

# Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística

CNPJ: 16.671.412/0001-93  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ nº: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## **Aos Cotistas e à Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII** *São Paulo - SP*

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 8

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento no montante de R\$ 681.065 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como período projetivo, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse imóvel e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo da propriedade para investimento no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

### Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

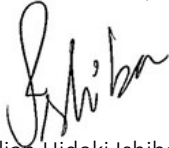
Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

## Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística

CNPJ: 16.671.412/0001-93

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2022	% PL	2021	% PL	Passivo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
<b>Circulante</b>		<b>13.887</b>	<b>2,22%</b>	<b>24.373</b>	<b>3,91%</b>	<b>Circulante</b>		<b>51.901</b>	<b>8,29%</b>	<b>161.951</b>	<b>26,00%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	3	6.100	0,97%	17.708	2,84%	Taxa de administração a pagar	16	410	0,07%	384	0,06%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		80	0,01%	417	0,07%
Contas a Receber de Aluguéis	4	6.540	1,04%	5.509	0,88%	Obrigações fiscais e previdenciárias		26	0,00%	129	0,02%
Impostos a recuperar		10	0,00%	8	0,00%	Distribuição de resultados a pagar	13	5.281	0,84%	4.897	0,79%
Outros valores a receber	5	1.154	0,18%	1.148	0,18%	Obrigações por aquisição de imóveis	10	39.177	6,26%	155.609	24,98%
Valores a Apropriar		83	0,01%	-	0,00%	Adiantamentos de alugueis	11	6.600	1,05%	-	0,00%
						Gastos com emissão de cotas a pagar		109	0,02%	109	0,02%
<b>Não Circulante</b>		<b>831.740</b>	<b>132,89%</b>	<b>760.512</b>	<b>122,09%</b>	Outros passivos		218	0,03%	406	0,07%
Outros valores a receber	5	29.744	4,75%	1.057	0,17%						
Adiantamentos para futura integralização de cotas		6.523	1,04%	-	0,00%	<b>Não Circulante</b>		<b>167.846</b>	<b>26,82%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
						Adiantamentos de alugueis	11	167.846	26,82%	0	0,00%
<b>Investimento</b>		<b>795.473</b>	<b>127,10%</b>	<b>759.455</b>	<b>121,92%</b>						
<b>Participações societárias</b>		<b>231.665</b>	<b>37,01%</b>	<b>4.751</b>	<b>0,76%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>625.880</b>	<b>100,00%</b>	<b>622.934</b>	<b>100,00%</b>
Cotas de fundos de investimentos	6	-	0,00%	4.751	0,76%	Cotas Integralizadas	12	587.579	93,88%	587.021	94,23%
Participações em ações/cotas	7	231.665	37,01%	-	0,00%	Resultados acumulados		38.301	6,12%	35.913	5,77%
<b>Propriedades para Investimento</b>		<b>449.400</b>	<b>71,80%</b>	<b>754.704</b>	<b>121,15%</b>						
Imóveis Acabados	8.a	449.400	71,80%	754.704	121,15%						
<b>Intangível</b>		<b>114.408</b>	<b>18,28%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>						
Direitos de usufruto sobre bens inóveis	9	114.408	18,28%	-	0,00%						
<b>Total do Ativo</b>		<b>845.627</b>	<b>135,11%</b>	<b>784.885</b>	<b>126,00%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>845.627</b>	<b>135,11%</b>	<b>784.885</b>	<b>126,00%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística

CNPJ: 16.671.412/0001-93

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações dos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2022	2021
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	4	71.858	54.915
Despesas com manutenção e conservação		-	(100)
Outras receitas com propriedades para investimento		111	4.264
Outras despesas com propriedades para investimento	14	(11.288)	(3.691)
Despesas com atualização/emissão de CCI	11	(14.945)	-
Ajuste a Valor Justo	8.b	2.446	(40.688)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>48.182</b>	<b>14.700</b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>			
		<b>48.182</b>	<b>14.700</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>			
Ajuste a valor justo		(1.967)	(2.016)
Resultado líquido de venda de ativos financeiros		87	228
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>		<b>(1.880)</b>	<b>(1.788)</b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>			
		<b>46.302</b>	<b>12.912</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	15	2.345	4.134
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	16	(4.883)	(4.818)
Despesa administrativas		(182)	(187)
Despesas com serviços de terceiros		(844)	(825)
Despesas tributárias		(280)	(642)
<b>Lucro Líquido do exercício</b>		<b>42.458</b>	<b>10.574</b>
Quantidade de cotas em circulação		6.395.050	6.395.050
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<b>6,64</b>	<b>1,65</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística

CNPJ: 16.671.412/0001-93

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>431.969</b>	<b>74.320</b>	<b>506.289</b>
Resultado do exercício		-	10.574	<b>10.574</b>
Distribuição de resultado no exercício	13	-	(48.981)	<b>(48.981)</b>
Gastos com colocação de cotas	12.c	(5.103)	-	<b>(5.103)</b>
Integralização de cotas		160.155		<b>160.155</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>587.021</b>	<b>35.913</b>	<b>622.934</b>
Resultado do exercício			42.458	<b>42.458</b>
Reversão parcial de ajuste valor justo	9		19.404	<b>19.404</b>
Distribuição de resultado no exercício	13		(59.474)	<b>(59.474)</b>
(Gastos) devolução com colocação de cotas	12.c	558	-	<b>558</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>587.579</b>	<b>38.301</b>	<b>625.880</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística

CNPJ: 16.671.412/0001-93

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações dos fluxos de caixa do período - Método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2022	2021
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		70.828	52.120
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		763	2.576
Pagamento de outras despesas administrativas		(241)	(187)
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		-	(100)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(832)	(987)
Outros recebimentos (pagamentos) com propriedades para investimento		(989)	4.746
Pagamento de despesas tributárias		(295)	(623)
Pagamento de taxas condominiais		(2.702)	(3.297)
Pagamento de Taxa de Administração		(4.857)	(4.727)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(548)	672
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<b>61.127</b>	<b>50.193</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto</b>			
Custos com melhorias em imóveis		(23.350)	(21.188)
Pagamento de aquisições de propriedades para investimentos		(25.081)	(211.764)
Aquisição de direitos sobre bens imóveis		(120.461)	-
Recebimento de custos de participações societárias vendidas		5.379	23.729
Recebimento por cessão de créditos imobiliários - CCI		155.833	
Pagamento de adiantamentos para futura integralização de cotas		(6.523)	
Aquisições de participações societárias		-	(13.320)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>		<b>(14.203)</b>	<b>(222.543)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Recebimento/Pagamento de gastos com colocação de cotas		558	(5.103)
Integralização de cotas	12.a	-	56.836
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	13	(59.090)	(47.044)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<b>(58.532)</b>	<b>4.689</b>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<b>(11.608)</b>	<b>(167.661)</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	3	17.708	185.369
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	<b>3</b>	<b>6.100</b>	<b>17.708</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

### **I Contexto operacional**

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 14 de novembro de 2012, sendo destinado aos investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como à fundos de investimento. O Fundo tem prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 16 de novembro de 2012 e com sua primeira integralização de cotas em 14 de novembro de 2012.

O Fundo tem por objetivo principal a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários no segmento de logística. O Fundo possui 4 (quatro) imóveis, dos quais estão descritos na nota explicativa nº 8.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da gestora, do consultor imobiliário, do Comitê de Investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores, via código SDIL11.

### **2 Base de preparação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções CVM nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11.

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administração em 31 de março de 2023 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

#### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

**b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

**c. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo.

**Resumo das principais políticas contábeis**

**a. Caixa e equivalentes de caixa**

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

**b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

**Cotas de fundos**

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas na “Receita financeira líquida”.

**c. Ativos financeiros imobiliários**

**(i) De aluguéis**

Estão registrados pelo valor correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. A análise de constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa é realizada com base nos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas. A provisão de ajuste ao valor de realização é realizada com clientes inadimplentes acima de 90 dias.

**d. Propriedades para investimento**

**(i) Imóveis acabados**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

**(ii) Custos subsequentes**

São capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

**e. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**SDI Rio Bravo Renda Logística**  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2022 e 2021

**f. Receita de aluguéis**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

**g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

**h. Lucro por cota**

O lucro por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

**3 Caixas e equivalentes de caixa**

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Depósitos bancários à vista	5	292
Cotas de fundos de Investimento (a)	6.095	17.416
<b>Total</b>	<b>6.100</b>	<b>17.708</b>

O montante de R\$ 5 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 292 em 2021) está representado por depósitos à vista em instituições Financeiras.

(a) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, de liquidez imediata, estão representadas por:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	6.095	17.416
<b>Total</b>	<b>6.095</b>	<b>17.416</b>

**4 Contas a receber de aluguéis**

Compreendem os aluguéis a receber relativos às unidades ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são os seguir:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aluguéis a receber	6.540	5.509
<b>Total</b>	<b>6.540</b>	<b>5.509</b>

Os saldos registrados na rubrica “Aluguéis a receber” são valores faturados no mês e recebido no mês subsequente.

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**SDI Rio Bravo Renda Logística**  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2022 e 2021

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 71.858 (R\$ 54.915 em 2021).

**5 Outros valores a receber**

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Outros valores a receber	97	98
Reembolso Obra Expansão One Park(a)	810	1.867
Condomínio a recuperar One Park	247	
Construtora Ribeiro Caram Ltda.	-	71
TJ Soluções Elétricas Ltda	-	3
Condomínio a recuperar One Park	-	166
Opea Securitizadora CRI 510 e 511 - Fundo Reserva (b)	4.087	-
Opea Securitizadora CRI 510 e 511 - Fundo Despesas	80	-
Votorantim Asset - conta Escrow Prime(c)	25.577	-
<b>Total</b>	<b>30.898</b>	<b>2.205</b>
<b>Curto prazo</b>	<b>1.154</b>	<b>1.148</b>
<b>Longo prazo</b>	<b>29.744</b>	<b>1.057</b>

- a) Conforme o 1º termo aditivo de contrato de locação assinado com a Braskem, o locatário irá reembolsar o Fundo o montante de R\$ 3.240 referente à obra de expansão do empreendimento One Park, em 48 parcelas mensais no valor de R\$ 67, com o primeiro vencimento em maio de 2020. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, constava o saldo a receber de R\$ 810 (R\$ 1.867 em 2021), referente as 12 parcelas restantes.
- b) Conforme item 6.3 da cláusula 6º do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças assinado com a Opea Securitizadora S.A. em 05 de abril de , do imóvel localizado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Um, nº 800, o Fundo obriga-se a constituir fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado, com a retenção do valor correspondente às parcelas mensais dos CRI 510 e 511 referente ao 25º (vigésimo quinto) e 26º (vigésimo sexto) mês, conforme indicado no Termo e Securitização, mencionado na Nota 11.
- c) Conforme mencionado no item 3.2.4.1. do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, localizado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Um, nº 800, o Fundo realizou a retenção de duas parcelas no montante total de R\$ 24.016 referente a possibilidade de execução das multas supostamente devidas pela Votorantim. Este valor foi depositado numa conta Escrow e somente serão liberados à Vendedora após a devida comprovação do encerramento definitivo ou da solução de tais demandas, mencionado na nota 10.

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**SDI Rio Bravo Renda Logística**  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2022 e 2021

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o saldo da conta Escrow Prime é de R\$ 25.577.

**6 Cotas de fundos de investimentos**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 as aplicações em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários podem ser assim demonstradas:

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bradesco Logística Fundo de Investimento Imobiliário	22.822	-	2.357
XP Log	1.760	-	180
Ourinvest JPP	1.221	-	112
RBR Log FII	18.306	-	1.772
Mogno CRI High Grade	3.756	-	330
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>4.751</b>

As participações em Fundos de Investimento Imobiliário são atualizadas de acordo com o valor de mercado de negociação em bolsa (na B3 – Bolsa, Brasil, Balcão) no último dia de cada mês.

**7 Participações em ações/cotas**

Adiantamento para futura integralização de capital na empresa Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda., efetivamente incorporado ao seu capital em 15 de julho de 2022 mediante integralização de 233.333.333 cotas, como descrito na nota 9. Movimentação no exercício:

	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Integralização de cotas ao valor de R\$ 1,00 Cada uma</b>	233.333.333	233.333	-
<b>Ajuste a valor patrimonial</b>		(1.668)	
		<b>231.665</b>	<b>-</b>



**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**SDI Rio Bravo Renda Logística**  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2022 e 2021

**8 Propriedades para investimento**

**a. Relação dos imóveis - Acabados**

Item	Descrição	2022	2021
1	<b>Imóvel:</b> Multimodal - BRF <b>Endereço:</b> Avenida Oi, 03, 200 - Jardim Gramacho <b>Cidade:</b> Duque de Caxias - RJ <b>Metragem:</b> Área terreno: 52.040,27 m <sup>2</sup>	148.300	149.800
2	<b>Imóvel:</b> Pátio – BRF <b>Endereço:</b> Avenida OI 03, n° 200 - Jardim Gramacho <b>Cidade:</b> Duque de Caxias - RJ <b>Metragem:</b> Área terreno: 64.654,63 m <sup>2</sup>	45.500	45.300
3	<b>Imóvel:</b> One Park <b>Endereço:</b> Rodovia Índio Tibiriça, n° 6.000 <b>Cidade:</b> Ribeirão Pires/SP <b>Metragem:</b> Área terreno: 483.657,40 m <sup>2</sup>	191.900	183.996
4	<b>Imóvel:</b> GSK <b>Endereço:</b> Rua Professor João Cavalheiro Salem,,n° 1077 – Bonsucesso <b>Cidade:</b> Guarulhos/SP <b>Metragem:</b> Área terreno: 70.872,01 m <sup>2</sup>	67.700	44.508
5	<b>Imóvel:</b> Correios <b>Endereço:</b> Avenida Um, n° 800 - <b>Cidade:</b> Contagem/MG <b>Metragem:</b> Área terreno: 172.838,61 m <sup>2</sup>	-	331.100
<b>Total</b>		<b><u>449.400</u></b>	<b><u>754.704</u></b>

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**SDI Rio Bravo Renda Logística**  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2022 e 2021

**b. Movimentação**

Descrição	2022	2021
<b>Saldo inicial em 1º de janeiro</b>	<b>754.704</b>	<b>423.700</b>
Benfeitorias (a) e (b)	23.350	21.188
Baixa (c)	(331.100)	350.504
Ajuste a Valor Justo	2.446	(40.688)
<b>Saldo final em 31 de dezembro</b>	<b>449.400</b>	<b>754.704</b>

No exercício de 2022 o Fundo agregou custos adicionais aos imóveis mencionados nos itens “a” e “b” abaixo e desfez a aquisição do imóvel como mencionado no item “c” abaixo:

	R\$ mil
a) Custos adicionais incorridos no exercício ao imóvel do One Park -Rodovia Índia Tibiriçá, 6000 - Ribeirão Pires - SP	2.016
b) Custos adicionais incorridos no exercício ao imóvel do Galpão e Conjunto de Escritórios - Guarulhos - GSK - Rua Professor João Cavaleiro Salem, 1077 – Bonsucesso – SP	21.334
c) Reversão da aquisição Prédio Correios - Contagem - MG, conforme mencionado na nota 9.	(331.100)
	<u>(307.750)</u>

**c. Método de determinação do valor justo**

A Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., emissora do laudo de avaliação dos imóveis para o ano de 2022 externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, realizou a marcação a valor de mercado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2022 (outubro de 2021 para o exercício de 2021).

A avaliação teve seu valor de mercado de locação obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e pelo “Método da Capitalização da Renda”, via Fluxo de Caixa Descontado.

A técnica de Tratamento por Fatores para determinação de valores de imóveis admite, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

O valor de mercado de venda foi mensurado através do Método da Capitalização da Renda, no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando cenários viáveis.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

Tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliados, suas situações socioeconômicas e a disponibilidades de dados e evidências de mercado seguras, a metodologia utilizada foi “Método da Renda” na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado considerando-se horizonte de análise de 10 anos, para a definição dos valores referenciais e indicadores. A taxa de desconto real aplicada foi entre 8,75% a.a. e 9,75% a.a. (7,75 e 9,75% a.a. em 2021) e a taxa de capitalização foi entre 7,25% a.a. e 9,00% a.a. (7,25% a.a. a 9,00% a.a. em 2021) e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

## **9 Direitos de usufruto sobre bens imóveis**

O Fundo havia adquirido, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, datado de 19 de abril de 2021, o imóvel localizado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Um, nº 800, descrito e caracterizado na matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, pelo valor de R\$ 350.000, mais custos de aquisição no valor de R\$ 504 e R\$ 3.291.

Em 31 de dezembro de 2021 o imóvel foi avaliado pelo critério do Ajuste a Valor Justo, pelo valor de R\$ 331.100, sendo reconhecido no resultado daquele exercício o valor de R\$ 19.404 como Resultado de Ajuste Valor Justo.

Em 19 de abril de 2022 houve o 1º aditivo ao compromisso de compra e venda acima mencionado, para prever a aquisição, pelo fundo, tão somente do usufruto do imóvel pelo prazo de 14 (quatorze) anos, pelo preço certo e ajustado de R\$ 166.667, sendo que a nua propriedade do imóvel será adquirida pela Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo preço certo e ajustado de R\$ 233.333. Para esse fim, e considerando que parte do preço de aquisição do imóvel já foi pago pelo fundo, este realizou aumento de capital na Renda Logística Ltda., incluindo os direitos aquisitivos da nua propriedade do imóvel correspondentes ao valor de R\$ 103.333, já pago previamente à vendedora.

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**SDI Rio Bravo Renda Logística**  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022 e 2021

Em virtude do aditamento do compromisso de compra e venda datado de 19 de abril de 2021 para ser reconhecido tão somente, por parte do Fundo, a aquisição dos direitos de usufruto, os procedimentos contábeis de compra e venda foram revertidos no exercício de 2022, bem como o valor do ajuste a valor justo.

O valor pago anteriormente pelo Fundo, a título de aquisição, no montante de R\$ 233.333, foi registrado inicialmente, como Adiantamento para Futura Integralização de Capital na empresa Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda., e efetivamente incorporado ao seu capital em 15 de julho de 2022 mediante integralização de 233.333.333 cotas, demonstrado na nota 7.

#### **10 Obrigações com aquisição de imóveis**

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo a pagar referente às obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Obrigações por aquisição imóveis de renda - One Park (*)	13.600	13.600
Obrigações por aquisição imóveis de renda – Votorantim **	25.577	142.009
<b>Total</b>	<b>39.177</b>	<b>155.609</b>

(\*) - O saldo remanescente de R\$ 13.600 foi definido no 2º aditamento ao Contrato de Compra e Venda do One Park, com pagamento condicionado à conclusão das obras de benfeitorias da locatária Braskem S.A. (instalação de nova rede de incêndio e obtenção de novo AVCB), a ser realizada pelo Fundo. Conforme definido na cláusula 1.2.1. do referido CCV, parte do saldo poderia ser utilizado para pagamento de parcela das obras, até um limite de 25%.

Considerando que as intervenções necessárias para obtenção do novo AVCB foram maiores que o inicialmente previsto, e considerando o entendimento das partes de que uma parcela desse valor adicional deveria ser custeada pelo vendedor, ambas as partes estão em negociação para definição do montante final a ser pago para o vendedor.

(\*\*) - O Fundo havia adquirido, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, datado de 19 de abril de 2021, o imóvel localizado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Um, nº 800, descrito e caracterizado na matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, pelo valor de R\$ 350.000, mais custos de aquisição no valor de R\$ 504 e R\$ 3.291.

Em 19 de abril de 2022 houve o 1º aditivo ao compromisso de compra e venda acima mencionado, para prever a aquisição, pelo fundo, tão somente do usufruto do imóvel pelo prazo de 14 (quatorze) anos, pelo preço certo e ajustado de R\$ 166.667, sendo que a nua propriedade do imóvel será adquirida pela Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo preço certo e ajustado de R\$ 233.333. Para esse fim, e considerando que parte do preço de aquisição do imóvel já foi pago pelo fundo, este realizou aumento de capital na Renda Logística Ltda., incluindo os direitos aquisitivos da nua propriedade do imóvel correspondentes ao valor de R\$ 103.333, já pago previamente à vendedora.

Antes do aditamento da operação de compra e venda, o Fundo realizou a retenção de duas parcelas no montante total de R\$ 24.016 referente a possibilidade de execução das multas supostamente devidas pela Votorantim. Este valor foi depositado numa conta Escrow e somente serão liberados à Vendedora após a devida comprovação do encerramento definitivo ou da solução de tais demandas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o atualizado é de R\$ 25.577.

## **11 Adiantamentos de aluguéis**

Conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças assinado com a Opea Securitizadora S.A. em 05 de abril de 2022, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrente de contrato de locação do imóvel de Contagem - MG, que lastream a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 510ª série, no valor de R\$ 45.000 e da 511ª série, no valor de R\$ 115.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve o reconhecimento de R\$ 3.822 de variação monetária passiva e R\$ 10.624 de juros, finalizando com o saldo de R\$ 174.446, sendo R\$ 6.600 a curto prazo e R\$ 167.846 a longo prazo.

## **12 Patrimônio líquido**

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2022 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 625.880 (R\$ 622.934 em 2021), sendo composto por:

### **a. Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 está representado por 6.395.050 cotas (6.395.050 em 2021) subscritas e integralizadas no total de R\$ 607.021 (R\$ 607.021 em 2021).

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**SDI Rio Bravo Renda Logística**  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022 e 2021

**b. Série de cotas emitidas do Fundo**

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de Cotas integralizadas</b>	<b>Total (R\$ mil)</b>
1ª emissão	1.438.853	143.885
2ª emissão	1.472.754	126.657
3ª emissão	511.365	46.825
4ª emissão	1.347.128	129.499
5ª emissão	1.624.950	160.155
	<u><b>6.395.050</b></u>	<u><b>607.021</b></u>

Não há previsão de resgate de cotas, exceto pela liquidação do Fundo, conforme previsto no regulamento.

**c. Gastos com colocação de cotas**

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 6.395.050 cotas no montante de R\$ 20.000, abaixo descritos:

- (i) Gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- (ii) Remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- (iii) Gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- (iv) Taxas e comissões;
- (v) Custos de transferência;
- (vi) Custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, ocorreu a devolução de gastos com colocação de cotas de exercícios anteriores no valor de R\$ 558.

**d. Emissão, resgate e amortização de cotas**

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição Administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

### 13 Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e em 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º dia do mês ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

#### a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	76.847	63.541
(-) Despesas apuradas no exercício segunda o regime de competência	(34.389)	(52.967)
<b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>	<b>42.458</b>	<b>10.574</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(8.455)	(6.791)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	22.085	43.297
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	5.675	2.903
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(609)	(750)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>61.155</b>	<b>49.233</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	58.097	46.772
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lucro distribuído no exercício	59.474	48.981
Saldo de lucros a pagar	4.897	2.960

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**SDI Rio Bravo Renda Logística**  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2022 e 2021

Pagamento de rendimentos	(59.090)	(47.044)
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	5.281	4.897
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	<b>97,25%</b>	<b>99,49%</b>

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

#### 14 Outras despesas com propriedades para investimento

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Amortizações *	(6.054)	-
Comissões sobre locações	(328)	(44)
Despesas com IPTU	(457)	(256)
Despesas de condomínio	(2.620)	(3.320)
Energia elétrica	(1)	2
Seguros	(247)	-
Serviços de Terceiros	(20)	-
Variação Monetária Passiva	(1.561)	-
Serviço de vigilância	-	(9)
Encargos de lojas vagas	-	(64)
<b>Total</b>	<b>(11.288)</b>	<b>(3.691)</b>

\*Amortização de Direitos de Usufruto sobre bens imóveis, conforme demonstrado na Nota 9.

#### 15 Receita financeira líquida

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rendimento de aplicação financeira	1.060	2.594
Rendimento de fundos de investimentos imobiliários	223	868
Descontos recebidos	1.062	672
<b>Total</b>	<b>2.345</b>	<b>4.134</b>

#### 16 Taxa de administração

O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) do patrimônio líquido, com remuneração mínima mensal de R\$ 80, das duas, aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).



A taxa de administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionada a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas e será dividida entre a administradora, o gestor e o consultor imobiliário, conforme o estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria Imobiliária, respectivamente.

A despesa no exercício com taxa de administração no exercício foi de R\$ 4.883 (R\$ 4.818 em 2021). O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é R\$ 410 (R\$ 384 em 2021).

## **17 Legislação tributária**

### **a. Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- (i) Pessoa física:
  - (a) Os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
  - (b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.
- (ii) Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

### **b. Cotistas**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

**c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- (i) Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- (iii) Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**18 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora. Já o serviço de escrituração das cotas é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

**19 Rentabilidade do fundo**

O patrimônio líquido médio, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

	<b>PL inicial</b>	<b>PL final</b>	<b>Distribuição do semestre</b>	<b>Rentabilidade patrimonial (1)</b>	<b>Dividend Yield (2)</b>	<b>Rentabilidade (1+2)</b>
1º Semestre/2021	506.289	643.870	21.860	27,17%	4,32%	31,49%
2º Semestre/2021	643.870	622.933	27.121	-3,25%	4,21%	0,96%
1º Semestre/2022	622.933	635.886	29.161	2,08%	4,68%	6,76%
2º Semestre/2022	635.886	625.881	30.313	-1,57%	4,77%	3,19%

Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

- (1) Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.
- (2) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

O Fundo apresentou o valor de R\$ 97,87 de cota patrimonial em 31 de dezembro de 2022.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 20 **Negociação das cotas**

O Fundo possui cotas negociadas na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que a última negociação ocorrida no exercício de 2022 foi realizada em 30 de dezembro de 2022 com o valor de fechamento em R\$ 95,19 (R\$ 91,11 em 30 de dezembro de 2021).

<b>Data</b>	<b>Preço de fechamento</b>
jan/22	85,93
fev/22	90,00
mar/22	91,91
abr/22	90,99
mai/22	91,62
jun/22	87,82
jul/22	88,53
ago/22	98,00
set/22	98,00
out/22	96,65
nov/22	92,95
dez/22	95,19

- (i) Fonte: B3. Valores base na última negociação de cada mês.

## 21 **Fatores de riscos**

### **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

### **Risco de liquidez**

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado, e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

### **Riscos tributários**

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

### **Risco de sinistro**

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

### **Riscos macroeconômicos gerais**

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários; e
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

## **22 Instrumentos financeiros**

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

### **Riscos do fundo**

#### **a. Risco de mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

#### **b. Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 05, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro). Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

#### **c. Risco de crédito e de aplicação dos recursos**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e fundos de investimento Imobiliários.

**d. Risco de liquidez**

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

**23 Hierarquia de mensuração do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**SDI Rio Bravo Renda Logística**  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2022 e 2021

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	<b>2022</b>		
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	6.095	-	-
Investimentos em participações	231.665	-	-
Propriedade de investimento	-	-	449.400
<b>Total do ativo</b>	<b>237.760</b>	<b>-</b>	<b>449.400</b>

	<b>2021</b>		
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	17.416	-	-
Investimentos em cotas de fundo	4.751	-	-
Propriedade de investimento	-	-	754.704
<b>Total do ativo</b>	<b>22.167</b>	<b>-</b>	<b>754.704</b>

**24 Custódia dos títulos em carteira**

Os títulos privados, bem como as cotas de fundos de investimento estão custodiados na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ou junto a seus administradores.

**25 Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**26 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**27 Seguros**

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

**28 Transações com partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício de 2022 foram registrados no resultado o valor de R\$ 101 em taxa de administração e R\$ 3.894 de taxa de gestão devidos à Rio Bravo Investimentos. O saldo a pagar está representado pelos seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Taxa de administração	(12)	(12)
Taxa de gestão	(329)	(101)
<b>Total</b>	<b>(341)</b>	<b>(113)</b>

**29 Alterações no regulamento**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve alteração no regulamento, autorizando o Fundo a investir em cotas de fundos de investimento imobiliário (“Ativo de Renda Variável”).

**30 Demandas judiciais**

No exercício findo em 2022 de acordo com o parecer dos assessores legais do Fundo, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo SDI Logística, com classificação como perda possível no montante de R\$ 230 (R\$ 204 em 2021). Os processos judiciais cíveis, em sua maioria, envolvem processos de ação renovatória dos locatários do empreendimento.

**31 Eventos subsequentes**

Após o encerramento do exercício de 2022 não ocorreram eventos subsequentes que produzissem efeitos significativos à posição patrimonial e financeira apresentada.