

TELLUS

PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

**RIO BRAVO**

riobravo.com.br

# Relatório Gerencial

FII SDI Rio Bravo  
Renda Logística

SDIL11

setembro22

# 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\$ 632.055.298,98 (ref. agosto)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 6.395.050

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 5

**NÚMERO DE COTISTAS** • 64.916

## 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\*

7,92

Patrimônio Líquido\*\*

(R\$ milhões)

632,06

Fechamento  
do mês (R\$)

98,00

Distribuição  
por cota (R\$)

0,79

Yield  
anualizado\*\*\*

9,7%

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

1.937

Volume médio  
negociado (R\$ mil)

878,77

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

626,71

\*WALT: 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 a 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

No mês de setembro, o Fundo obteve resultado líquido de aproximadamente R\$ 5,389 milhões, o que representa R\$0,84/cota, crescimento de R\$ 0,05 frente ao mês de agosto.

O aumento no resultado se deu principalmente pela redução nos custos operacionais do empreendimento One Park, localizado em Ribeirão Pires/SP, com isso, foi possível elevar os rendimentos do mês para R\$0,79/cota, um crescimento de R\$0,03 se comparado ao mês anterior.

Com o resultado, o *dividend yield* anualizado no encerramento do mês foi de 9,7% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 98,00. O valor segue o objetivo de distribuição de 95% do resultado de modo a garantir a segurança no cumprimento com os compromissos de caixa de curto prazo, principalmente a conclusão do *retrofit* de Guarulhos.

A expectativa até o final do ano é de elevação no resultado do fundo, tendo em vista:

- I. o reajuste do contrato do Centro Logístico Contagem, locado para os Correios, cuja data base é setembro;
- II. término do período de carência do contrato com a Futura Tintas no CD Guarulhos, com o primeiro pagamento previsto para o mês de dezembro.

## Galpão Guarulhos | Início da Vigência do Contrato e Obras Futura Tintas

Foi assinado, em 20 de setembro, o Segundo Aditamento ao Contrato de Locação, regrando a entrega substancial das obras e início da vigência do contrato de locação, a partir da referida data, com prazo de duração de 20 anos e período de carência de 2 meses, no Galpão Guarulhos.

O início da vigência do contrato foi pactuado de mútuo e comum acordo entre as partes, estando finalizados, entre outros serviços da obra, o alteamento do pé direito da parte fabril do galpão, construção dos mezaninos, da marquise e das novas docas, instalação da cabine primária, poços artesianos, rampas de acesso e instalação de combate a incêndio na área de armazenagem.

Ressalta-se que a conclusão das obras se deu de forma parcial em virtude da dilação do prazo de desenvolvimento e execução das intervenções de responsabilidade da Locatária, notadamente a instalação das máquinas fabris, tanques e projetos de layout das áreas de apoio da operação (administração, vestiários e refeitório).

Dito isso, reforçamos que as obras seguem em andamento, com expectativa de serem concluídas em sua totalidade até o final do mês de novembro de 2022. Para acessar o Fato Relevante, [clique aqui](#).

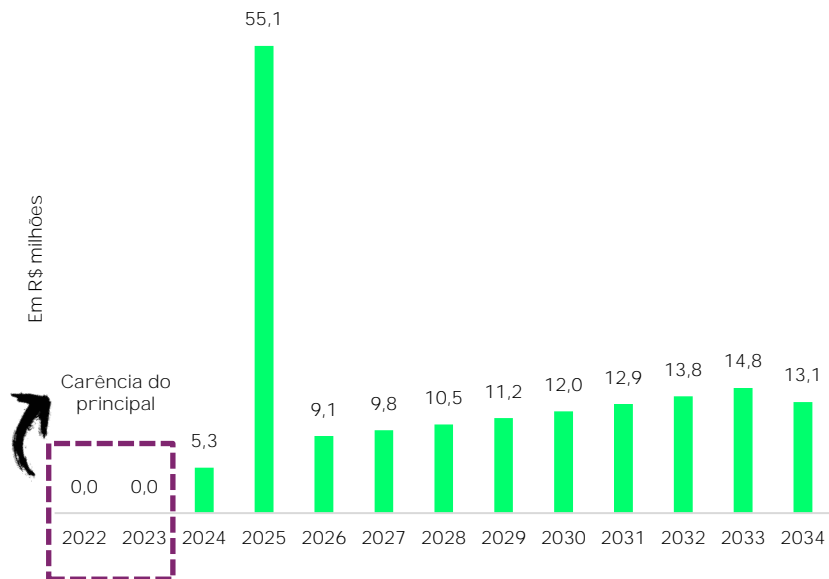
# Comentários do gestor

Galpão Guarulhos | Obras Futura Tintas



# Cronograma de amortização

## Cronograma de Amortização Anual



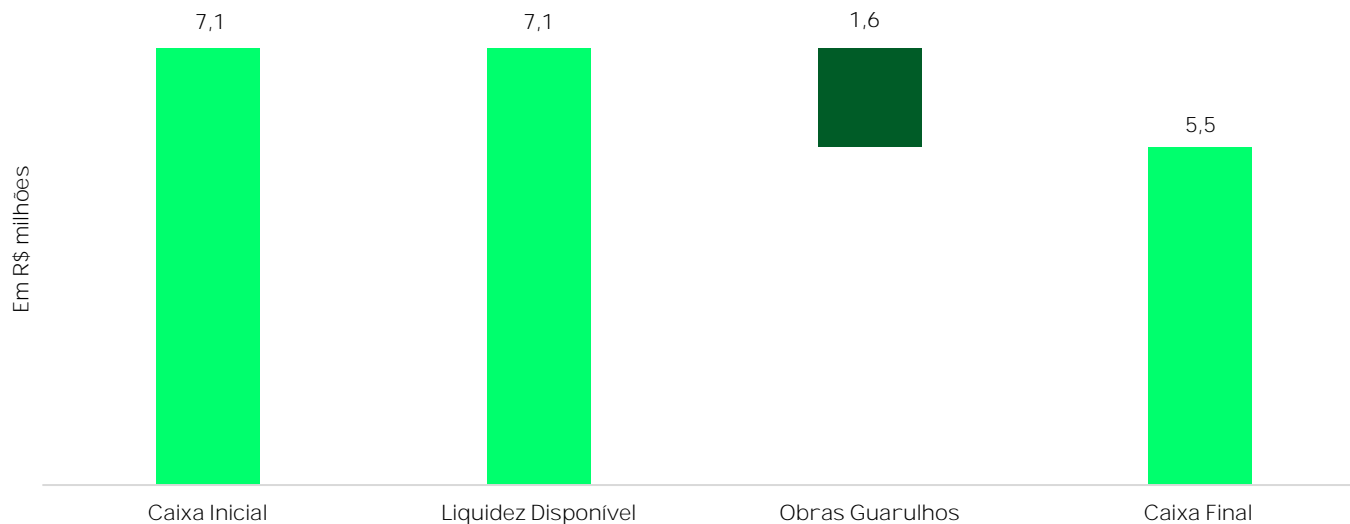
<b>Operação</b>	Aquisição Centro Logístico Contagem
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – em 2 séries
<b>Prazo para o Pagamento da Dívida</b>	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (150 meses): R\$ 115 milhões
<b>Remuneração da Dívida</b>	Série 1: CDI + 2,00% a.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

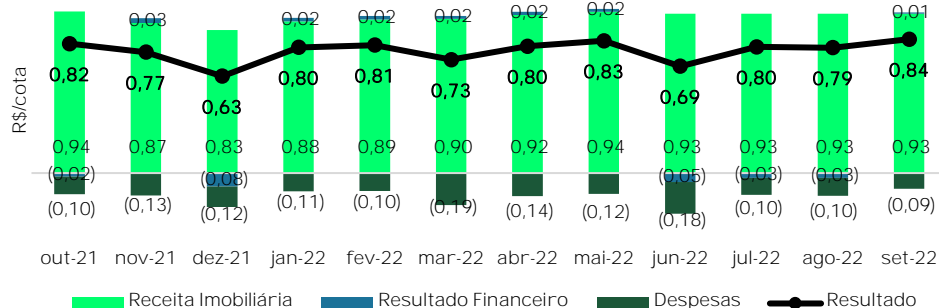
	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.876.824,31	5.995.767,53	5.922.532,53	5.922.532,53	5.922.532,53	5.922.532,53	17.767.597,59	52.629.713,03
Rendimentos de FIIs	32.085,17	33.303,76	47.785,70	19.371,87	5.658,48	-	25.030,35	237.540,94
Receita Financeira	113.593,63	102.040,07	334.590,59	176.733,87	185.203,92	51.565,19	335.402,95	165.919,42
Despesas	- 863.801,68	- 774.624,61	- 1.180.940,07	- 641.503,08	- 663.173,37	- 592.418,12	- 1.897.094,57	- 7.257.391,10
Taxa de administração e gestão	- 476.083,03	- 436.735,08	- 441.910,90	- 413.402,34	- 439.381,27	- 451.858,11	- 1.304.641,72	- 3.989.728,21
Outras Despesas	- 387.718,65	- 337.889,53	- 739.029,17	- 228.100,74	- 223.792,10	- 140.560,01	- 592.452,85	- 3.267.662,89
<b>Resultado</b>	<b>5.126.616,26</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>15.560.130,42</b>	<b>45.775.782,29</b>
Rendimentos distribuídos	4.860.238,00	4.860.238,00	4.860.238,00	4.860.238,00	4.860.238,00	5.052.089,50	14.772.565,50	43.933.993,50
Resultado por cota	0,80	0,83	0,69	0,80	0,79	0,84	2,43	7,09
Rendimento por cota	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,79	2,31	6,87
Resultado Acumulado¹	0,04	0,07	0,07	0,04	0,03	0,05	0,12	0,22
Proporção Distribuída²	95%	91%	110%	95%	96%	94%	95%	96%

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

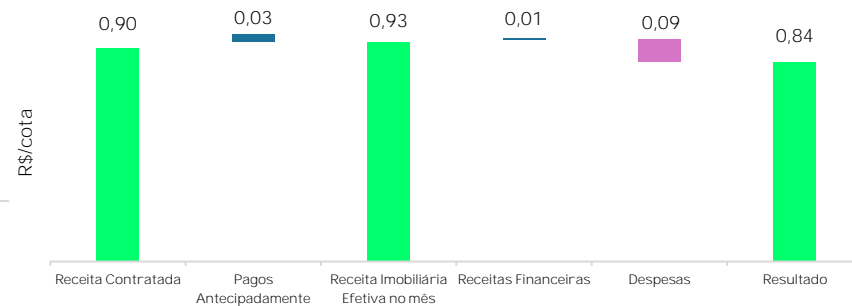
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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

## Composição de Resultados nos Últimos 12 meses

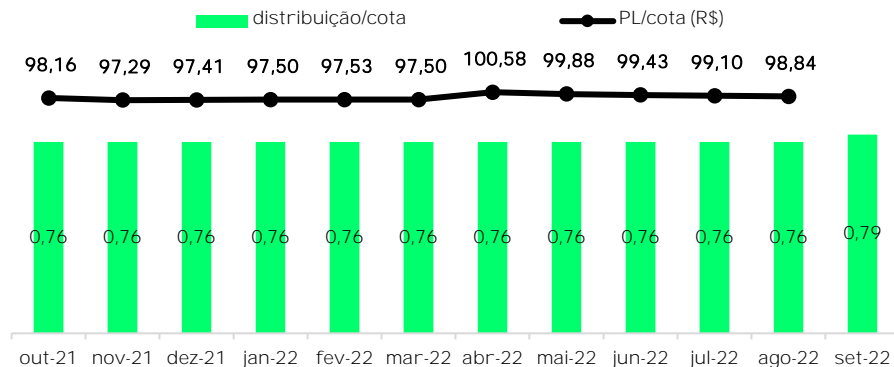
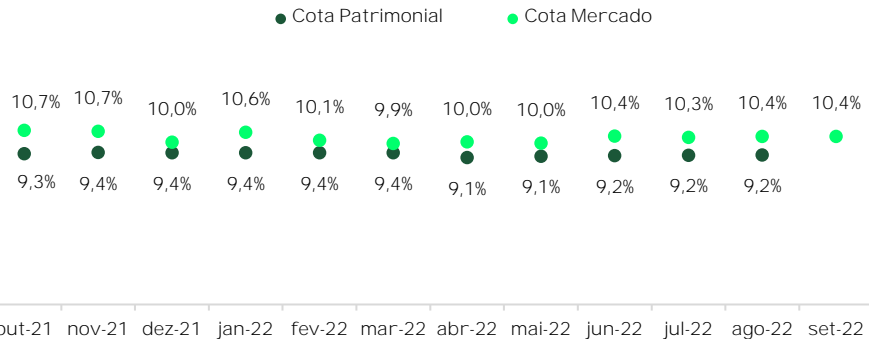


## Composição do Resultado no Mês



# Resultados e distribuição

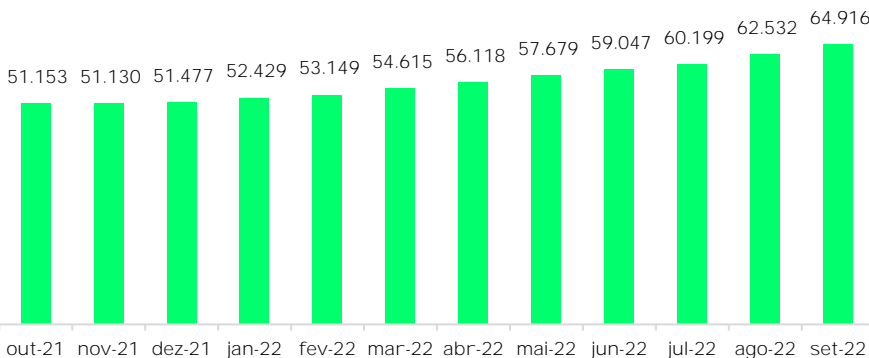
## Dividend Yield (Últimos 12 meses)



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



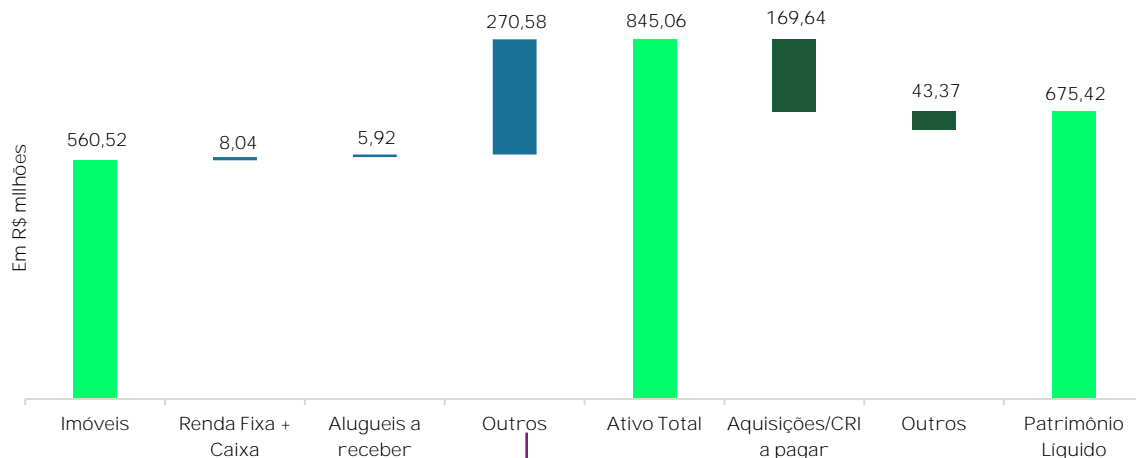
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

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			
Δ	26,7%	26,7%	26,7%	26,7%	26,7%	38,2%	22,6%	22,6%	9,7%			

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



Data-base: Agosto 2022



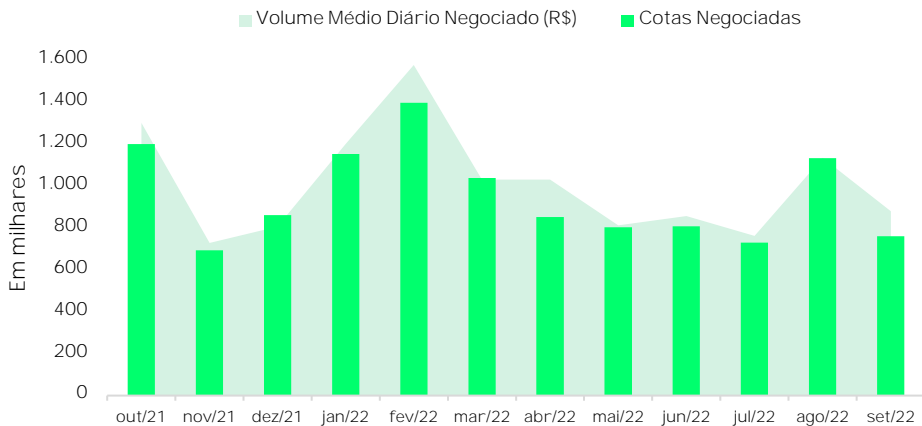
Em abril, ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta “adiantamento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

Valores (R\$)

<b>Ativo Total</b>		<b>845,06</b>
	Imóveis	560,52
	FIs	-
	Renda Fixa + Caixa	8,04
	Aluguéis a receber	5,92
	Outros	270,58
<b>Passivo Total</b>		<b>213,01</b>
	Aquisições/CRI a pagar	169,64
	Outros	43,37
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>632,06</b>
Número de cotas		6.395.050
<b>Cota Patrimonial</b>		<b>98,84</b>

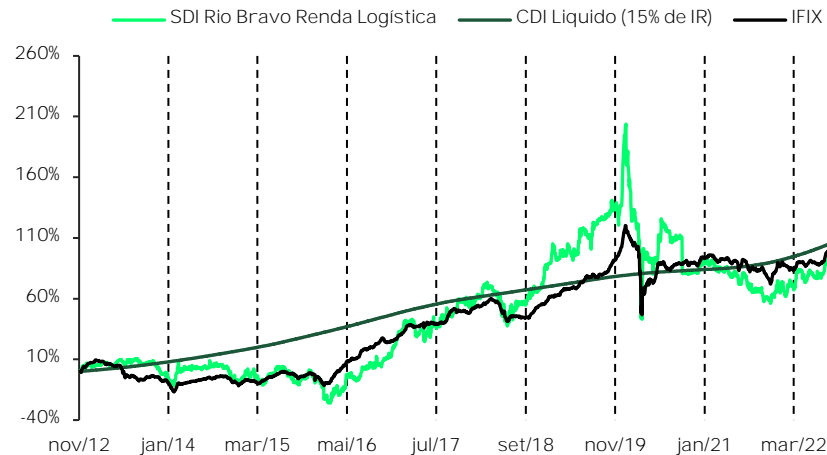
# Desempenho da cota e volume

## Liquidez

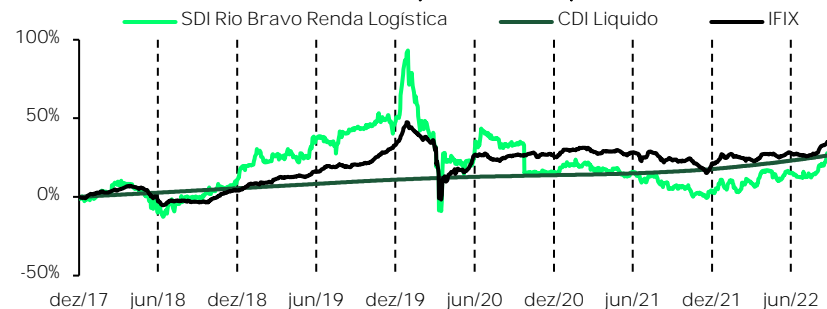


## Volume

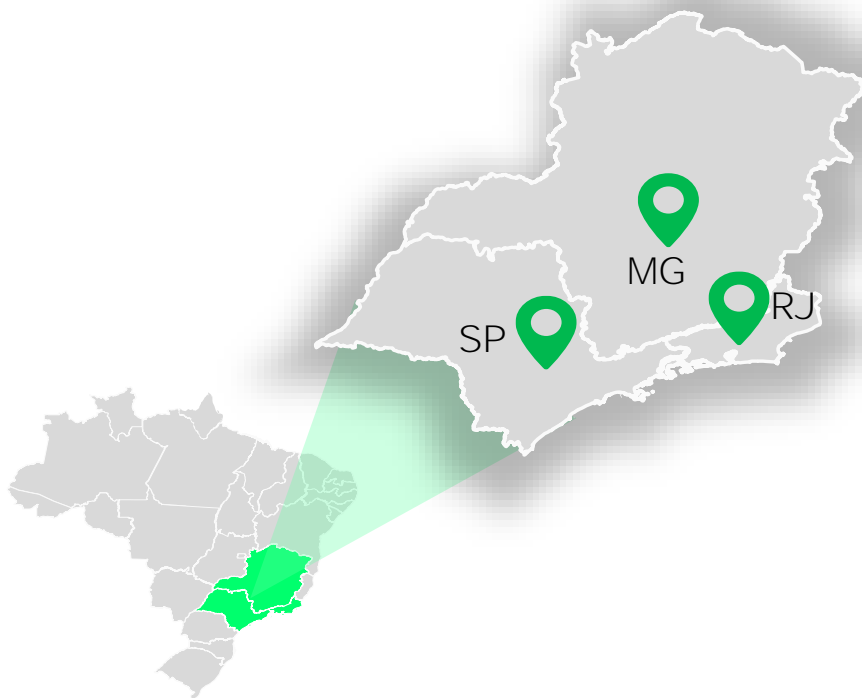
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 18.454.235	R\$ 193.734.712	R\$ 252.836.363
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 878.773	R\$ 1.025.051	R\$ 1.003.319
Giro (% de cotas negociadas)	2,97%	33,90%	44,66%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	set/22	dez/21	jul/21
Valor da Cota	R\$ 98,00	R\$ 91,11	R\$ 93,70
Quantidade de Cotas	6.395.051	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 626.714.998	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

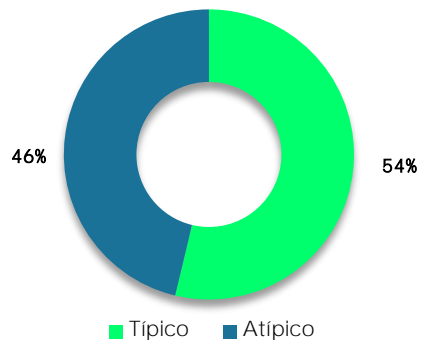


Centro Logístico Contagem

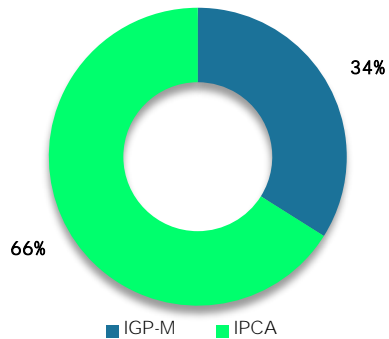
Ativo	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
Multi Modal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	86%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Rio Color, Infracommerce, Transcarapiá e Rio Color	Alimentação, E-commerce, 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

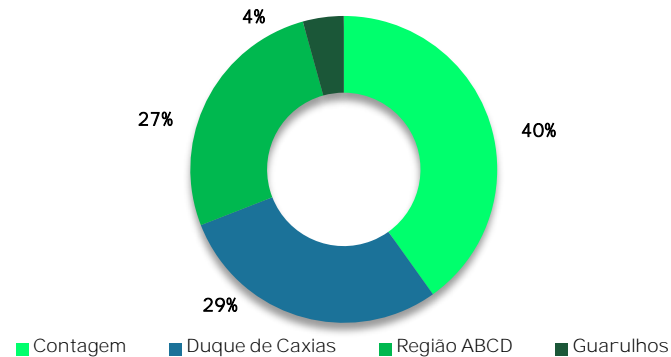
### Tipo de Contrato



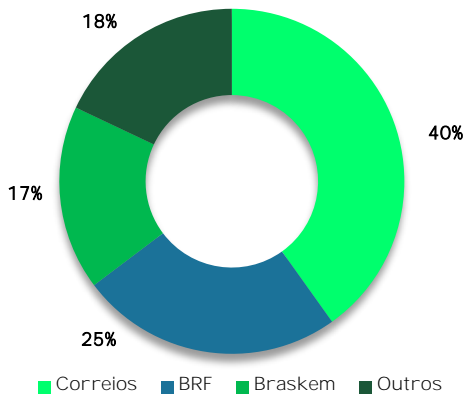
### Indexador de Reajuste



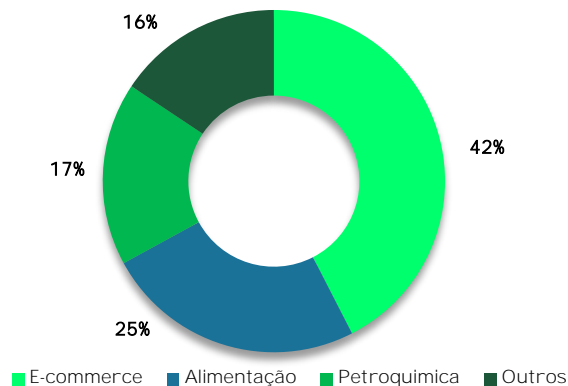
### Diversificação Geográfica



### Locatários



### Setor de Atuação

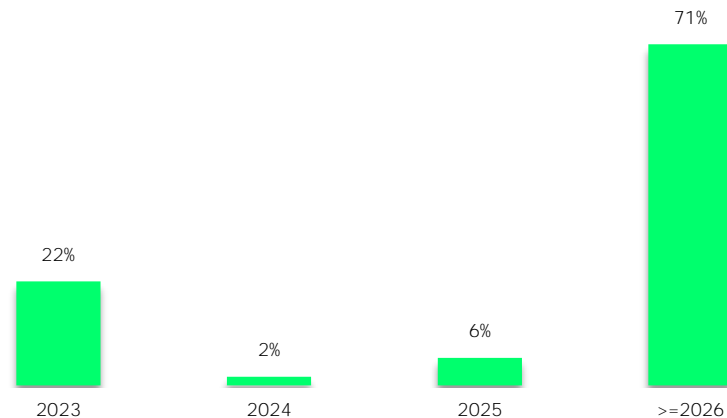


*Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.*

# Portfólio do fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste	Indexador
<b>Multi Modal Duque de Caxias</b>			
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
<b>International Business Park</b>			
BRF	2028	Janeiro	IPCA
<b>One Park</b>			
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
<b>Galpão Guarulhos</b>			
AlmaViva	2023	Janeiro	IGP-M
Futura Tintas	2042	Outubro	IPCA
<b>Centro Logístico de Contagem</b>			
Correios	2034	Novembro	IPCA

## Vencimento dos Contratos de Locação



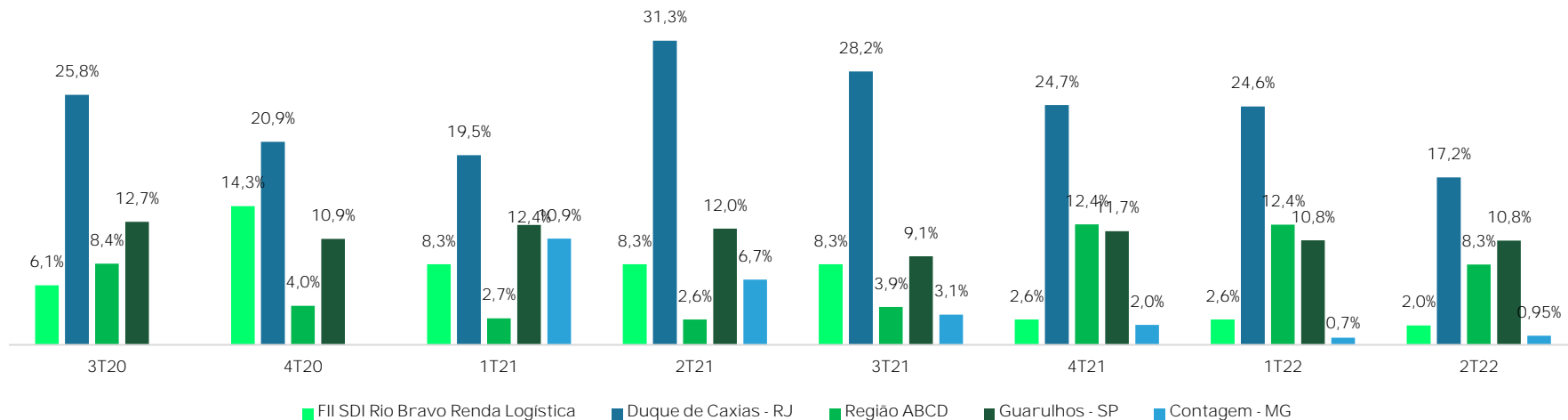
**WAULT:**  
7,92 anos



# 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



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.

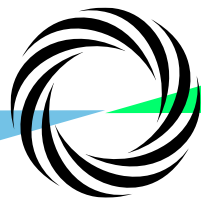
[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.



12 de maio 2022  
Webcast com a equipe de gestão

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

# 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 expresso 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.