



TELLUS
RIO BRAVO

riobravo.com.br



Relatório Gerencial

FII SDI Rio Bravo
Renda Logística

SDIL11

fevereiro23

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\$ 623.975.372,70 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 65.478

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*

7,79

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

623,98

Fechamento
do mês (R\$)

89,92

Distribuição
por cota (R\$)

0,83

Yield

anualizado***

11,1%

Valor negociado****
(R\$/m²)

2.341

Volume médio
negociado (R\$ mil)

715,16

Valor de mercado

(R\$ milhões)

575,04

*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.

Informe de Rendimentos

Os informes de rendimentos (IR) foram enviados aos investidores até o dia 28 de fevereiro de 2023 de forma física e digital, como detalhado abaixo.

Atendimento Digital

Para acessar o IR, basta entrar no autoatendimento digital da Rio Bravo.

Falar no WhatsApp

Também é possível enviar uma mensagem pelo **chatbot** do nosso website, localizado no canto inferior da tela.

O e-mail informe@riobravo.com.br também está disponível para receber as demandas dos investidores que desejam acessar seu extrato de IR.

Passo a passo para acesso à plataforma digital da Rio Bravo:

- 01 Clique [no link](#) e faça o seu login;
- 02 Caso seja o seu primeiro acesso, na tela de login clique em **“Primeiro Acesso”**;
- 03 Preencha seus dados pessoais; Selecione o melhor canal para receber o código de autenticação;
- 04 Digite o código de autenticação recebido;
- 05 Defina a sua senha e salve-a. Esta senha será importante para acessos futuros aos seus documentos;
- 06 Acesso criado! Você já pode acessar o Portal de Documentos da Rio Bravo Investimentos.

IMPORTANTE: A Via Digital é enviada considerando o endereço de e-mail cadastrado junto à B3, por meio das corretoras e agentes de custódia, e junto ao agente escriturador. É de extrema importância que os Cotistas mantenham os dados cadastrais atualizados.

Os investidores que não possuem e-mail disponível na base fornecida pela B3 receberão apenas a via física do IR. O prazo para recebimento pode variar conforme operação dos Correios.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Ao término do mês de janeiro, o fundo obteve resultado operacional de aproximadamente R\$ 5,8 milhões, o que representa R\$ 0,91/cota. O valor é resultado de:



Contratos 100% adimplentes;



Redução nos custos de vacância, havendo apenas um módulo disponível para locação, em Duque de Caxias;



Repasse dos reajustes anuais por índice (IPCA) dos contratos da Infracommerce e Sherwin-Williams; e



Recebimento de cerca de R\$ 130 mil como receita não recorrente, proveniente da devolução da caução do contrato de energia do empreendimento One Park.

Apesar do resultado mais elevado para o mês, o rendimento 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 pagamentos dos juros do CRI do Centro Logístico Contagem.

Com o resultado, o *dividend yield* anualizado no encerramento do mês foi de 11,1% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$89,92.

Comentários do gestor

Galpão Guarulhos | Aditamento Contrato Almaviva

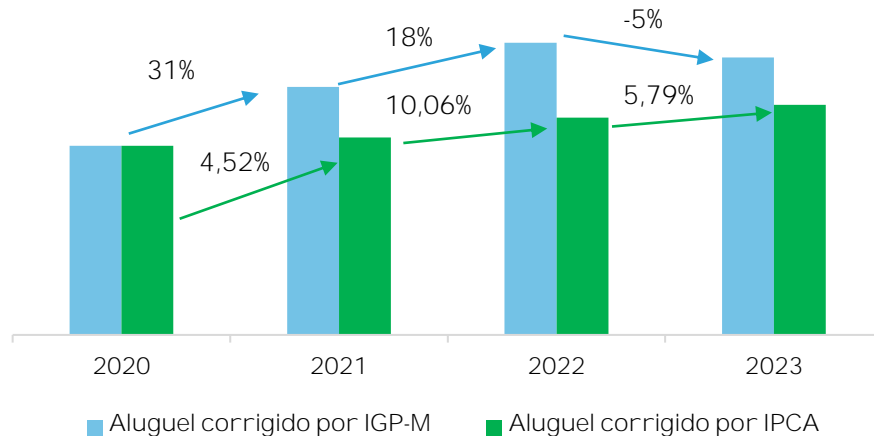
Em fevereiro foi celebrado o Quarto Aditamento ao Contrato de Locação com a empresa Almaviva do Brasil Telemarketing e Informática S.A., ocupante do prédio administrativo e comercial do Galpão Guarulhos, com área locável de 6.427 m².

O Aditivo prorrogou o Contrato de Locação por mais 5 anos (60 meses), a partir de 01 de janeiro de 2023 e término em 31 de dezembro de 2027. O atual contrato de locação tinha vigência até novembro/2023. Adicionalmente houve a alteração do índice de reajuste anual do contrato de IGP-M para IPCA e redução de 5% do valor de locação em relação ao aluguel vigente. É importante ressaltar que o aluguel vinha sendo reajustado pelo IGP-M em todos os anos, mesmo nos momentos em que o índice registrou níveis elevados.

O reajuste tem impacto mensal de menos de -R\$ 0,01/cota. Portanto, entendemos que a redução do valor de locação recoloca o contrato aos patamares de mercado, prorroga o prazo de vigência do contrato e não afeta as projeções de distribuição do Fundo.

O gráfico a seguir ilustra a evolução dos últimos reajustes de aluguel em comparação ao IPCA:

Evolução do reajuste de aluguel

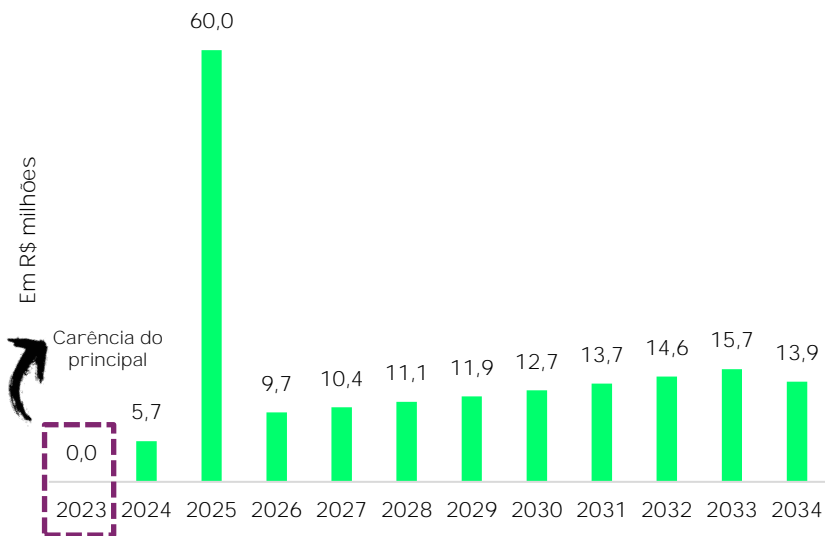


Maiores informações sobre a transação podem ser observadas no Fato Relevante disponível [neste link](#).

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\$ 177,80 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	28,50%

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

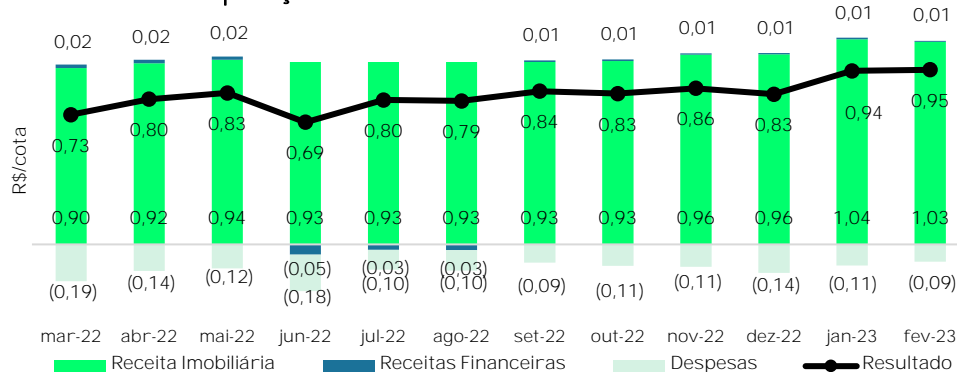
	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	5.922.532,53	5.956.032,94	6.158.556,32	6.166.273,51	6.658.828,09	6.572.405,71	13.231.233,80	13.231.233,80
Receita de Locação	5.922.532,53	5.956.032,94	6.158.556,32	6.166.273,51	6.658.828,09	6.572.405,71	13.231.233,80	13.231.233,80
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	51.565,19	42.867,37	40.784,58	46.674,74	45.991,99	37.062,65	83.054,64	83.054,64
Rendimentos de Flls	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	51.565,19	42.867,37	40.784,58	46.674,74	45.991,99	37.062,65	83.054,64	83.054,64
Despesas	- 592.418,12	- 693.918,43	- 727.329,88	- 926.794,58	- 685.109,89	- 556.480,72	- 1.241.590,61	- 1.241.590,61
Taxa de administração e gestão	- 451.858,11	- 473.310,47	- 469.130,16	- 459.391,65	- 446.027,69	- 442.786,01	- 888.813,70	- 888.813,70
Outras Despesas	- 140.560,01	- 220.607,96	- 258.199,72	- 467.402,93	- 239.082,20	- 113.694,71	- 352.776,91	- 352.776,91
Resultado	5.381.679,60	5.304.981,88	5.472.011,02	5.286.153,67	6.019.710,19	6.052.987,64	12.072.697,83	12.072.697,83
Rendimentos distribuídos	5.052.089,50	5.052.089,50	5.243.941,00	5.243.941,00	5.307.891,50	5.307.891,50	10.615.783,00	10.615.783,00
Resultado por cota	0,84	0,83	0,86	0,83	0,94	0,95	1,89	1,89
Rendimento por cota	0,79	0,79	0,82	0,82	0,83	0,83	1,66	1,66
Resultado Acumulado¹	0,05	0,04	0,04	0,01	0,11	0,12	0,23	0,23
Proporção Distribuída²	94%	95%	96%	99%	88%	88%	88%	88%

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

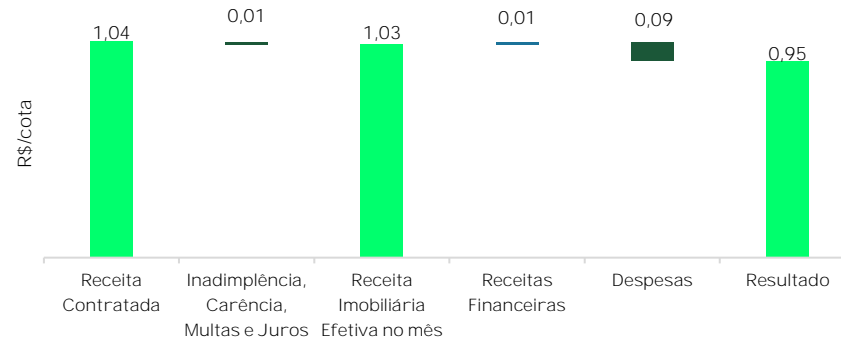
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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

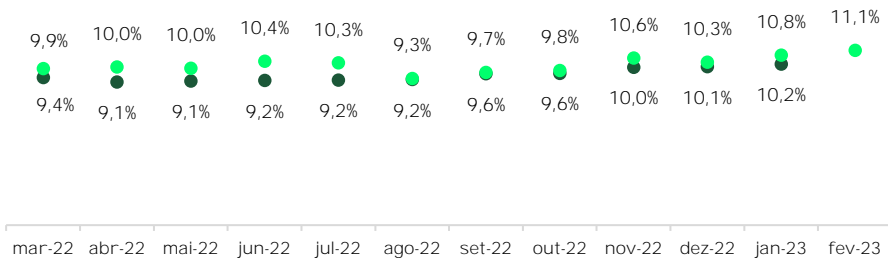


Resultados e distribuição

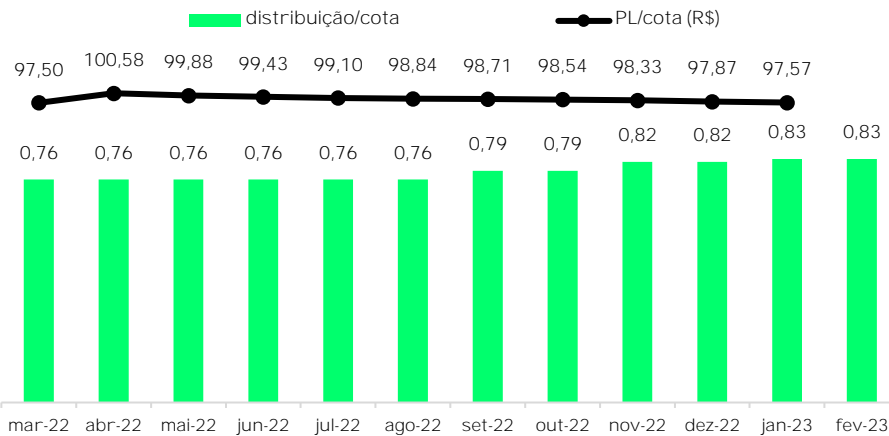
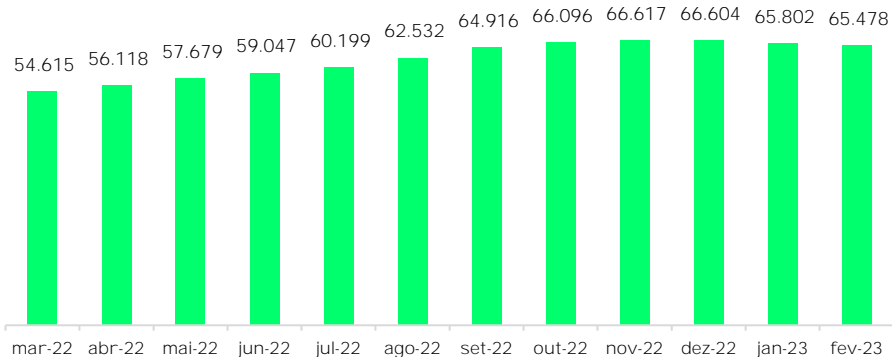
Dividend Yield

(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.

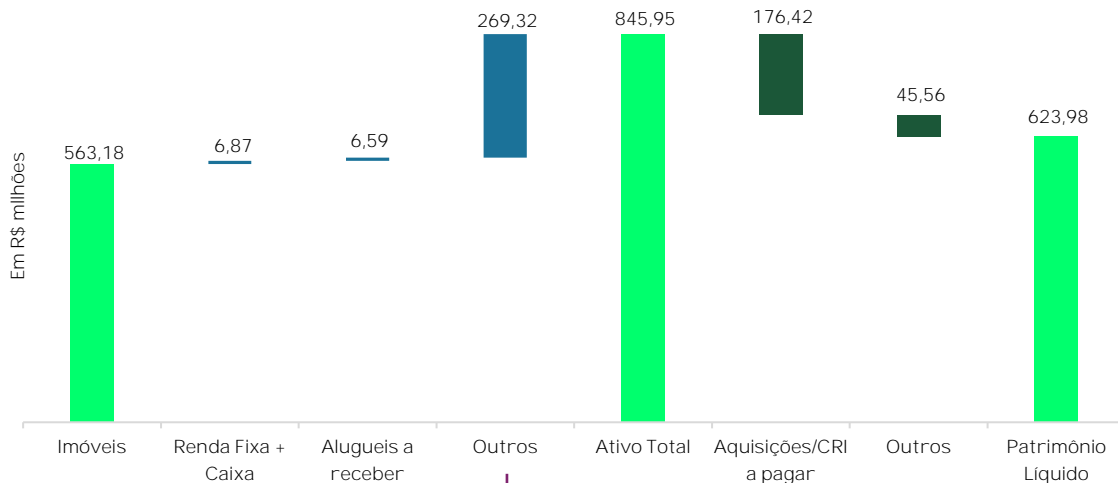
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ	26,7%	26,7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (R\$)

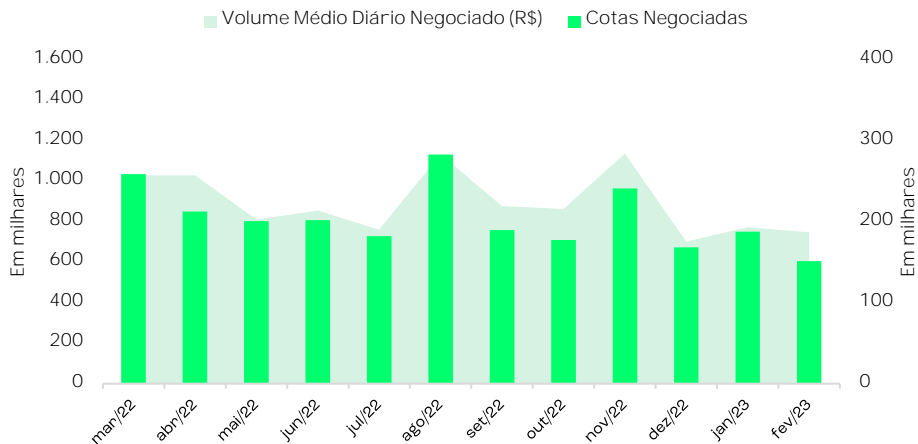
Ativo Total	845,95
Imóveis	563,18
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	6,87
Aluguéis a receber	6,59
Outros	269,32
Passivo Total	221,98
Aquisições/CRI a pagar	176,42
Outros	45,56
Patrimônio Líquido	623,98
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	97,57

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.

Data-base: Janeiro 2023

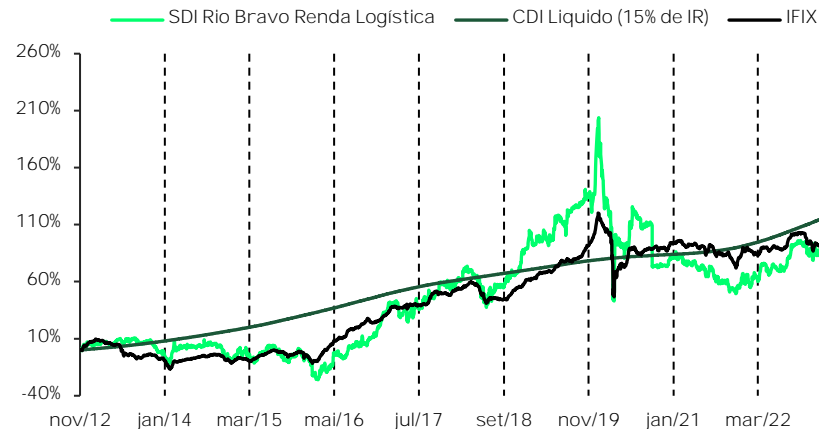
Desempenho da cota e volume

Liquidez

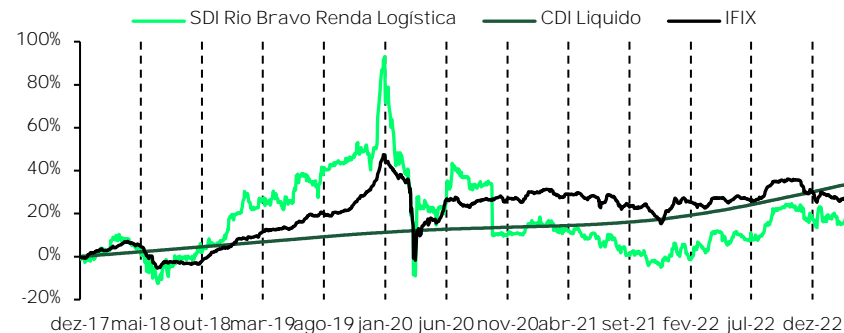


Volume

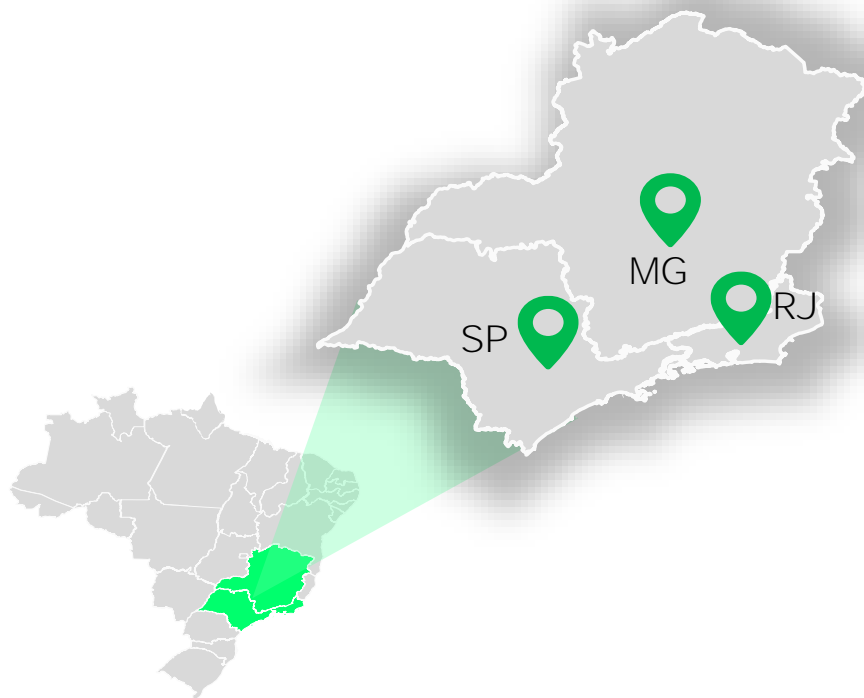
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 12.872.896	R\$ 29.896.604	R\$ 223.991.739
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 715.161	R\$ 747.415	R\$ 892.397
Giro (% de cotas negociadas)	2,26%	5,20%	38,32%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	fev/23	dez/22	fev/22
Valor da Cota	R\$ 89,92	R\$ 95,19	R\$ 90,00
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 575.042.896	R\$ 608.744.810	R\$ 575.554.500



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



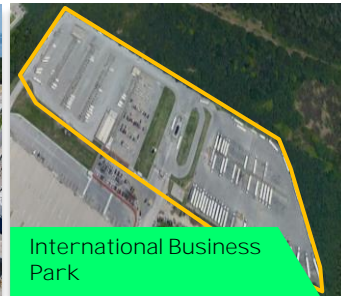
1 Ativo

121.749 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

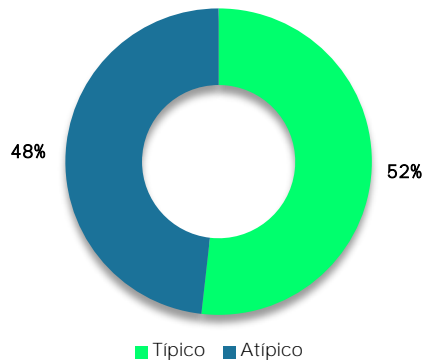
Portfólio do fundo



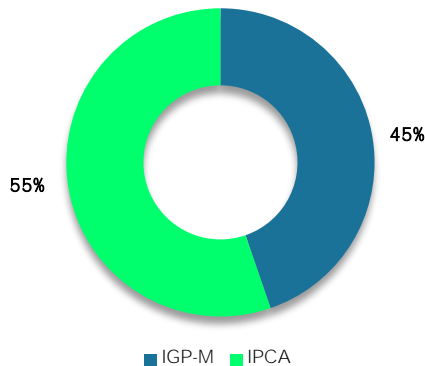
Ativo	Cidade	ABL (m ²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
Multi Modal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	96%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Infracommerce, Transcarapiá, Norsulcarga e Rio Color	Alimentação, E-commerce, Medicamentos e outros	23,6%
International Business Park	Duque de Caxias/RJ	52.040	100%	100%	Atípico	BRF	Alimentação	5,6%
One Park	Ribeirão Pires/SP	81.800	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	24,6%
Galpão Guarulhos	Guarulhos/SP	19.680	100%	100%	Típico e Atípico	Futura Tintas e Alma Viva	Industrial	8,7%
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	37,5%

Portfólio do fundo

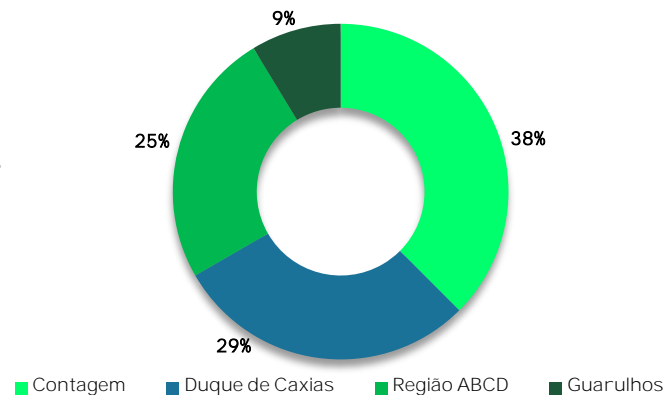
Tipo de Contrato



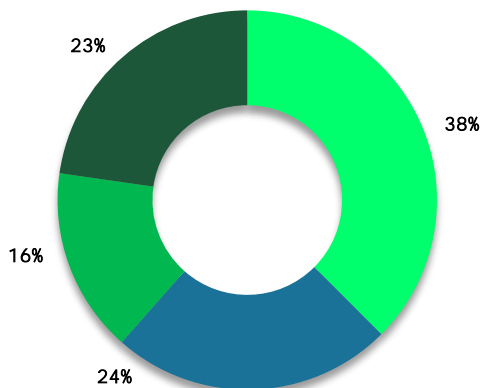
Indexador de Reajuste



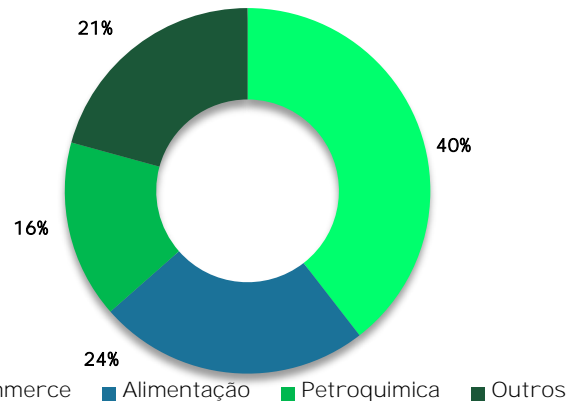
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação



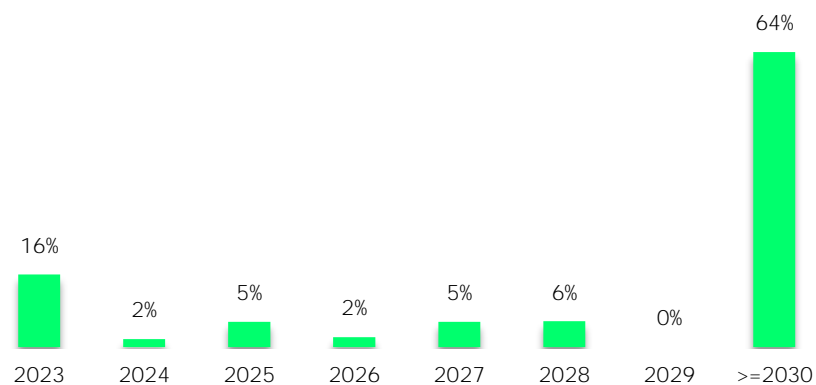
Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.

■ 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
Norsulcarga	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	Dez/2027	Janeiro	IPCA
Futura Tintas	Set/2042	Outubro	IPCA
Centro Logístico de Contagem			
Correios	Set/2034	Novembro	IPCA

Vencimento dos Contratos de Locação

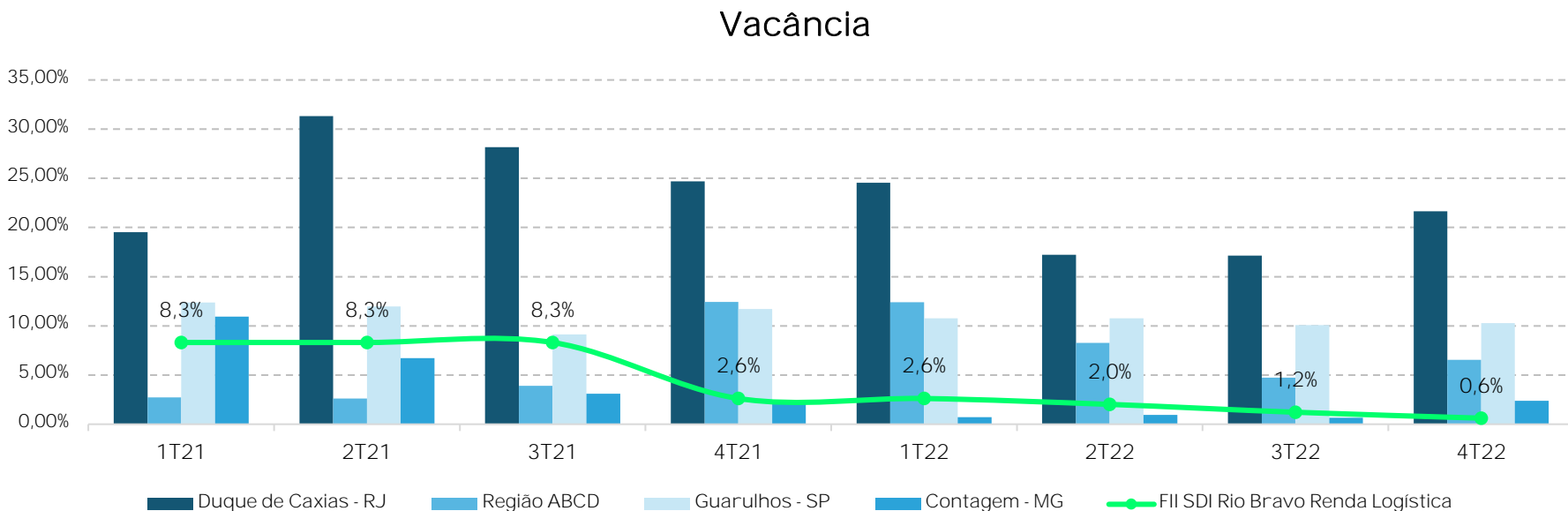


WAULT:
7,79 anos

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*.

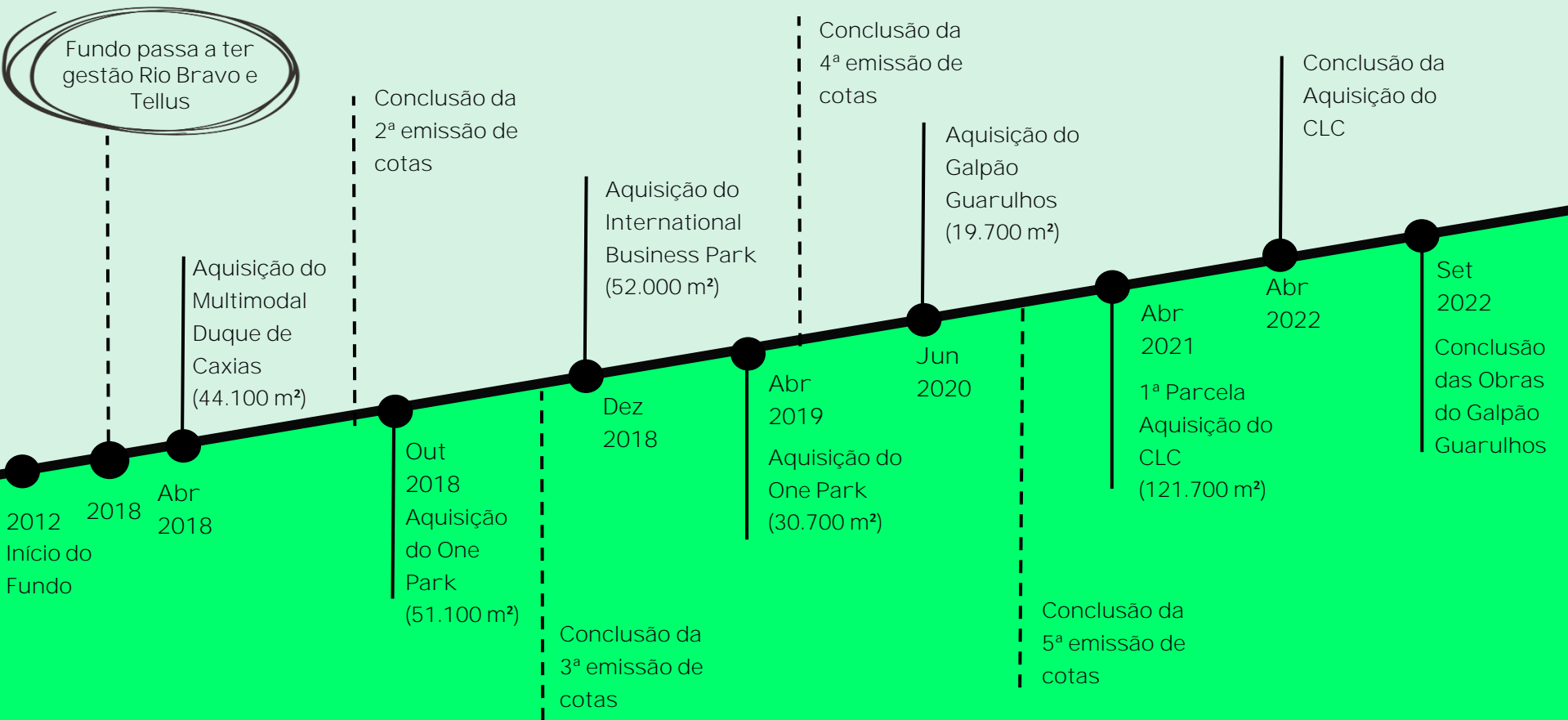
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes são conduzidas em conjunto, e são realizados comitês recorrentes de gestão para a boa condução do Fundo.



TELLUS
RIO BRAVO



Linha do Tempo



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.