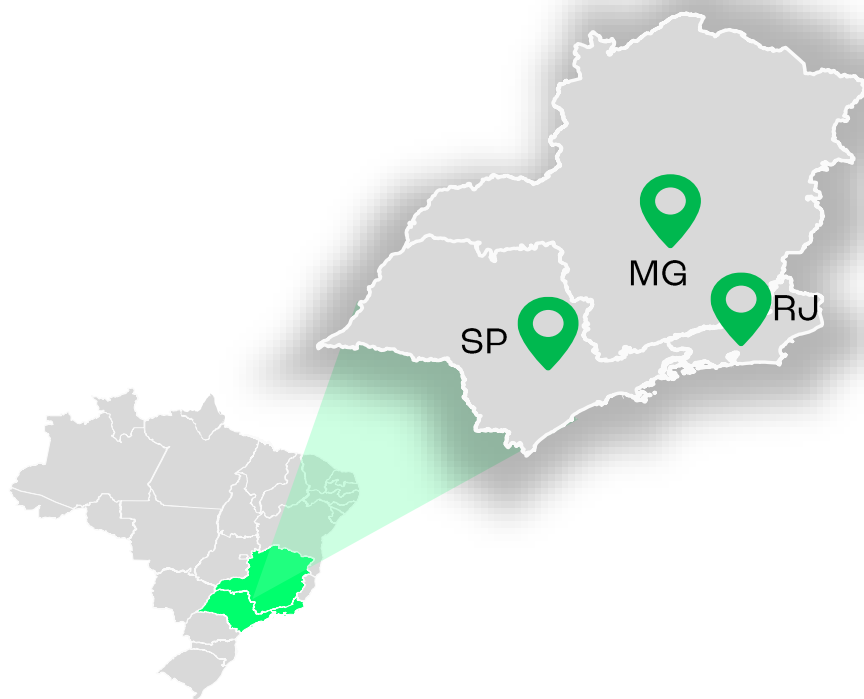
	mês	YTD	últimos 12 meses
Volume Negociado	R\$ 26.087.989,97	R\$ 175.280.476,89	R\$ 250.781.295,87
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.134.260,43	R\$ 1.043.336,17	R\$ 995.163,87
Giro (% de cotas negociadas)	0,00%	0,03%	0,04%
Presença em Pregões	100%	100,00%	100,00%
	ago/22	jan/22	ago/21
Valor da Cota	R\$ 98,00	R\$ 85,93	R\$ 103,58
Quantidade de Cotas	6.395.051	6.395.050	4.770.100
Valor de Mercado	R\$ 626.714.998,00	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

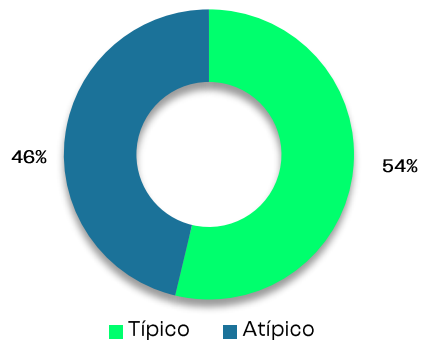


Centro Logístico Contagem

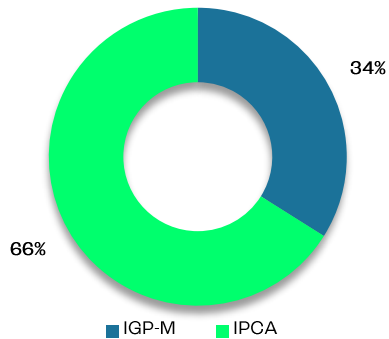
Ativo	Cidade	ABL (m²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
Multi Modal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	86%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Rio Color, Infracommerce, Transcariapiá e Rio Color	Alimentação, E-commerce, Medicamentos e outros	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

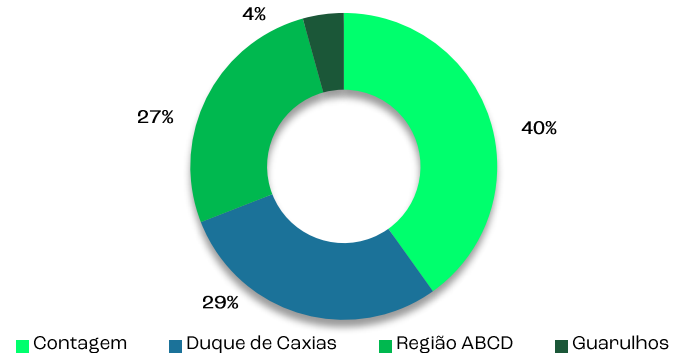
Tipo de Contrato



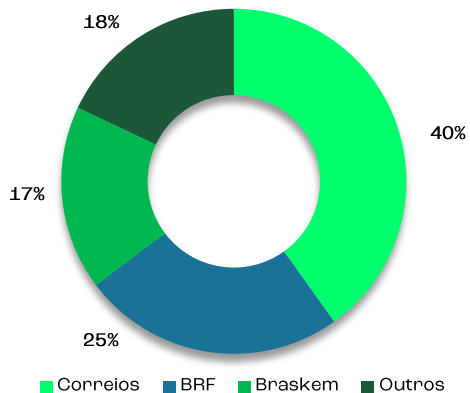
Indexador de Reajuste



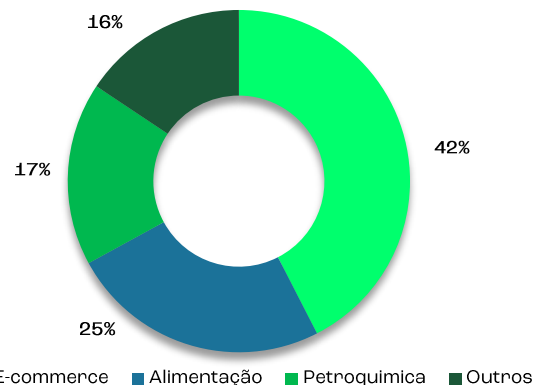
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação

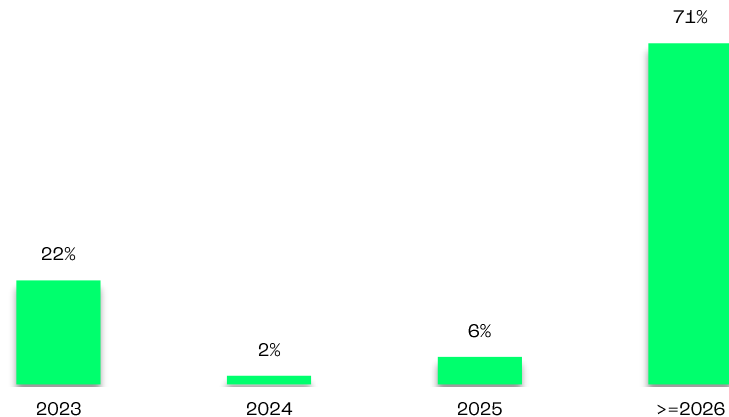


Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

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
Rio Color	2027	Setembro	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	Maiio	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

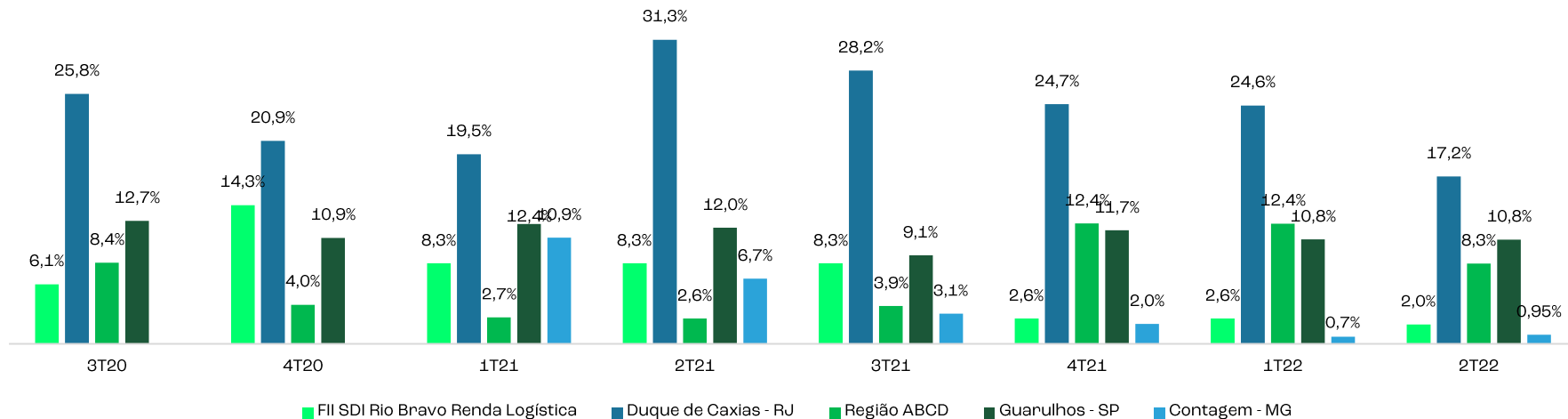


WAULT:
8,01 anos

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*.

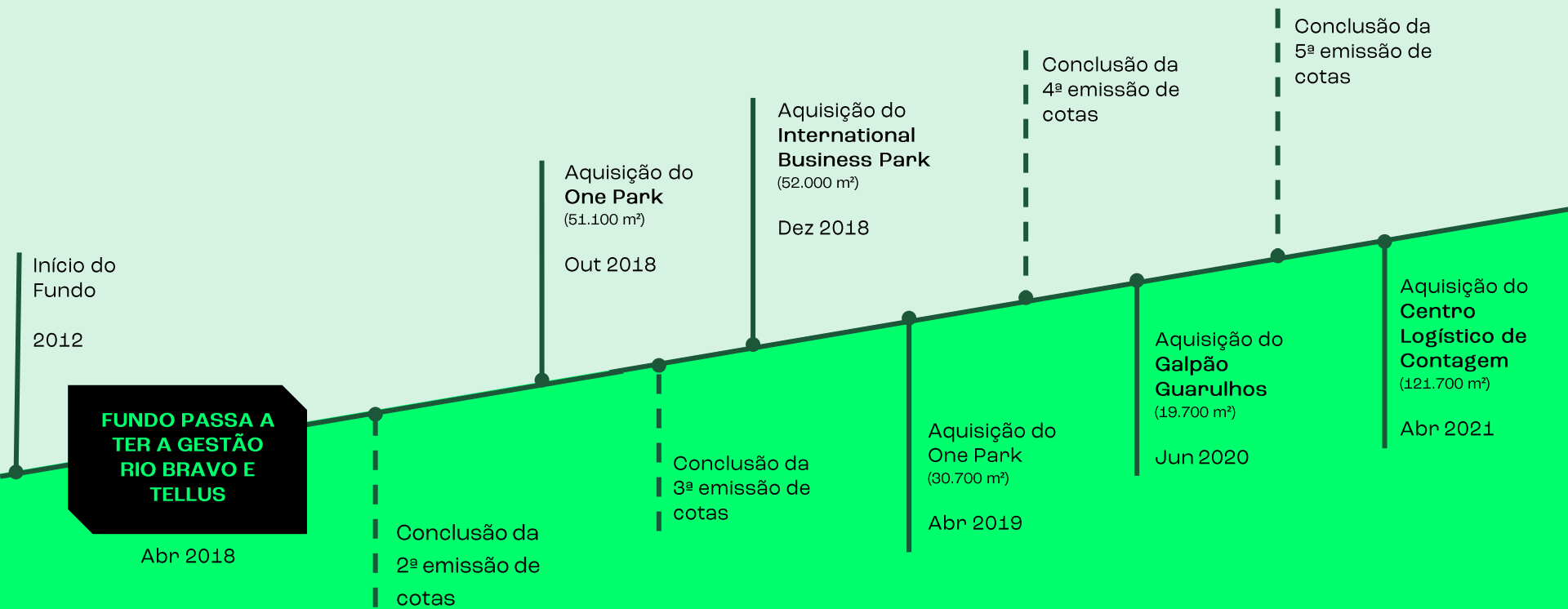
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes 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 agosto 2022 Comunicado ao Mercado

Assinatura de contrato de locação com a empresa Rio Color Distribuidora LTDA para ocupação do Módulo 08, Galpão B Multimodal Duque de Caxias.

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



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 1º trimestre de 2022 e as perspectivas para os próximos meses.

[Clique aqui](#) para o replay.

Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

www.riobravo.com.br

www.tellus.com.br

