

TELLUS

PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

**RIO BRAVO**

riobravo.com.br

# Relatório Gerencial

FII SDI Rio Bravo  
Renda Logística

SDIL11

outubro22

# 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

(Min. Mensal R\$ 176.226,00, reajustada anualmente pelo IGP-M)

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 631.267.650,82 (ref. setembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 6.395.050

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 5

**NÚMERO DE COTISTAS** • 66.096

## 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 (m<sup>2</sup>)

319.400

Inquilinos

13

Vacância

1,9%

Anos de Wault\*

7,85

Patrimônio Líquido\*\*

(R\$ milhões)

631,27

Fechamento  
do mês (R\$)

96,65

Distribuição  
por cota (R\$)

0,79

Yield

anualizado\*\*\*

9,8%

Valor negociado\*\*\*\*  
(R\$/m<sup>2</sup>)

1.913

Volume médio  
negociado (R\$ mil)

864,57

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

618,08

\*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/m<sup>2</sup> 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

Ao final de outubro, o Fundo obteve resultado de R\$ 0,83/cota, proporcionando a manutenção da distribuição em R\$ 0,79/cota, em linha com o valor distribuído no mês anterior.

Com o resultado, o *dividend yield* anualizado no encerramento do mês foi de 9,8% ao considerarmos o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 96,65.

Ainda sobre o resultado do fundo, a equipe de gestão projeta um aumento do resultado a partir do mês de novembro, principalmente influenciado pelo reajuste do contrato do Correios, no Centro Logístico Contagem e pelo início do recebimento do aluguel com a Futura Tintas, locatária do Galpão Guarulhos, atualmente em período de carência.

## Galpão Guarulhos | Obras Futura Tintas

Após o início da vigência do contrato no mês anterior, em outubro as obras seguiram com foco nos detalhes finais de acabamento e instalações fabris, de modo que já atingiram 97% de conclusão, mantendo a previsão de entrega total das obrigações do Fundo ainda no presente ano.

Cabe comentar que, devido à instalação dos equipamentos da área fabril do ocupante, o imóvel ainda seguirá com reformas, sendo estas de responsabilidade total da locatária, com a operação da fábrica estimada para o 1º semestre de 2023. Dessa maneira, o Fundo deverá fazer jus aos recebimentos acordados no contrato, a partir de dezembro.

Dentre as principais entregas no mês de outubro, destacam-se os avanços nos serviços de acabamento e pintura, esquadrias e construção das salas de apoio/administração.

A seguir, algumas imagens dos procedimentos.

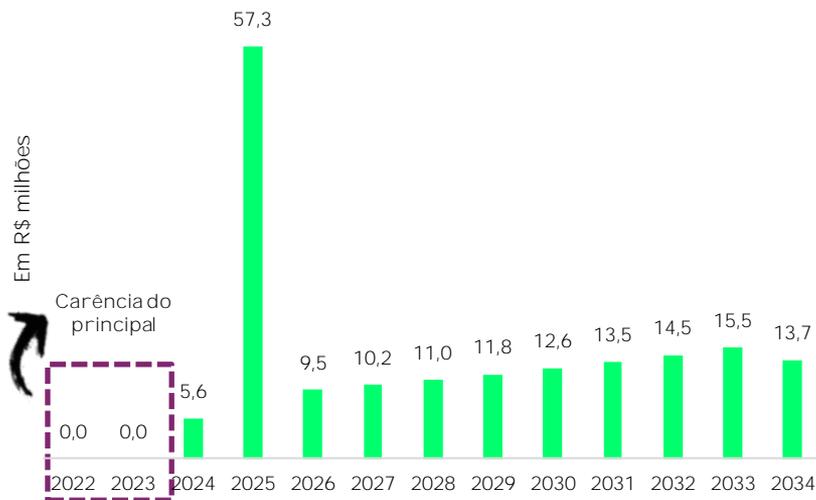
# Comentários do gestor

Galpão Guarulhos | Obras Futura Tintas



# Cronograma de amortização

## Cronograma de Amortização Anual



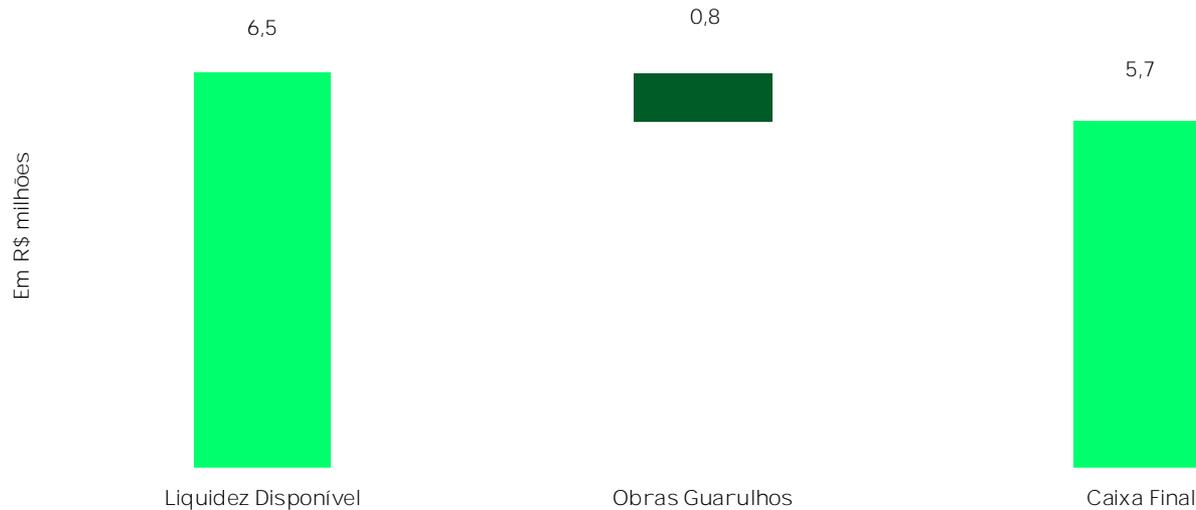
<b>Operação</b>	Aquisição Centro Logístico Contagem
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – em 2 séries
<b>Prazo para o Pagamento da Dívida</b>	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (150 meses): R\$ 115 milhões
<b>Remuneração da Dívida</b>	Série 1: CDI + 2,00% a. a. Série 2: IPCA + 7,12% a. a.
<b>Carência Juros</b>	Ambas as séries possuem carência de 12 meses para início do pagamento dos juros
<b>Carência Principal</b>	1ª Série: 36 meses (série <i>bullet</i> ) 2ª Série: 24 meses
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal, respeitando os períodos de carência
<b>Pré-Pagamento</b>	Série 1: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio Série 2: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
<b>Saldo Devedor Atualizado</b>	R\$ 170,92 milhões
<b>Relação Dívida / Patrimônio Líquido</b>	27,0%

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

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.995.767,53	5.922.532,53	5.922.532,53	5.922.532,53	5.922.532,53	5.956.032,94	23.723.630,53	58.585.745,97
Rendimentos de FIIs	33.303,76	47.785,70	19.371,87	5.658,48	-	-	25.030,35	237.540,94
Receita Financeira	102.040,07	334.590,59	176.733,87	185.203,92	51.565,19	42.867,37	292.535,58	208.786,79
Despesas	- 774.624,61	- 1.180.940,07	- 641.503,08	- 663.173,37	- 592.418,12	- 693.918,43	- 2.591.013,00	- 7.951.309,53
Taxa de administração e gestão	- 436.735,08	- 441.910,90	- 413.402,34	- 439.381,27	- 451.858,11	- 473.310,47	- 1.777.952,19	- 4.463.038,68
Outras Despesas	- 337.889,53	- 739.029,17	- 228.100,74	- 223.792,10	- 140.560,01	- 220.607,96	- 813.060,81	- 3.488.270,85
<b>Resultado</b>	<b>5.323.182,99</b>	<b>4.407.001,87</b>	<b>5.104.295,58</b>	<b>5.074.155,24</b>	<b>5.381.679,60</b>	<b>5.304.981,88</b>	<b>20.865.112,30</b>	<b>51.080.764,17</b>
Rendimentos distribuídos	4.860.238,00	4.860.238,00	4.860.238,00	4.860.238,00	5.052.089,50	5.052.089,50	19.824.655,00	48.986.083,00
Resultado por cota	0,83	0,69	0,80	0,79	0,84	0,83	3,26	7,92
Rendimento por cota	0,76	0,76	0,76	0,76	0,79	0,79	3,10	7,66
Resultado Acumulado¹	0,07	0,07	0,04	0,03	0,05	0,04	0,16	0,26
Proporção Distribuída²	91%	110%	95%	96%	94%	95%	95%	96%

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).

Os valores históricos de Resultado do Fundo foram atualizados considerando ajustes realizados ao longo dos meses.

## Composição de Resultados nos Últimos 12 meses

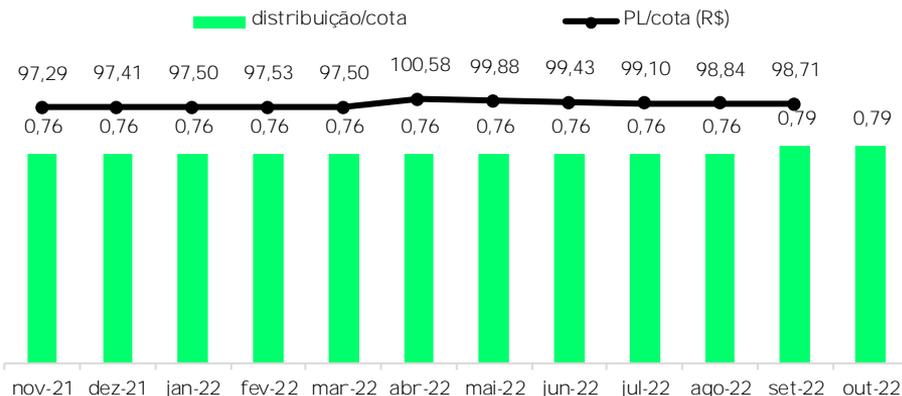
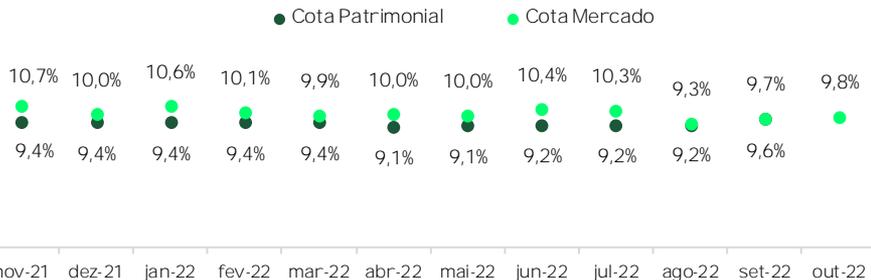


## Composição do Resultado no Mês



# Resultados e distribuição

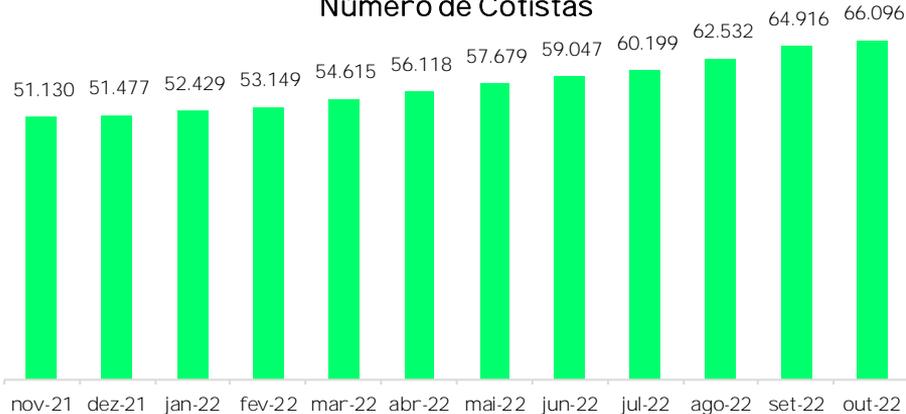
## Dividend Yield (Últimos 12 meses)



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



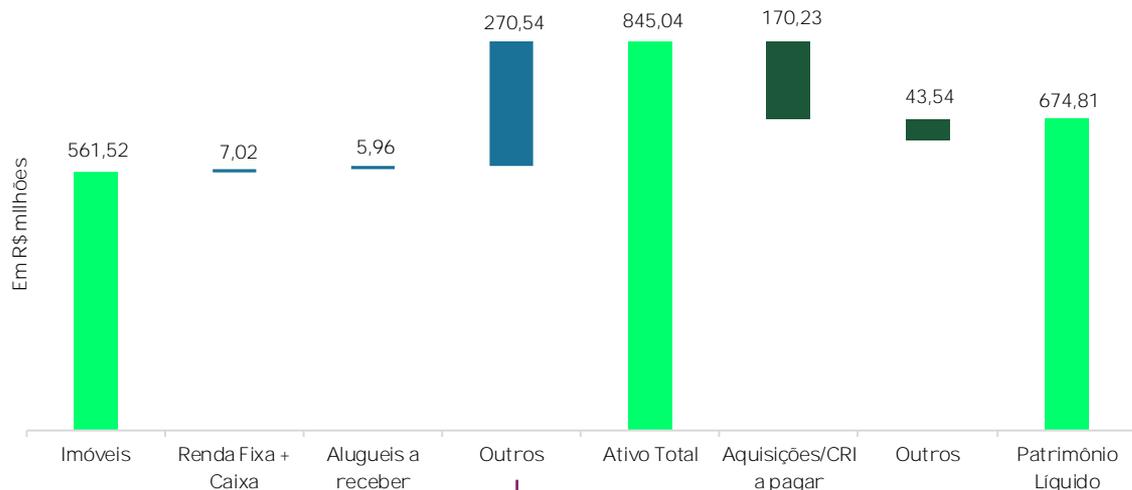
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,50	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	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,79	0,79		
Δ	26,7%	26,7%	26,7%	26,7%	26,7%	38,2%	22,6%	22,6%	9,7%	3,9%		

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



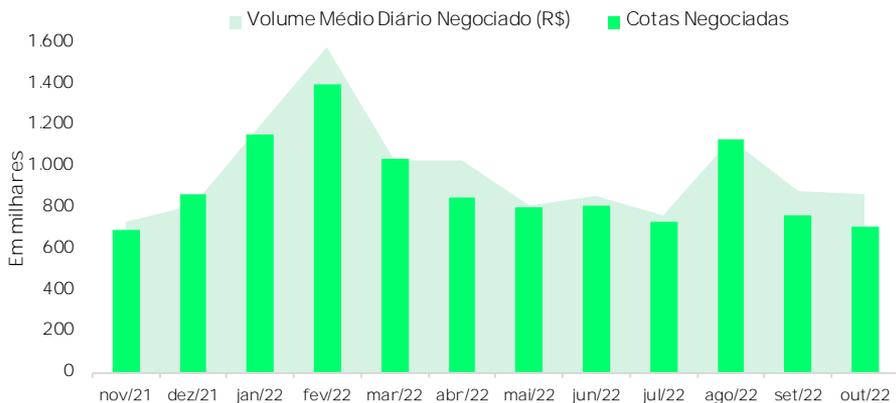
Data-base: Setembro 2022

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.

Valores (R\$)	
<b>Ativo Total</b>	<b>845,04</b>
Imóveis	561,52
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	7,02
Aluguéis a receber	5,96
Outros	270,54
<b>Passivo Total</b>	<b>213,77</b>
Aquisições/CRI a pagar	170,23
Outros	43,54
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>631,27</b>
Número de cotas	6.395.050
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>98,71</b>

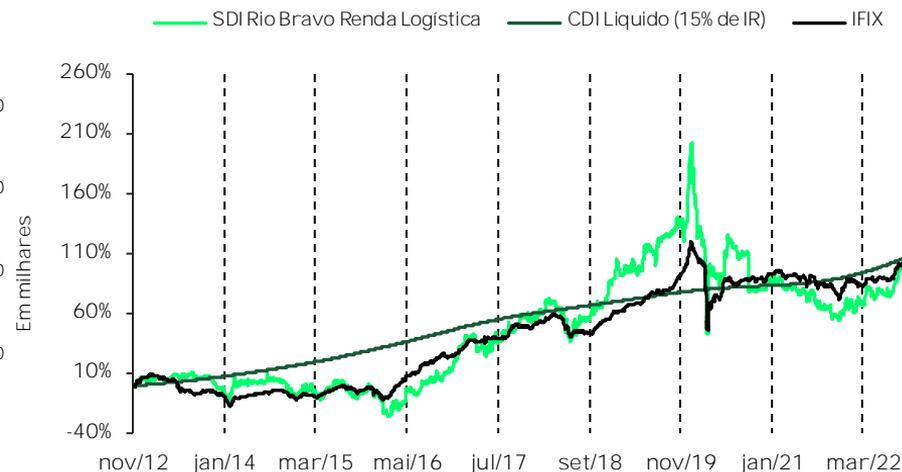
# Desempenho da cota e volume

## Liquidez

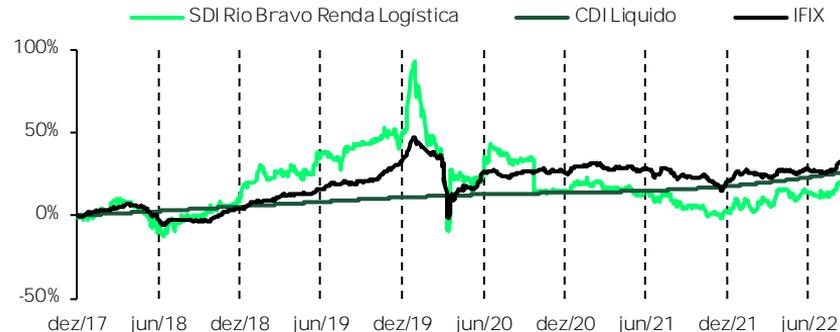


## Volume

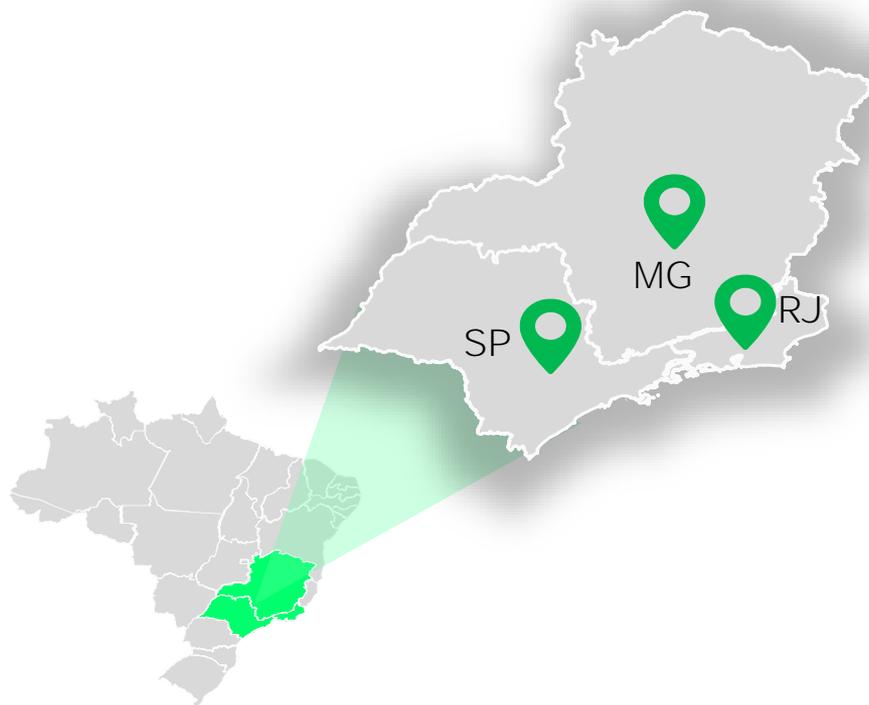
	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 17.291.306	R\$ 211.026.018	R\$ 244.133.532
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	R\$ 864.565	R\$ 1.009.694	R\$ 968.784
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	2,78%	36,68%	42,75%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%
	out/22	dez/21	jul/21
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 96,65	R\$ 91,11	R\$ 93,70
<b>Quantidade de Cotas</b>	6.395.052	6.395.050	6.395.050
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 618.081.776	R\$ 582.653.006	R\$ 599.216.185



## Rentabilidade Sob Gestão Rio Bravo - Tellus (Dez 2017)



# Patrimônio do fundo



## São Paulo



2 Ativos

101.480 m<sup>2</sup> de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

## Rio de Janeiro



2 Ativos

96.171 m<sup>2</sup> de ABL

93% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

## Minas Gerais



1 Ativo

121.749 m<sup>2</sup> 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

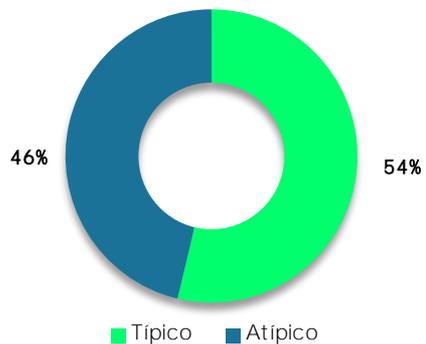


Centro Logístico Contagem

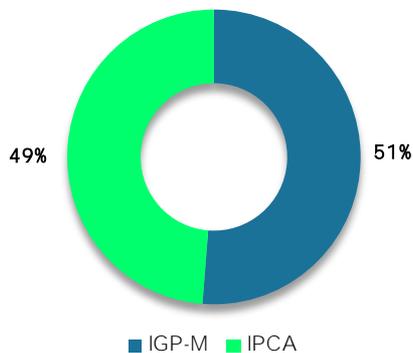
Ativo	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
Multi Modal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	91%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Rio Color, Infracommerce, Transcarapiá e Rio Color	Alimentação, E-commerce, 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

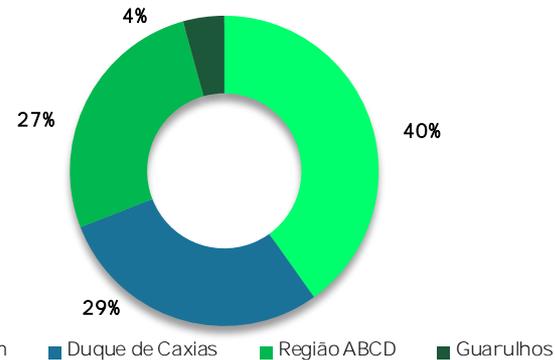
### Tipo de Contrato



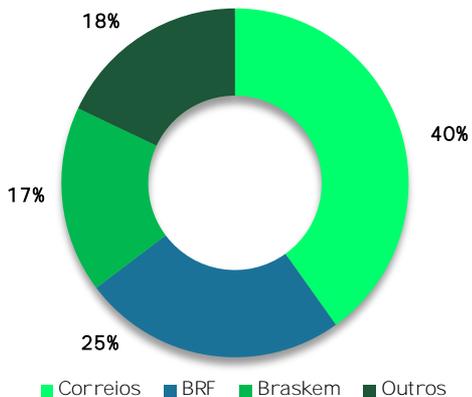
### Indexador de Reajuste



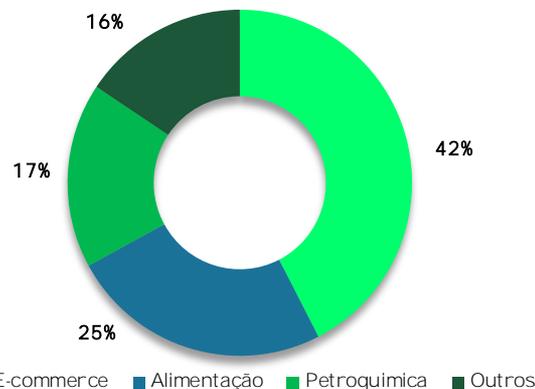
### Diversificação Geográfica



### Locatários



### Setor de Atuação

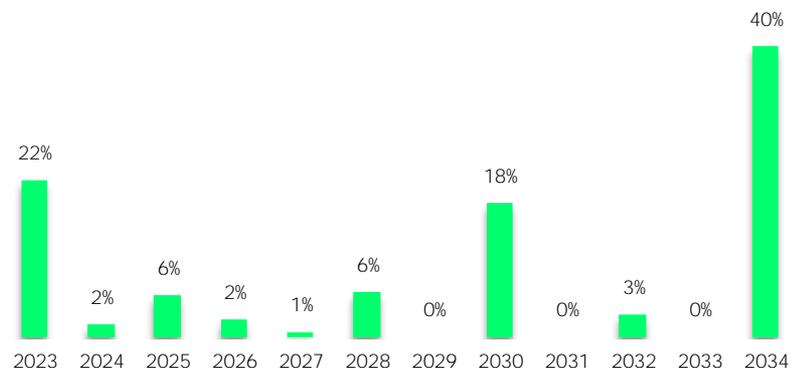


*Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.*

# Portfólio do fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador
<b>Multi Modal Duque de Caxias</b>			
BRF	Fev/2030	Abril	IGP-M
Infracommerce	Jan/2026	Fevereiro	IPCA
IFCO	Dez/2025	Janeiro	IGP-M
Bracco	Mai/2025	Novembro	IPCA
Transcarapiá	Abr/2027	Junho	IGP-M
Rio Color	Ago/2027	Setembro	IPCA
<b>International Business Park</b>			
BRF	Dez/2028	Janeiro	IPCA
<b>One Park</b>			
Braskem	Dez/2023	Janeiro	IGP-M
Sherwin-Williams	Jan/2032	Fevereiro	IPCA
Cromus	Mai/2025	Junho	IGP-M
Adhex	Abr/2024	Mai	IGP-M
Andrômeda	Indeterminado	Dezembro	IGP-M
<b>Galpão Guarulhos</b>			
AlmaViva	Nov/2023	Janeiro	IGP-M
Futura Tintas	Set/2042	Outubro	IPCA
<b>Centro Logístico de Contagem</b>			
Correios	Set/2034	Novembro	IPCA

## Vencimento dos Contratos de Locação

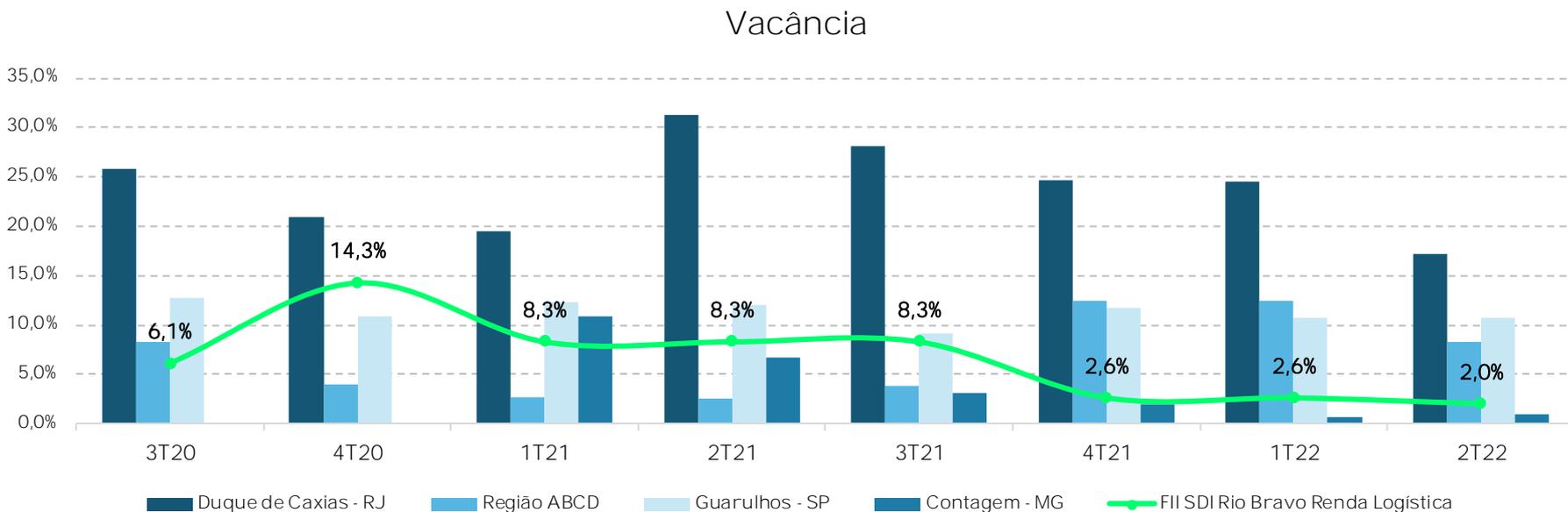


**WAULT:**  
7,85 anos

# 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

TELLUS  
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

**RIO BRAVO**

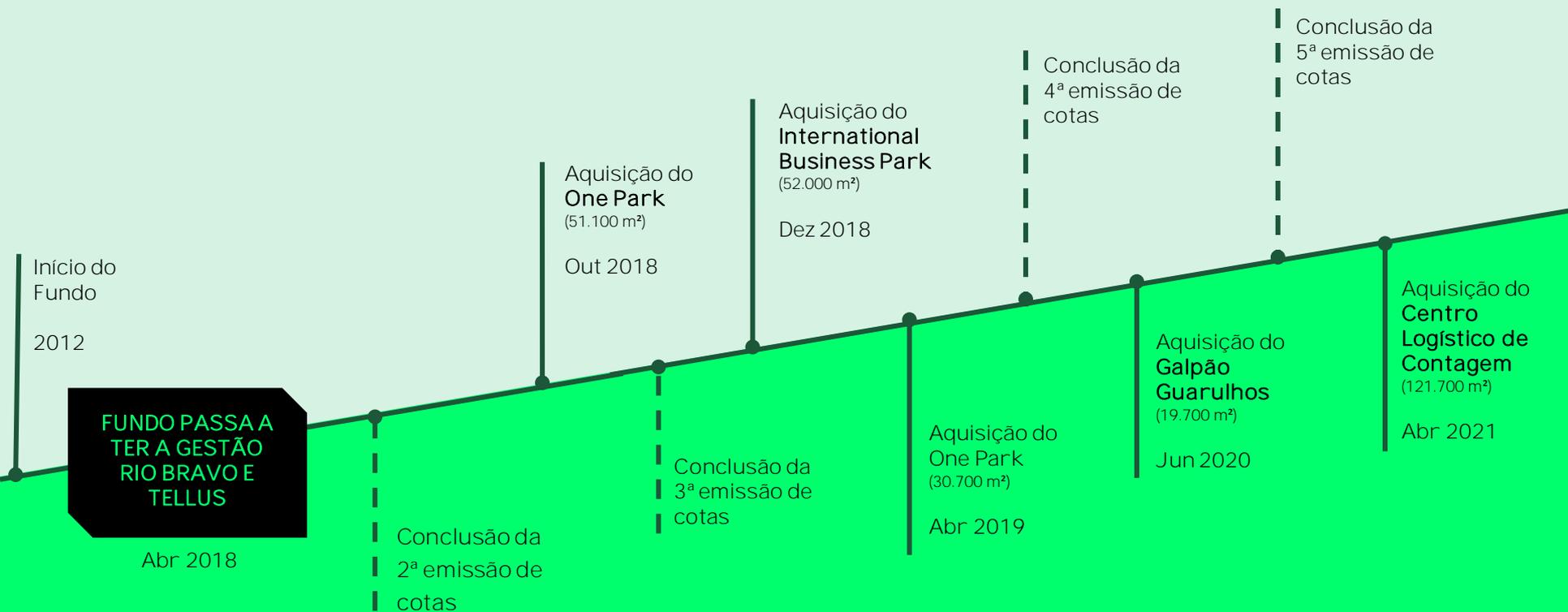
A equipe de gestão do Fundo faz um acompanhamento recorrente das condições do mercado logístico para as principais tomadas de decisão. Dentre os principais destaques estão a manutenção do crescimento da absorção líquida, a redução da taxa de vacância e aumento nos valores de locação.

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.



# Linha do Tempo



## Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



25 de outubro 2022  
Webcast com a equipe  
de gestão

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

[Clique aqui](#) para acessar a  
apresentação usada.



20 de setembro 2022  
Fato Relevante

Assinatura do Segundo  
Aditamento do Contrato de  
Locação com a Futura Tintas no  
Galpão Guarulhos.

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



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.

# Contato



## Relações com Investidores

11 3509 6600

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

[www.tellus.com.br](http://www.tellus.com.br)





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Este material 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.