

TELLUS

PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

RIO BRAVO

riobravo.com.br



Relatório Gerencial

FII SDI Rio Bravo
Renda Logística

SDIL11

novembro22

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\$ 630.195.155,94 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 66.617

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 ²)	319.400	Inquilinos	13
Vacância	1,2%	Anos de Wault*	7,77	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)	630,20
Fechamento do mês (R\$)	92,38	Distribuição por cota (R\$)	0,82	Yield anualizado***	10,65%
Valor negociado**** (R\$/m ²)	2.357	Volume médio negociado (R\$ mil)	233,81	Valor de mercado (R\$ milhões)	583,74

*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

No encerramento do mês, o fundo auferiu aproximadamente R\$ 5,5 milhões como resultado, ou seja, cerca de R\$ 200 mil a mais do que o resultado do mês anterior, influenciado principalmente pelo reajuste anual do contrato do Correios, no Centro Logístico Contagem.

Ainda sobre reajustes, em novembro recebemos o repasse do contrato da empresa Bracco, no empreendimento MultiModal Duque de Caxias, com o pagamento *pro rata* do novo aluguel.

Com isso foi possível realizar um aumento de R\$ 0,03/cota na distribuição dos rendimentos do fundo, ou seja, distribuição de R\$ 0,82/cota, dando continuidade à estratégia da gestão de manter os dividendos distribuídos próximo aos 95% do resultado do semestre, de modo a preservar o caixa de curto prazo do Fundo. Dessa forma, o *dividend yield* anualizado do fundo se encontra em 10,65% ao considerarmos o valor da cota de fechamento no último dia do mês, em R\$ 92,38.

Galpão Guarulhos | Obras Futura Tintas

Conforme mencionado em relatórios anteriores, a obra de *retrofit* do Galpão Guarulhos se encontra em estágio final, com pendências relacionadas principalmente ao *checklist* final de entrega.

No mês de novembro foram concluídos os principais serviços de acabamento, tais como, entrega da área do refeitório e vestiários, demarcação das docas, vagas de estacionamento e circulação de pedestres, sistema de para-raios, instalação da estrutura dos elevadores do mezanino, reforma da portaria de acesso e conclusão do prédio administrativo.

Com esses serviços o Fundo conclui as entregas que permitem na totalidade o uso e ocupação do imóvel pelo inquilino.

Ainda sobre as obras, o Fundo seguirá com equipe reduzida da construtora para monitorar o funcionamento do empreendimento, bem como para realizar obras de menor porte no complexo. Com isso, segue a projeção para que o primeiro aluguel do novo inquilino seja verificado já no início do resultado de 2023, após o pagamento das comissões de intermediação da locação e término da carência.

A seguir, algumas imagens dos procedimentos.

Comentários do gestor

Galpão Guarulhos | Obras Futura Tintas



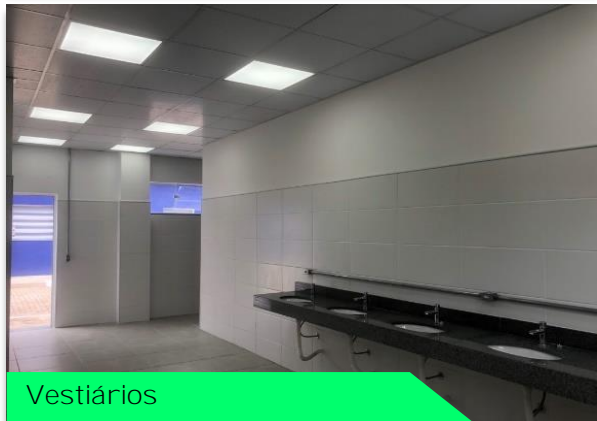
Nova portaria



Prédio administrativo



Refeitório



Vestiários



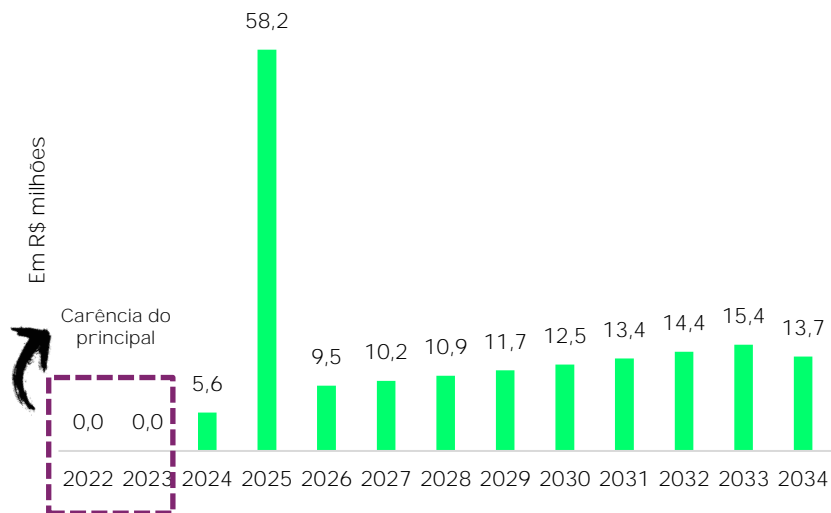
Demarcação áreas de circulação



Docas

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\$ 175,71 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	27,88%

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 (em milhões de R\$):



Resultados e distribuição

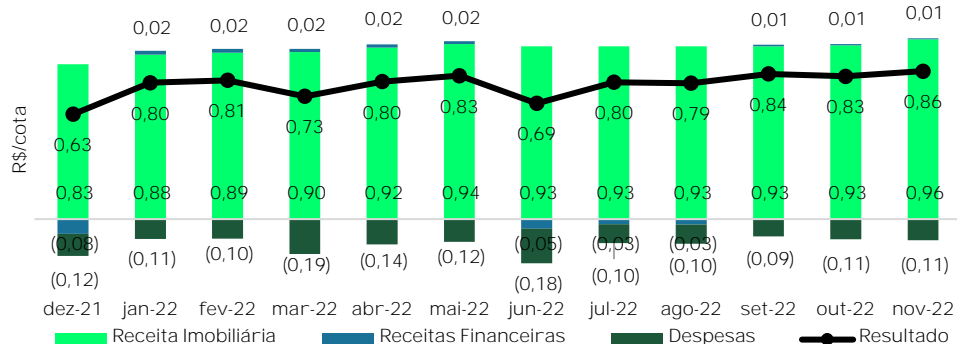
	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.922.532,53	5.922.532,53	5.922.532,53	5.922.532,53	5.956.032,94	6.158.556,32	29.882.186,85	64.744.302,29
Rendimentos de FIIs	47.785,70	19.371,87	5.658,48	-	-	-	25.030,35	237.540,94
Receita Financeira	- 334.590,59	- 176.733,87	- 185.203,92	51.565,19	42.867,37	40.784,58	- 251.751,00	249.571,37
Despesas	- 1.180.940,07	- 641.503,08	- 663.173,37	- 592.418,12	- 693.918,43	- 727.329,88	- 3.318.342,88	- 8.678.639,41
Taxa de administração e gestão	- 441.910,90	- 413.402,34	- 439.381,27	- 451.858,11	- 473.310,47	- 469.130,16	- 2.247.082,35	- 4.932.168,84
Outras Despesas	- 739.029,17	- 228.100,74	- 223.792,10	- 140.560,01	- 220.607,96	- 258.199,72	- 1.071.260,53	- 3.746.470,57
Resultado	4.407.001,87	5.104.295,58	5.074.155,24	5.381.679,60	5.304.981,88	5.472.011,02	26.337.123,32	56.552.775,19
Rendimentos distribuídos	4.860.238,00	4.860.238,00	4.860.238,00	5.052.089,50	5.052.089,50	5.243.941,00	25.068.596,00	54.230.024,00
Resultado por cota	0,69	0,80	0,79	0,84	0,83	0,86	4,12	8,77
Rendimento por cota	0,76	0,76	0,76	0,79	0,79	0,82	3,92	8,48
Resultado Acumulado¹	- 0,07	0,04	0,03	0,05	0,04	0,04	0,20	0,29
Proporção Distribuída²	110%	95%	96%	94%	95%	96%	95%	96%

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

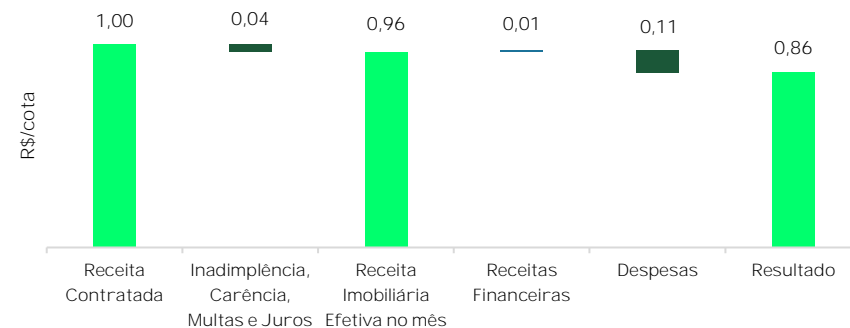
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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

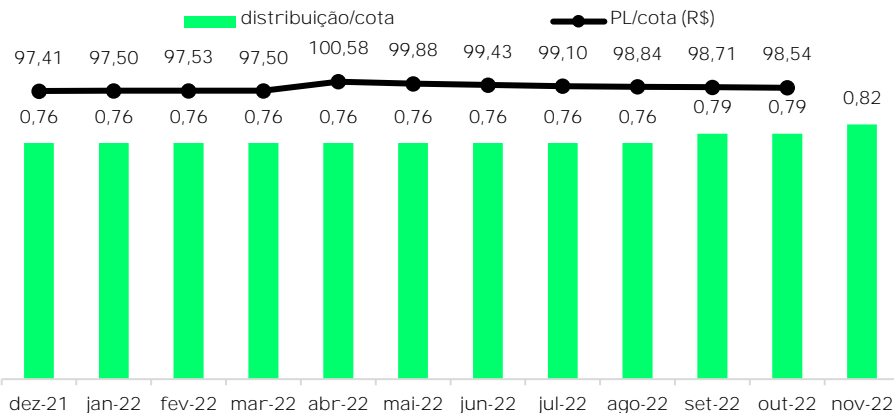
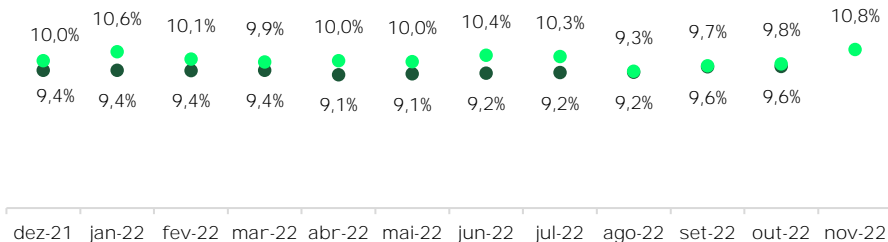


Resultados e distribuição

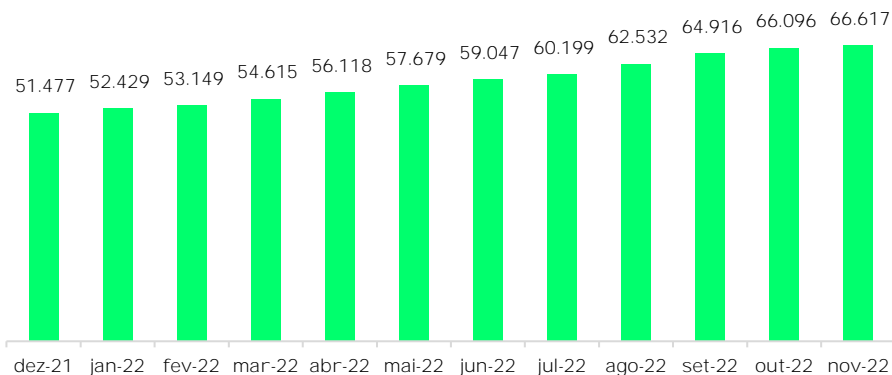
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



Número de Cotistas



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 na 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.

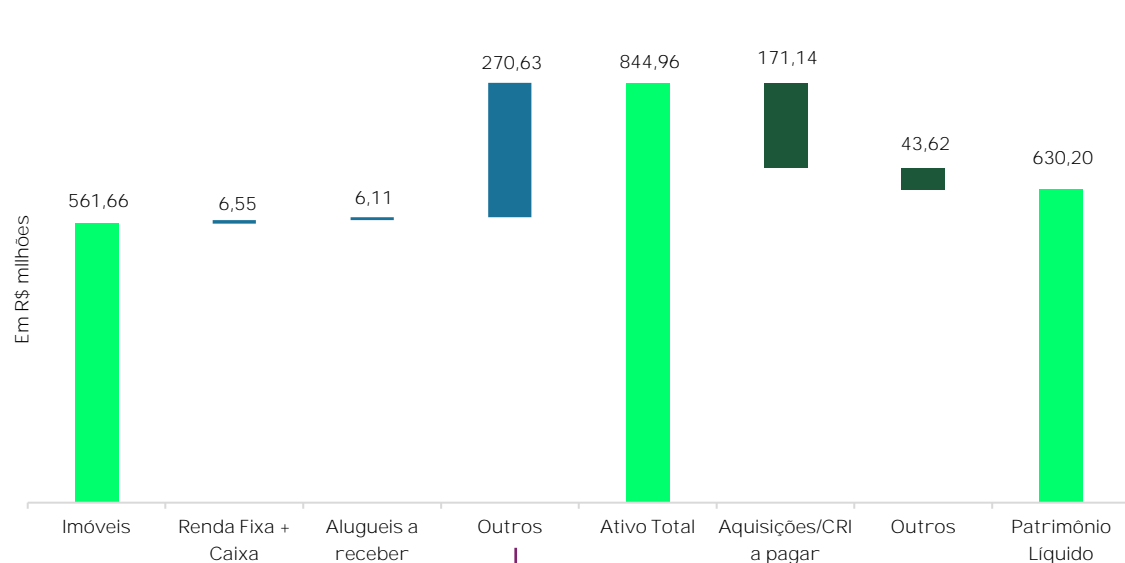
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,82	
Δ	26,7%	26,7%	26,7%	26,7%	26,7%	38,2%	22,6%	22,6%	9,7%	3,9%	7,9%	

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



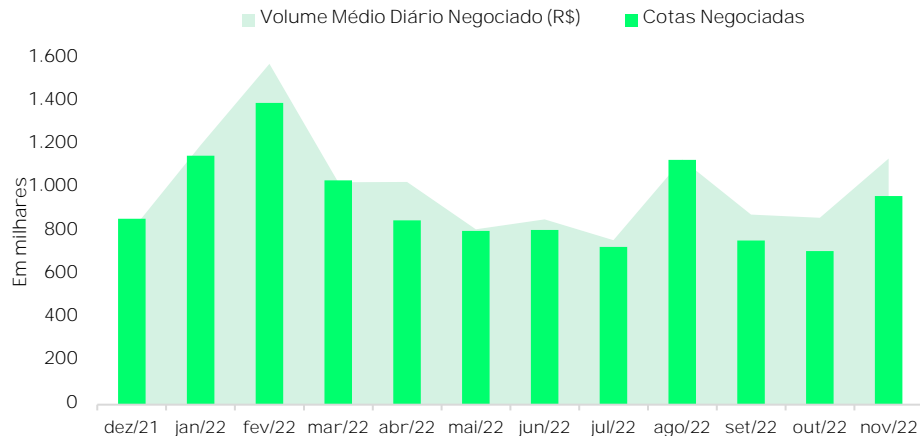
Data-base: Outubro 2022

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\$)	
Ativo Total	844,96
Imóveis	561,66
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	6,55
Alugueis a receber	6,11
Outros	270,63
Passivo Total	214,76
Aquisições/CRI a pagar	171,14
Outros	43,62
Patrimônio Líquido	630,20
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	98,54

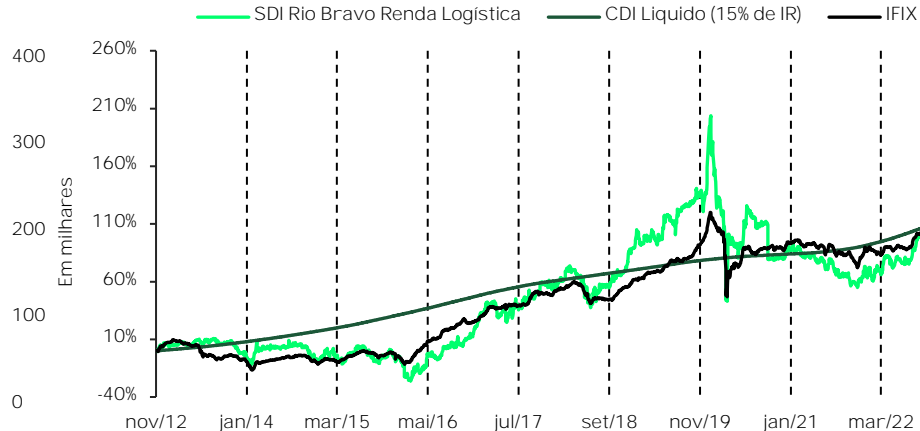
Desempenho da cota e volume

Liquidez

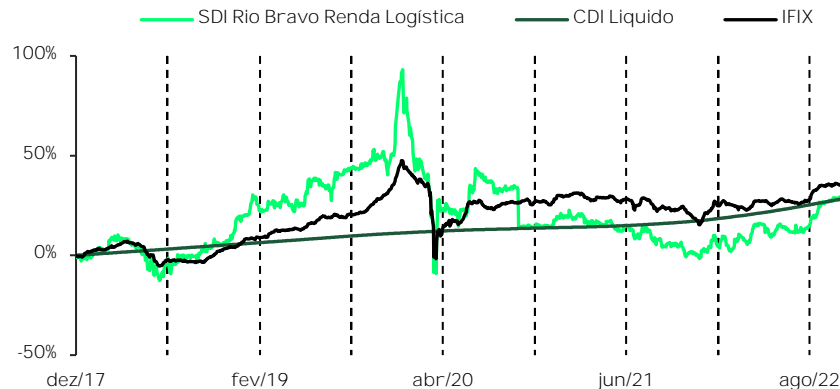


Volume

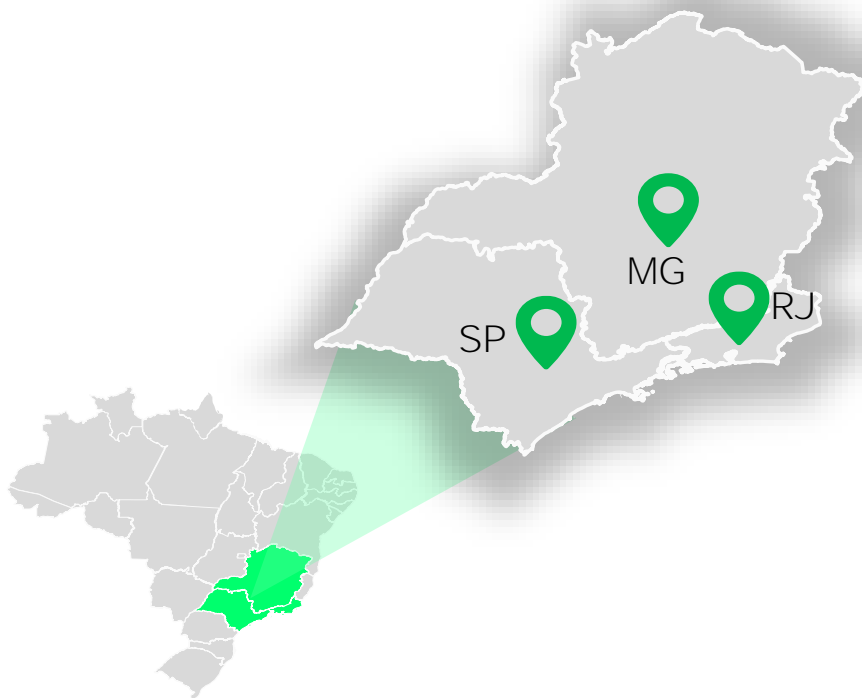
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.676.139	R\$ 215.702.158	R\$ 234.252.516
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 233.807	R\$ 941.931	R\$ 929.573
Giro (% de cotas negociadas)	0,80%	37,48%	40,84%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	nov/22	dez/21	jul/21
Valor da Cota	R\$ 91,28	R\$ 91,11	R\$ 93,70
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 583.740.164	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 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



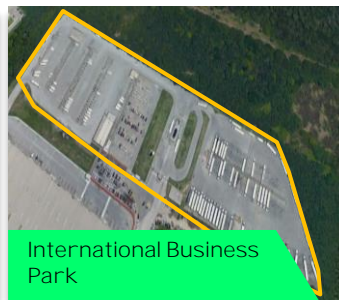
One Park



Galpão Guarulhos



Multi Modal Duque de Caxias



International Business Park

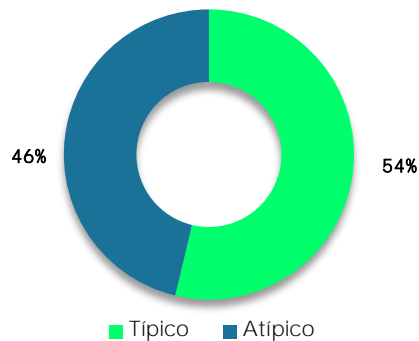


Centro Logístico Contagem

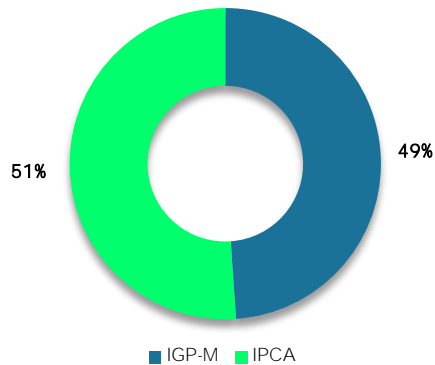
Ativo	Cidade	ABL (m²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
Multi Modal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	91%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Infracommerce, Transcarapiá e Rio Color	Alimentação, E-commerce, Medicamentos e outros	22,9%
International Business Park	Duque de Caxias/RJ	52.040	100%	100%	Atípico	BRF	Alimentação	5,5%
One Park	Ribeirão Pires/SP	81.800	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	24,4%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	8,4%
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	38,9%

Portfólio do fundo

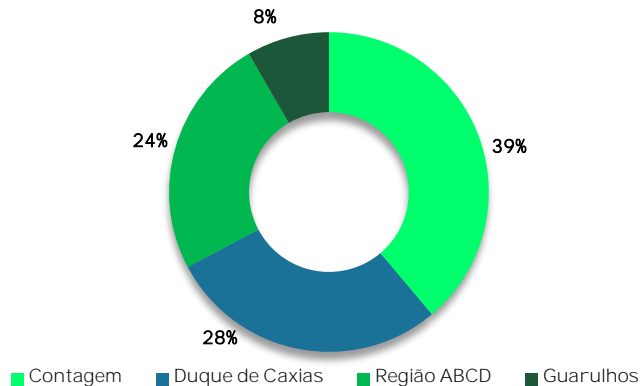
Tipo de Contrato



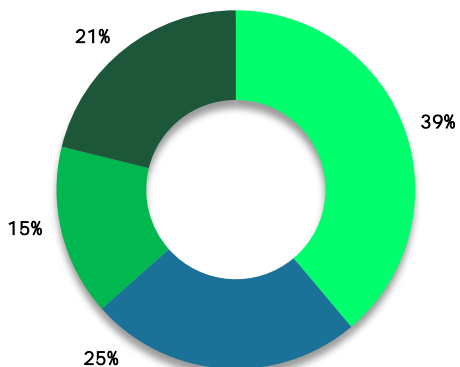
Indexador de Reajuste



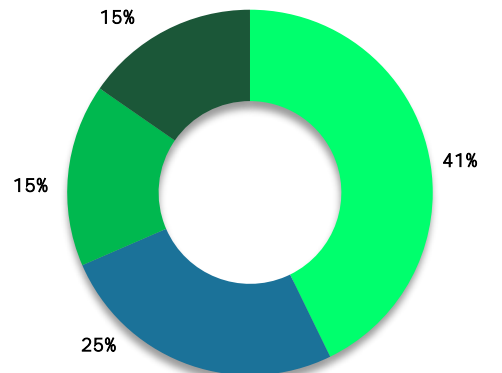
Diversificação Geográfica



Locatários



Sector de Atuação



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

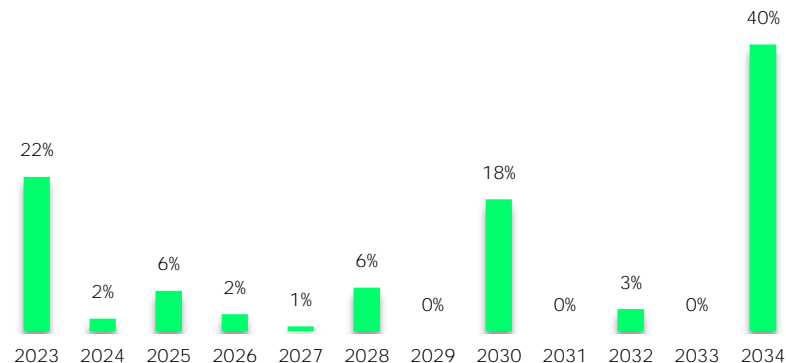
■ Correios ■ BRF ■ Braskem ■ Outros

■ E-commerce ■ Alimentação ■ Petroquímica ■ Outros

Portfólio do fundo

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

Vencimento dos Contratos de Locação

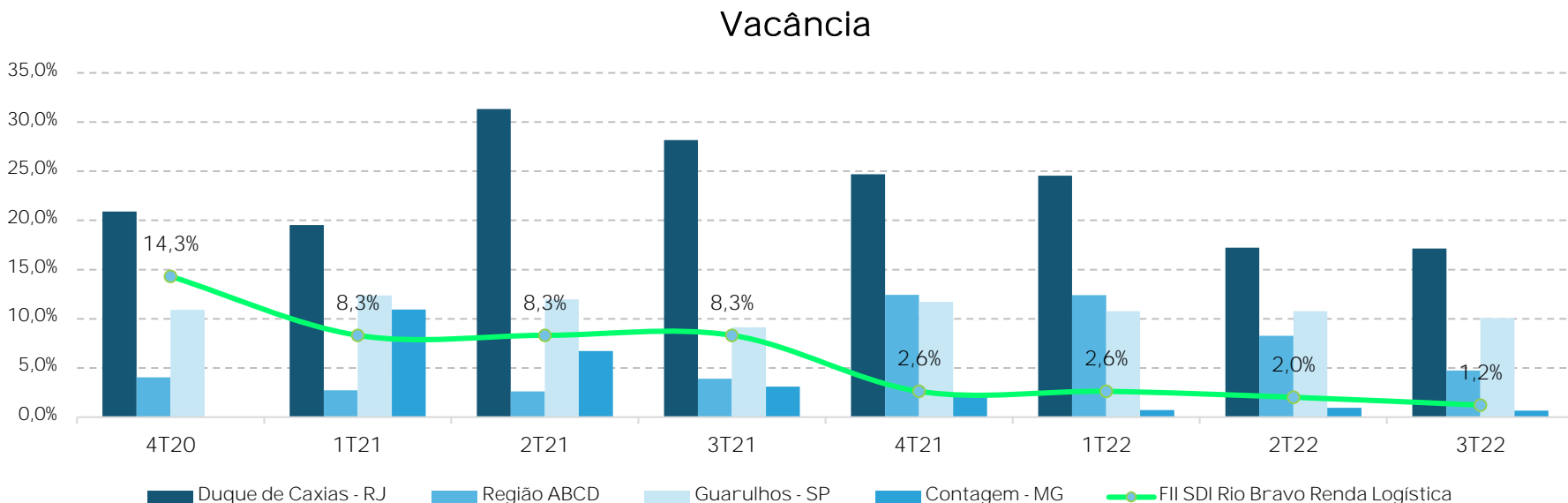


WAULT:
7,77 anos

Vacância

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias/RJ, região do ABCD/SP, Guarulhos/SP e Contagem/MG 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

www.riobravo.com.br

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.