



TELLUS
RIO BRAVO

riobravo.com.br



Relatório Gerencial

FII SDI Rio Bravo
Renda Logística

SDIL11

janeiro23

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\$ 625.880.844,90 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 65.802

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

15

Vacância

0,6%

Anos de Wault*

7,68

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

625,88

Fechamento
do mês (R\$)

92,43

Distribuição
por cota (R\$)

0,83

Yield

anualizado***

10,8%

Valor negociado****
(R\$/m²)

2.389

Volume médio
negociado (R\$ mil)

773,80

Valor de mercado

(R\$ milhões)

591,09

*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/m² 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

Ao término do mês de janeiro, o fundo obteve resultado operacional de aproximadamente R\$ 6,0 milhões, o que representa R\$ 0,94/cota. O resultado corresponde a R\$ 0,11/cota superior ao obtido no mês anterior, sendo justificado por:



Recebimento da totalidade de um aluguel da Futura Tintas, referente à locação do Galpão Guarulhos, além do recebimento *pro rata* em relação ao encerramento da carência em dezembro desta mesma locação;



Reajuste anual por IGP-M do contrato de locação da Braskem, no condomínio One Park; e



Reajuste anual por IPCA do contrato da BRF, referente à locação no International Business Park.

Apesar do resultado mais elevado para o mês, o dividendo divulgado foi de R\$ 0,83/cota. Tal distribuição se dá pelo objetivo das gestoras em manter uma linearização durante todo o 1º semestre, já projetando a redução no resultado que deverá acontecer a partir de maio, influenciado pelo início do pagamento dos juros relacionado ao CRI do Centro Logístico Contagem.

Com o resultado, o *dividend yield* anualizado no encerramento do mês foi de 10,8% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$92,43.

Mercado de Galpões Logísticos | Dados Finais de 2022

Com o término de 2022 verificamos que o ano apresentou um volume menor de absorção de áreas vagas, em comparação ao ano de 2021, contudo, seguiu com índices acima da média da série histórica.

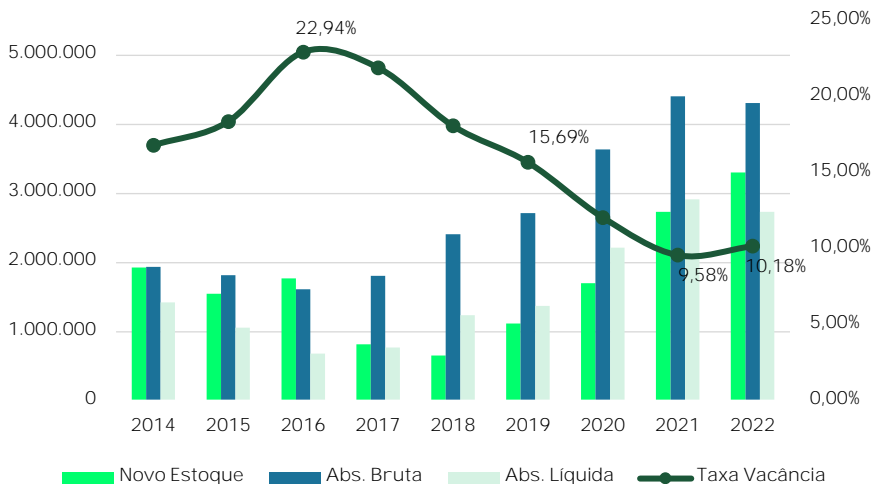
Dessa forma, mesmo com um ligeiro aumento na taxa de vacância, entendemos que o mercado seguirá em níveis equilibrados entre oferta e demanda, além de manter projeções positivas nos preços de locação, influenciados também pelo aumento no custo de capital para novos empreendimentos, além dos valores elevados de construção.

Em 2022, o novo estoque de galpões no Brasil atingiu a marca de 3,3 milhões de m², sendo recorde de nova entrega no mercado nacional, com absorção bruta e líquida de 4,3 milhões de m² e 2,7 milhões de m², respectivamente.

Comentários do gestor

Mercado de Galpões Logísticos | Dados Finais de 2022

A seguir o gráfico com a série histórica dos últimos 9 anos, considerando empreendimentos de Classe A+, com dados da consultoria Buildings.



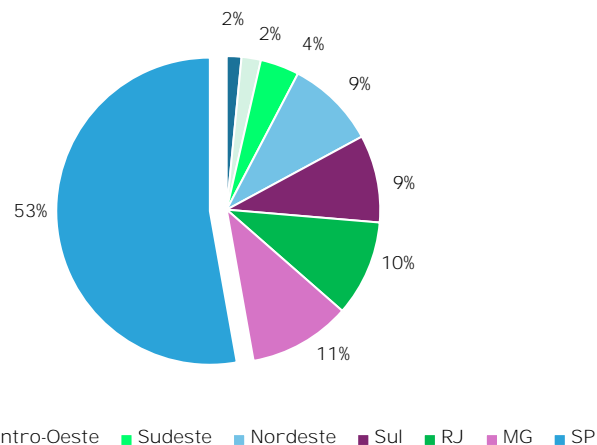
Fonte: Buildings, Rio Bravo.

Em relação às regiões do país com atividade no setor imobiliário logístico, o estado de São Paulo encerrou o ano ainda com ampla diferença em relação aos demais estados, sendo responsável por abrigar 53% do estoque total de empreendimentos Classe A+ do país.

Na sequência estão os estados de Minas Gerais e Rio de Janeiro que, em conjunto com São Paulo, representam 74% de todas as operações do país, sendo essas as regiões de atuação do Fundo SDIL.

Abaixo a divisão por região dos 27,483 milhões de m² de alta qualidade no Brasil:

Divisão Geográfica do Mercado

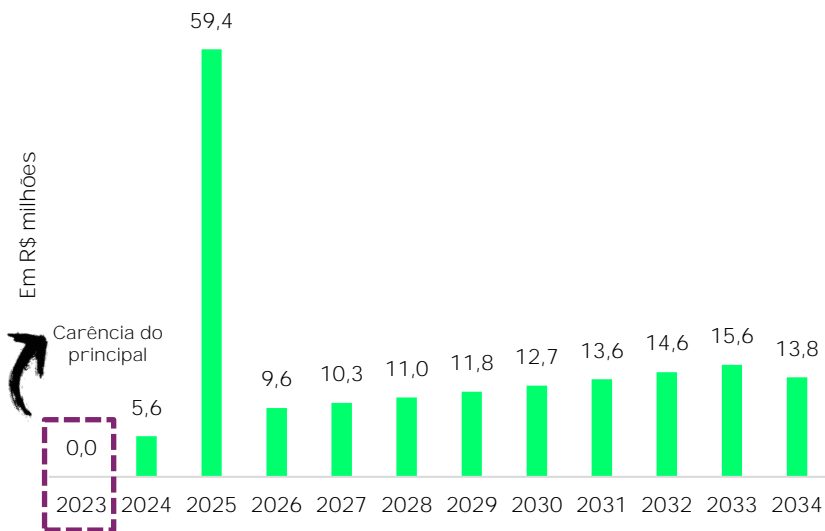


Fonte: Buildings, Rio Bravo.

Cronograma de amortização

De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual.

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\$ 175,68 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	28,07%

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.

Resultados e distribuição

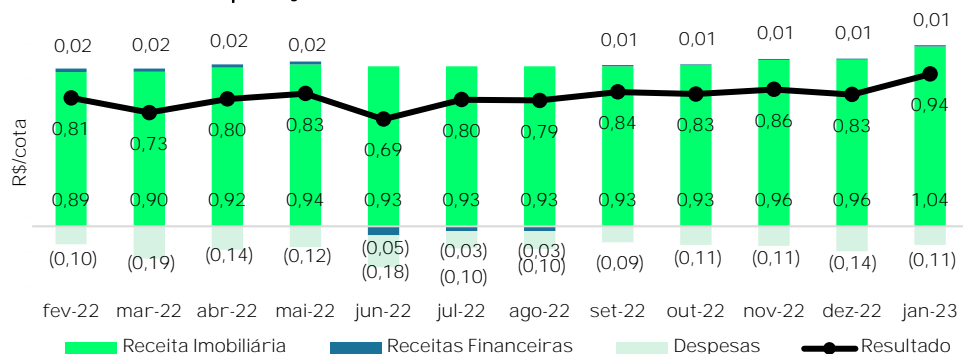
	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.922.532,53	5.922.532,53	5.956.032,94	6.158.556,32	6.166.273,51	6.658.828,09	6.658.828,09	6.658.828,09
Receita de Locação	5.922.532,53	5.922.532,53	5.956.032,94	6.158.556,32	6.166.273,51	6.658.828,09	6.658.828,09	6.658.828,09
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	- 185.203,92	51.565,19	42.867,37	40.784,58	46.674,74	45.991,99	45.991,99	45.991,99
Rendimentos de FIs	5.658,48	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	- 190.862,40	51.565,19	42.867,37	40.784,58	46.674,74	45.991,99	45.991,99	45.991,99
Despesas	- 663.173,37	- 592.418,12	- 693.918,43	- 727.329,88	- 926.794,58	- 685.109,89	- 685.109,89	- 685.109,89
Taxa de administração e gestão	- 439.381,27	- 451.858,11	- 473.310,47	- 469.130,16	- 459.391,65	- 446.027,69	- 446.027,69	- 446.027,69
Outras Despesas	- 223.792,10	- 140.560,01	- 220.607,96	- 258.199,72	- 467.402,93	- 239.082,20	- 239.082,20	- 239.082,20
Resultado	5.074.155,24	5.381.679,60	5.304.981,88	5.472.011,02	5.286.153,67	6.019.710,19	6.019.710,19	6.019.710,19
Rendimentos distribuídos	4.860.238,00	5.052.089,50	5.052.089,50	5.243.941,00	5.243.941,00	5.307.891,50	5.307.891,50	5.307.891,50
Resultado por cota	0,79	0,84	0,83	0,86	0,83	0,94	0,94	0,94
Rendimento por cota	0,76	0,79	0,79	0,82	0,82	0,83	0,83	0,83
Resultado Acumulado¹	0,03	0,05	0,04	0,04	0,01	0,11	0,11	0,11
Proporção Distribuída²	96%	94%	95%	96%	99%	88%	88%	88%

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

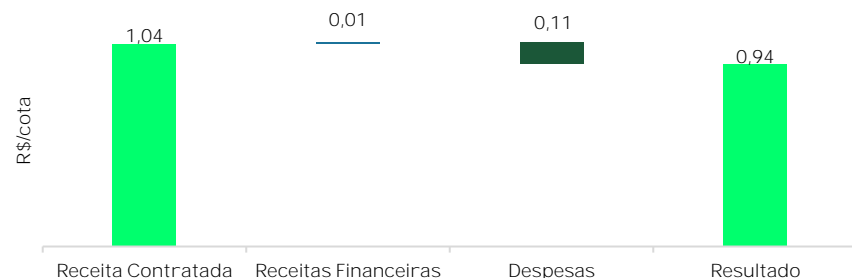
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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

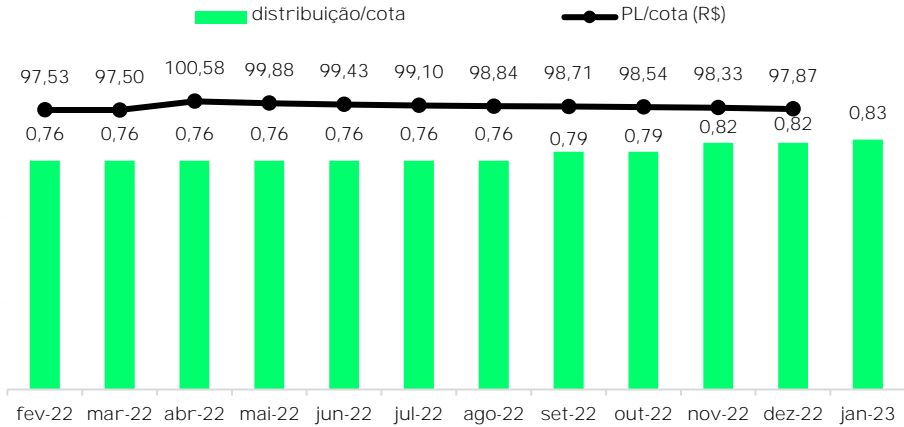
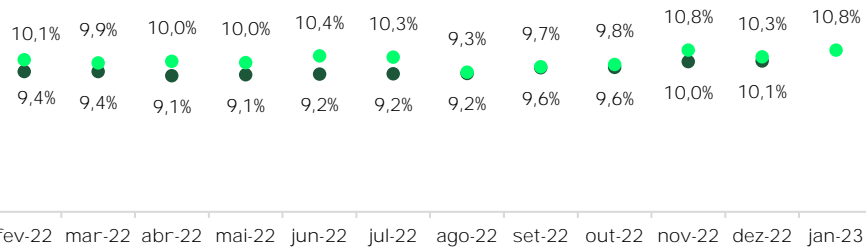


Resultados e distribuição

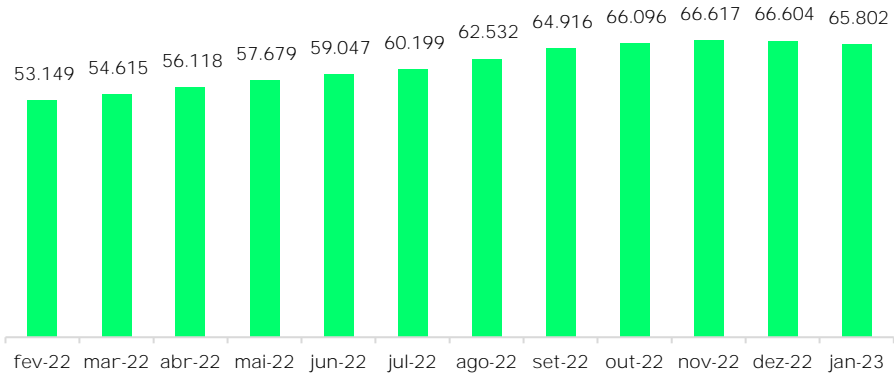
Dividend Yield

(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.

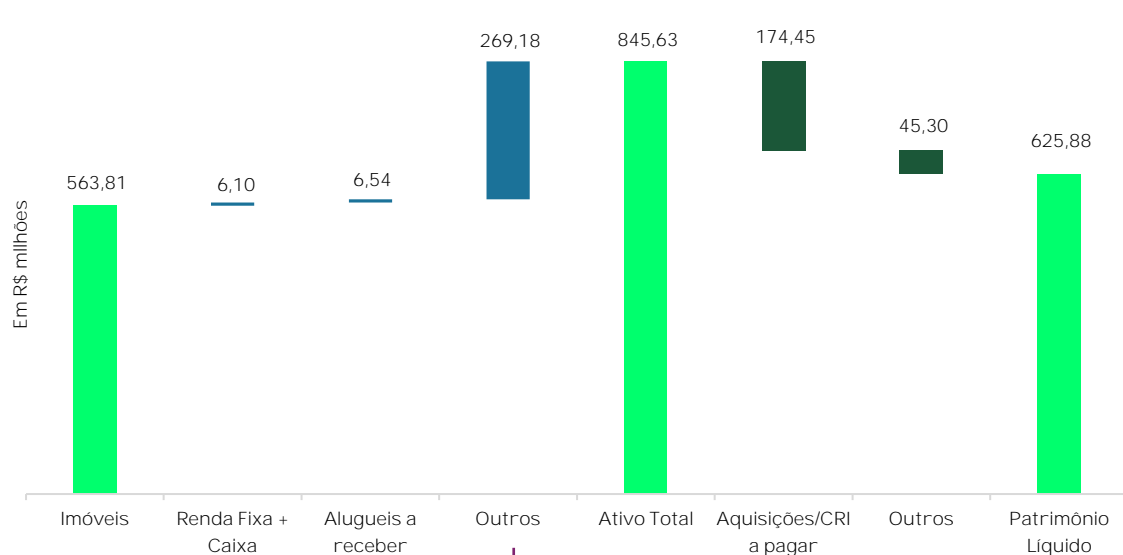
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,82
2023	0,83											
Δ	26,7%											

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



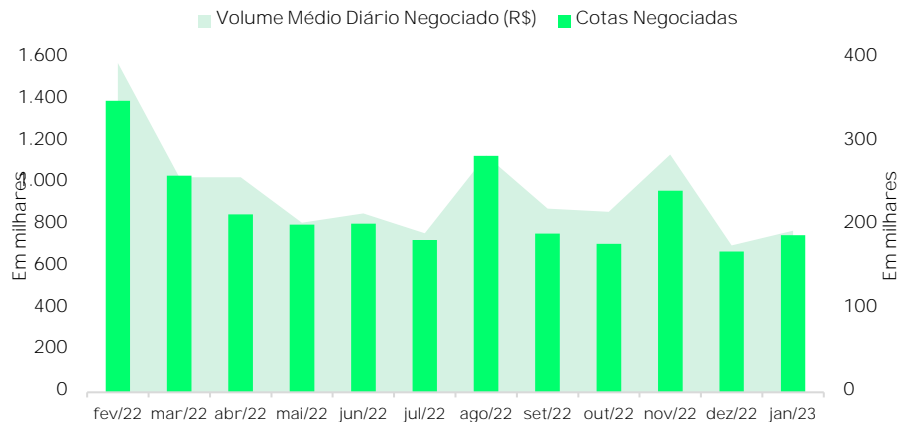
Data-base: Dezembro 2022

Em abril de 2022 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	845,63
Imóveis	563,81
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	6,10
Aluguéis a receber	6,54
Outros	269,18
Passivo Total	219,75
Aquisições/CRI a pagar	174,45
Outros	45,30
Patrimônio Líquido	625,88
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	97,87

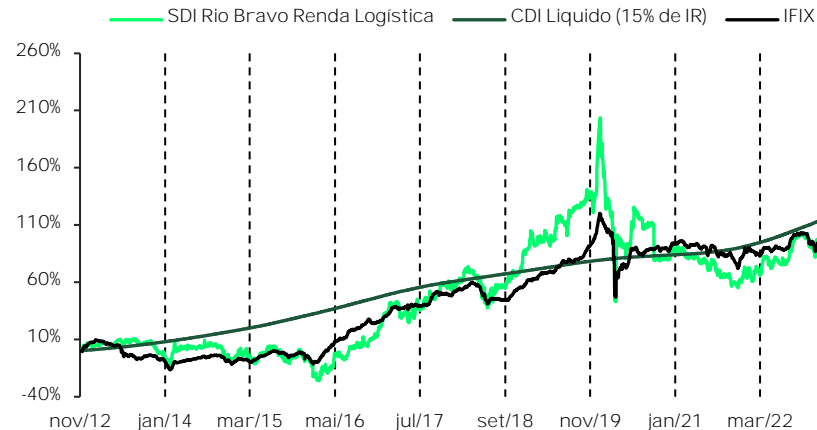
Desempenho da cota e volume

Liquidez

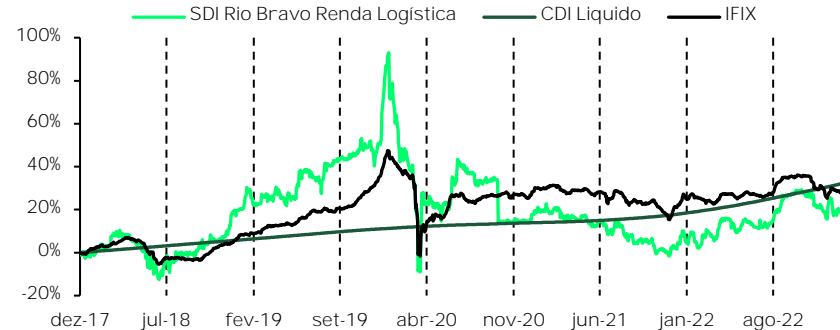


Volume

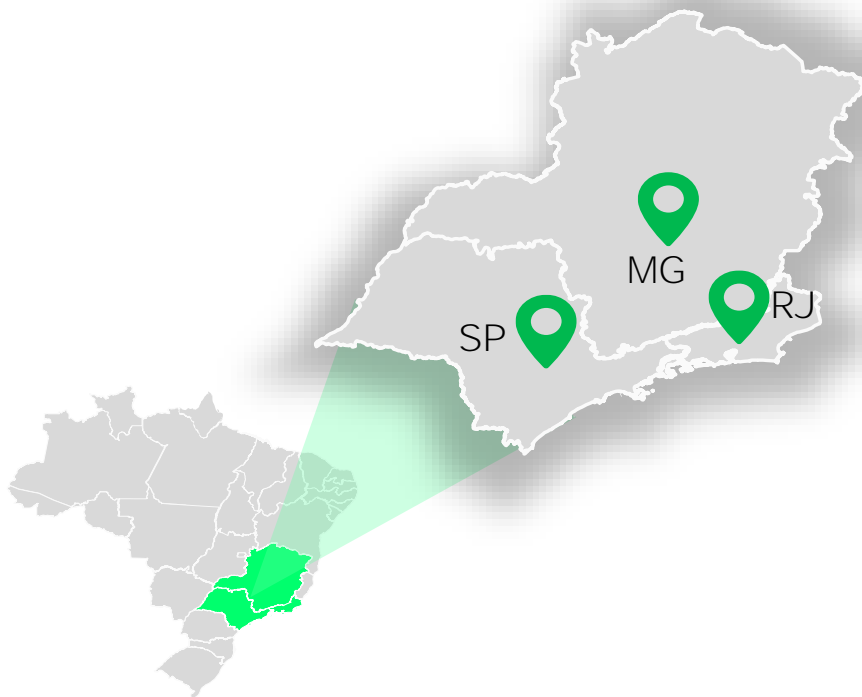
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 17.023.708	R\$ 17.023.708	R\$ 241.070.291
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 773.805	R\$ 773.805	R\$ 956.628
Giro (% de cotas negociadas)	2,94%	2,94%	41,52%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jan/23	dez/22	jul/21
Valor da Cota	R\$ 92,43	R\$ 95,19	R\$ 93,70
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 591.094.472	R\$ 608.744.810	R\$ 599.216.185



Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Telus (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

97,9% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Minas Gerais



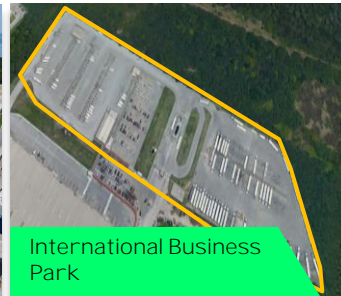
1 Ativo

121.749 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

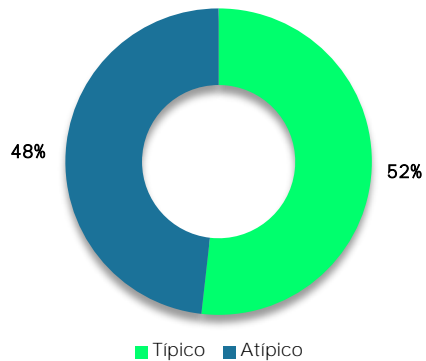
Portfólio do fundo



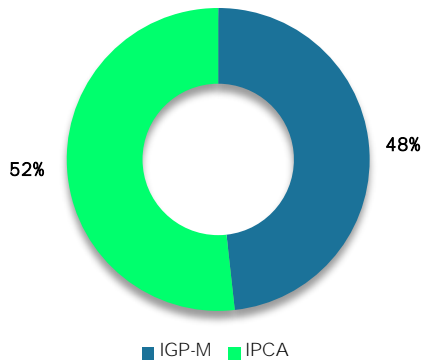
Ativo	Cidade	ABL (m²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
Multi Modal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	96%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Infracommerce, Transcarapiá, Norsulcarga e Rio Color	Alimentação, E-commerce, Medicamentos e outros	23,9%
International Business Park	Duque de Caxias/RJ	52.040	100%	100%	Atípico	BRF	Alimentação	5,4%
One Park	Ribeirão Pires/SP	81.800	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	24,1%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	8,2%
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	38,4%

Portfólio do fundo

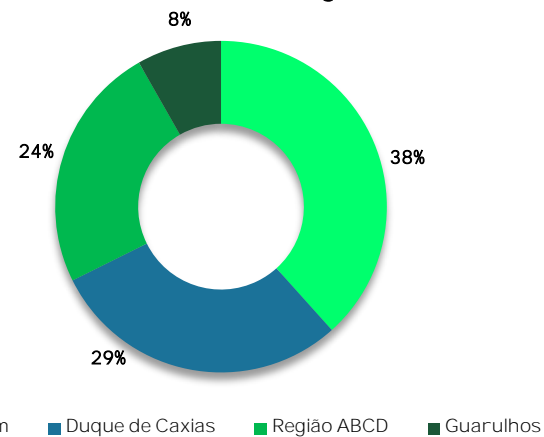
Tipo de Contrato



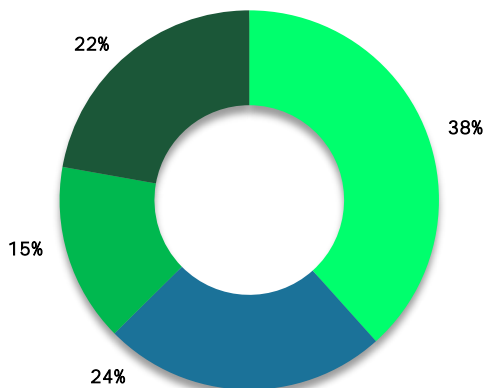
Indexador de Reajuste



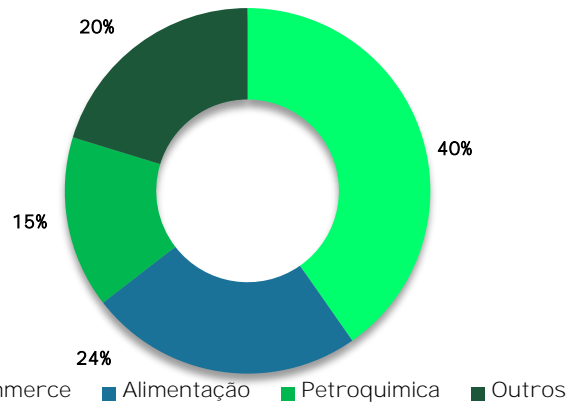
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação



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

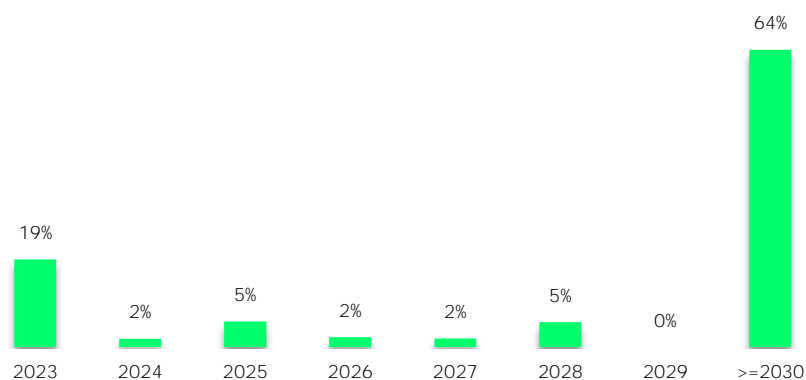
■ Correios ■ BRF ■ Braskem ■ Outros

■ E-commerce ■ Alimentação ■ Petroquímica ■ Outros

Portfólio do fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador
Multí 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
Norsulcargo	Dez/2027	Janeiro	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

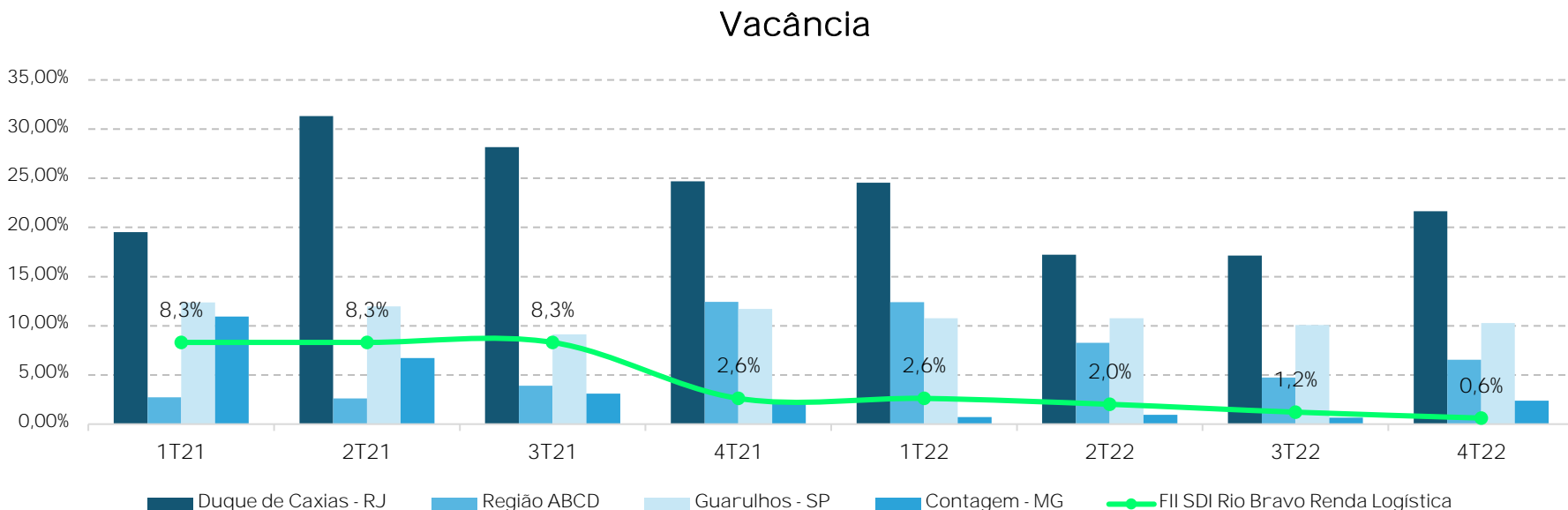


WAULT:
7,68 anos

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, Rio Bravo.

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.

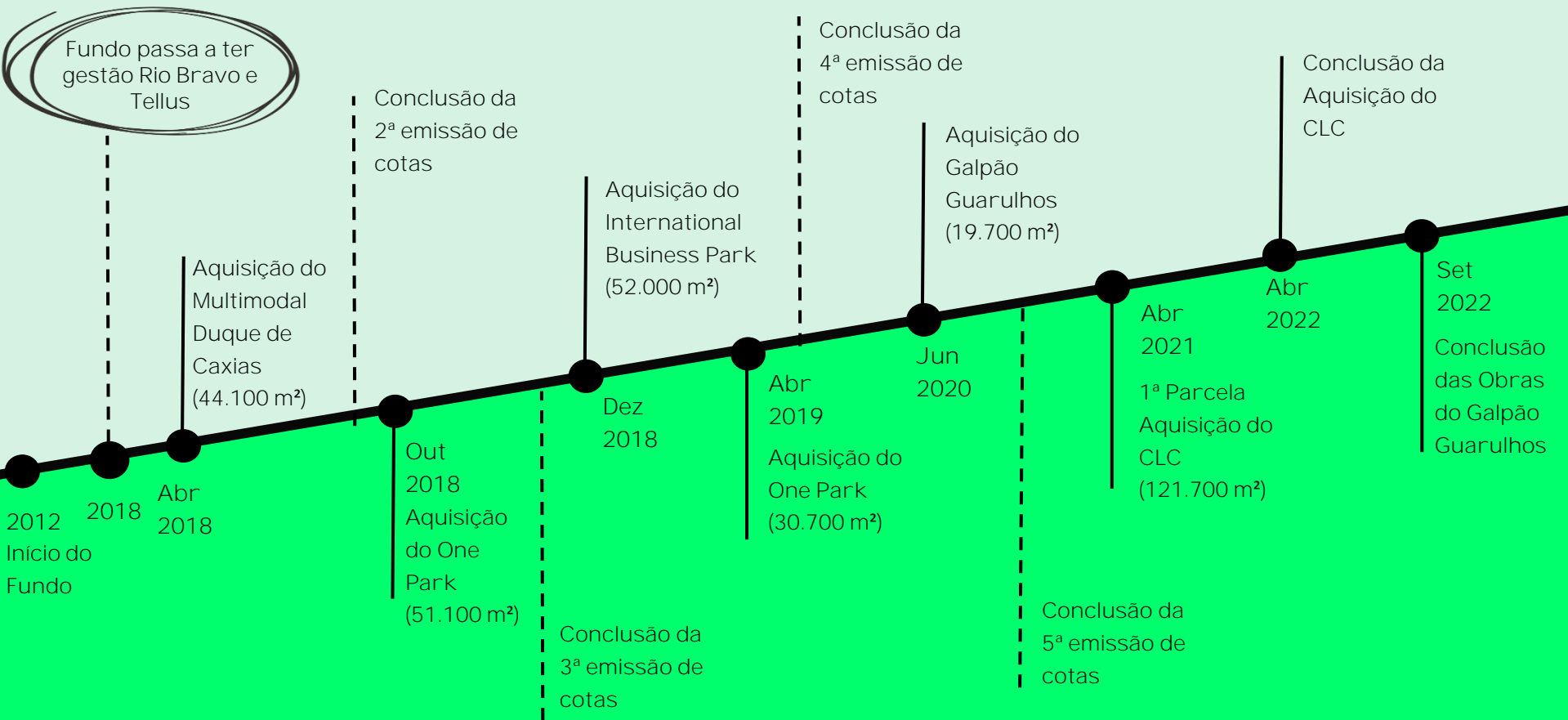


TELLUS
RIO BRAVO



Linha do Tempo

Fundo passa a ter gestão Rio Bravo e Tellus



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



31 de janeiro 2023
Webcast com a equipe
de gestão

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

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



16 de janeiro 2023
Comunicado ao
Mercado

Convite para o webcast com a
gestão do 4º trimestre de 2022.

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



20 de dezembro 2022
Comunicado ao
Mercado

Assinatura de contrato de
locação com a empresa
Norsulcarga para ocupação do
Módulo 17, 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.