



**TELLUS**  
**RIO BRAVO**

riobravo.com.br



# Relatório Gerencial

FII SDI Rio Bravo  
Renda Logística

SDIL11

março23

# 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\$ 622.198.909,53 (ref. fevereiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 6.395.050

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 5

**NÚMERO DE COTISTAS** • 64.841

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FII SDI Rio Bravo Renda Logística tem por objeto a realização de **investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo**, por meio de **aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial**, notadamente galpões logísticos, preferencialmente **regiões metropolitanas das principais capitais do país**.

Clique e acesse:

[REGULAMENTO  
DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE  
NO MAILING](#)

### ATENDIMENTO DIGITAL

Clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

## Destaques



### Foco na localização

Ativos logísticos localizados junto a importantes eixos de circulação e distribuição de produtos e mercadorias.



### Estratégia *last mile*

100% dos ativos localizados a menos de 30 km das respectivas capitais dos estados.



### Qualidade dos ativos

Imóveis de última geração ou *retrofit*/melhoria de ativos do portfólio para readequação e maior competitividade.

## Principais Números

Ativos	5	ABL (m <sup>2</sup> )	319.400	Inquilinos	15
Vacância	0,6%	Anos de Wault*	7,70	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)	622,20
Fechamento do mês (R\$)	89,00	Distribuição por cota (R\$)	0,83	Yield anualizado***	11,2%
Valor negociado**** (R\$/m <sup>2</sup> )	2.323	Volume médio negociado (R\$ mil)	641,20	Valor de mercado (R\$ milhões)	569,16

\*WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;

\*\*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

\*\*\*Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos\*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

\*\*\*\*Valor negociado/m<sup>2</sup> considera a valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pela ABL.

# Comentários do gestor

## Desempenho do Mês

Ao término do mês de março, o fundo obteve receita operacional total de R\$ 6,570 milhões, encerrando com resultado total, após as despesas, de aproximadamente R\$ 6,024 milhões, o que representa um valor de R\$ 0,94/cota.

Em relação ao valor distribuído, visando manter a linearização dos dividendos ao longo do semestre vigente, conforme projetado no início do ano, a equipe de gestão manteve o patamar de R\$ 0,83/cota, representando um *dividend yield* anualizado de 11,2% em relação ao valor de fechamento da cota no fim do mês, em R\$ 89,00/cota.

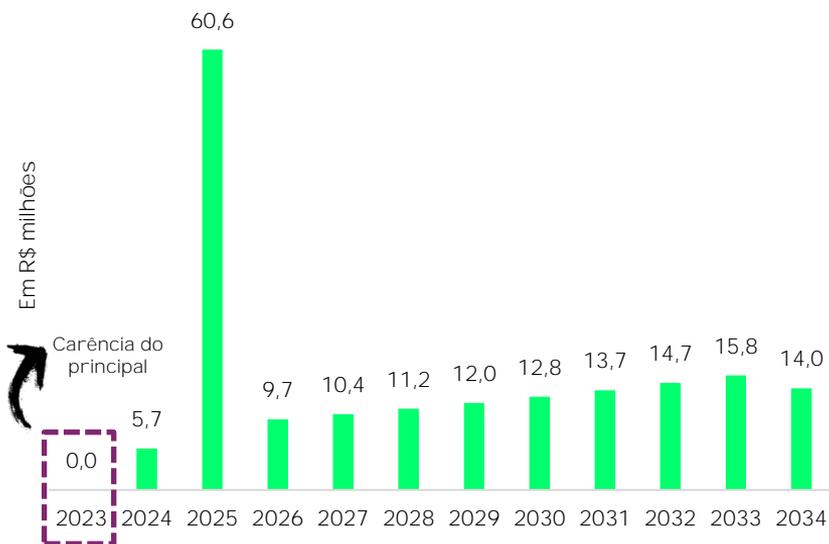
A medida é sustentada em razão principalmente do encerramento da carência de juros dos CRIs vinculados ao Centro Logístico de Contagem, que passarão a afetar o resultado a partir do mês de maio. Com o acúmulo dos resultados desde o início do ano, mesmo com a redução do resultado não deve haver mudanças nos valores distribuídos no primeiro semestre.

Em paralelo a equipe do fundo segue atenta às possibilidades do mercado para identificar formas para uma redução da alavancagem, e consequentemente a não redução dos rendimentos projetados para o segundo semestre de 2023.

# 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



<b>Operação</b>	Aquisição Centro Logístico Contagem
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – em 2 séries
<b>Prazo para o Pagamento da Dívida</b>	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (150 meses): R\$ 115 milhões
<b>Remuneração da Dívida</b>	Série 1: CDI + 2,00% a. a. Série 2: IPCA + 7,12% a. a.
<b>Carência Juros</b>	Ambas as séries possuem carência de 12 meses para início do pagamento dos juros
<b>Carência Principal</b>	1ª Série: 36 meses (série <i>bullet</i> ) 2ª Série: 24 meses
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal, respeitando os períodos de carência
<b>Pré-Pagamento</b>	Série 1: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio Série 2: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
<b>Saldo Devedor Atualizado</b>	R\$ 180,57 milhões
<b>Relação Dívida / Patrimônio Líquido</b>	29,02%

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

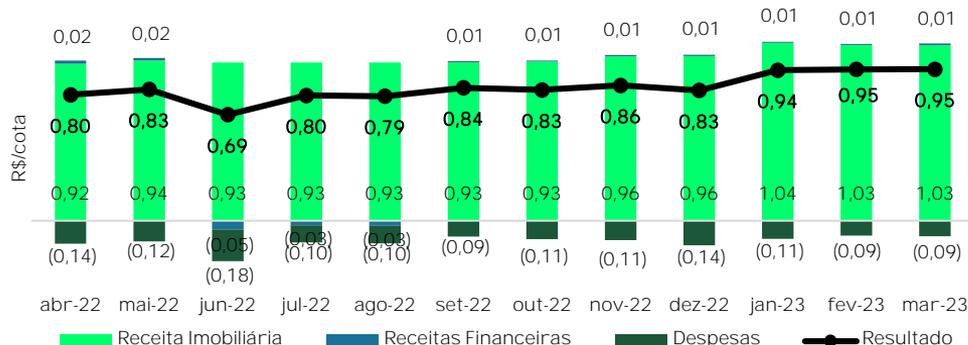
	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>5.956.032,94</b>	<b>6.158.556,32</b>	<b>6.166.273,51</b>	<b>6.658.828,09</b>	<b>6.572.405,71</b>	<b>6.569.858,46</b>	<b>19.801.092,26</b>	<b>19.801.092,26</b>
Receita de Locação	5.956.032,94	6.158.556,32	6.166.273,51	6.658.828,09	6.572.405,71	6.569.858,46	19.801.092,26	19.801.092,26
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Financeira</b>	<b>42.867,37</b>	<b>40.784,58</b>	<b>46.674,74</b>	<b>45.991,99</b>	<b>37.062,65</b>	<b>71.630,22</b>	<b>154.684,86</b>	<b>154.684,86</b>
Rendimentos de Flls	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	42.867,37	40.784,58	46.674,74	45.991,99	37.062,65	71.630,22	154.684,86	154.684,86
<b>Despesas</b>	<b>- 693.918,43</b>	<b>- 727.329,88</b>	<b>- 926.794,58</b>	<b>- 685.109,89</b>	<b>- 556.480,72</b>	<b>- 582.571,22</b>	<b>- 1.824.161,83</b>	<b>- 1.824.161,83</b>
Taxa de administração e gestão	- 473.310,47	- 469.130,16	- 459.391,65	- 446.027,69	- 442.786,01	- 427.598,22	- 1.316.411,92	- 1.316.411,92
Outras Despesas	- 220.607,96	- 258.199,72	- 467.402,93	- 239.082,20	- 113.694,71	- 154.973,00	- 507.749,91	- 507.749,91
<b>Resultado</b>	<b>5.304.981,88</b>	<b>5.472.011,02</b>	<b>5.286.153,67</b>	<b>6.019.710,19</b>	<b>6.052.987,64</b>	<b>6.058.917,46</b>	<b>18.131.615,29</b>	<b>18.131.615,29</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>5.052.089,50</b>	<b>5.243.941,00</b>	<b>5.243.941,00</b>	<b>5.307.891,50</b>	<b>5.307.891,50</b>	<b>5.307.891,50</b>	<b>15.923.674,50</b>	<b>15.923.674,50</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>0,83</b>	<b>0,86</b>	<b>0,83</b>	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>2,84</b>	<b>2,84</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>0,79</b>	<b>0,82</b>	<b>0,82</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>2,49</b>	<b>2,49</b>
<b>Resultado Acumulado¹</b>	<b>0,04</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>0,11</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,35</b>	<b>0,35</b>
<b>Proporção Distribuída²</b>	<b>95%</b>	<b>96%</b>	<b>99%</b>	<b>88%</b>	<b>88%</b>	<b>88%</b>	<b>88%</b>	<b>88%</b>

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

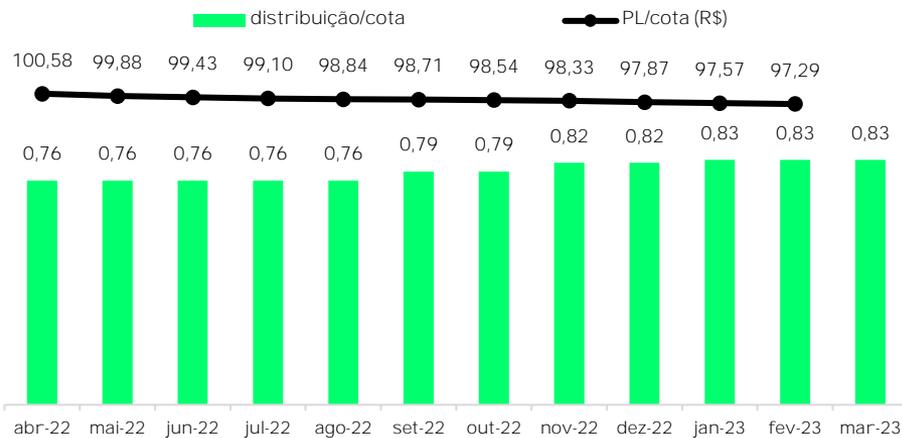
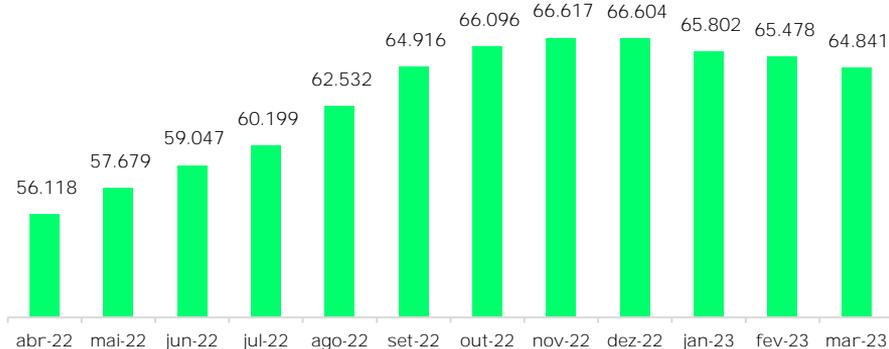
## Dividend Yield

(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.

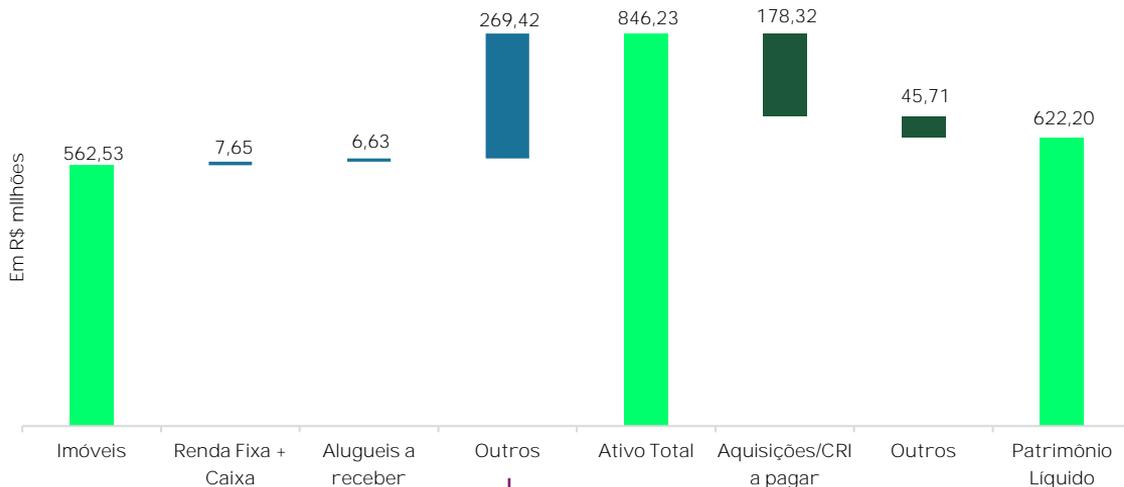
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,83									
<b>Δ</b>	<b>26,7%</b>	<b>26,7%</b>	<b>26,7%</b>									

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



Valores (R\$)	
<b>Ativo Total</b>	<b>846,23</b>
Imóveis	562,53
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	7,65
Alugueis a receber	6,63
Outros	269,42
<b>Passivo Total</b>	<b>224,03</b>
Aquisições/CRI a pagar	178,32
Outros	45,71
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>622,20</b>
Número de cotas	6.395.050
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>97,29</b>

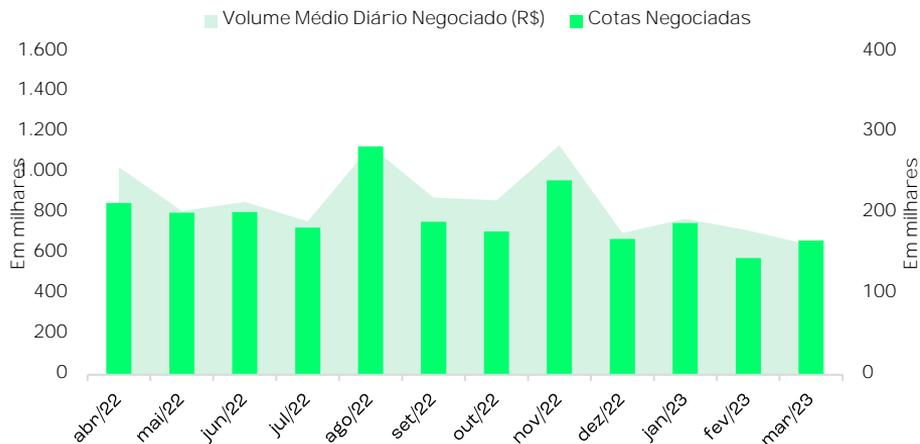


Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta "adiantamento para integralização" do balancete, que entra em "outros" no Ativo detalhado acima.

Data-base: Fevereiro 2023

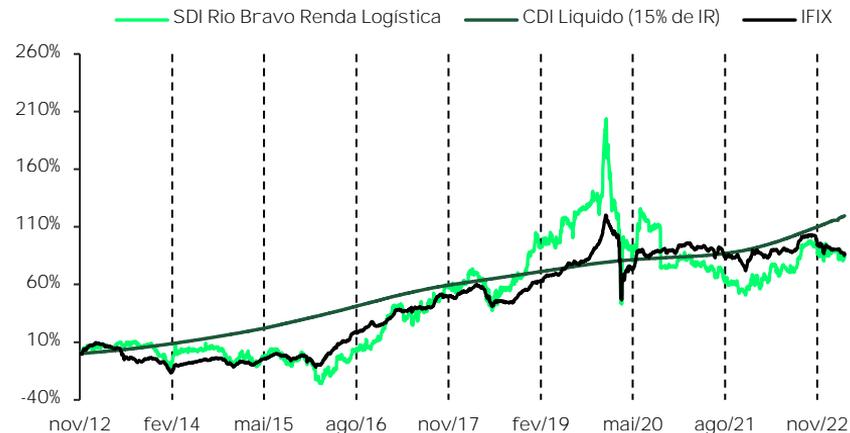
# Desempenho da cota e volume

## Liquidez

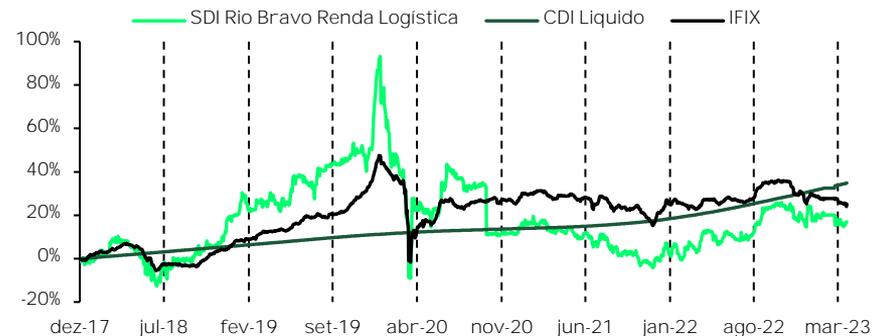


## Volume

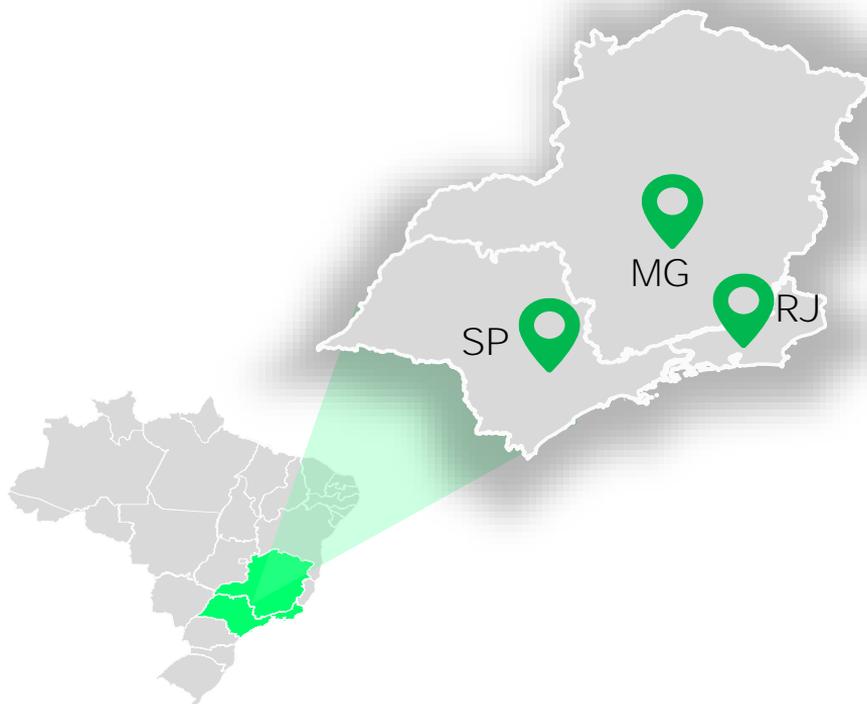
	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 14.747.639	R\$ 44.644.243	R\$ 216.091.365
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	R\$ 641.202	R\$ 708.639	R\$ 857.505
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	2,60%	7,80%	36,87%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%
	mar/23	dez/22	mar/22
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 89,00	R\$ 95,19	R\$ 91,91
<b>Quantidade de Cotas</b>	6.395.050	6.395.050	6.395.050
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 569.159.450	R\$ 608.744.810	R\$ 587.769.046



## Rentabilidade sob gestão Rio Bravo – Telus (Dez/2017)



# Patrimônio do fundo



## São Paulo



2 Ativos

101.480 m<sup>2</sup> de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

## Rio de Janeiro



2 Ativos

96.171 m<sup>2</sup> de ABL

97,9% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

## Minas Gerais



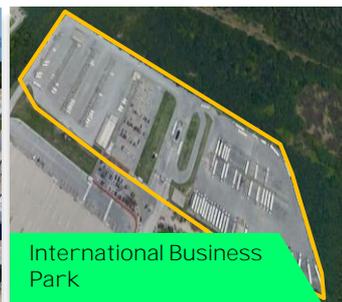
1 Ativo

121.749 m<sup>2</sup> de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

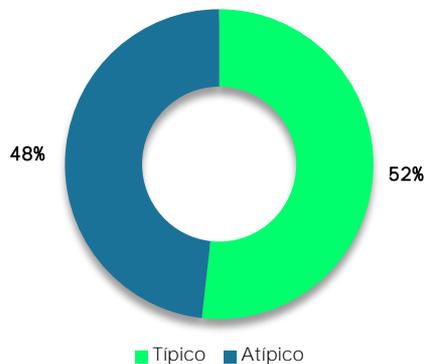
# Portfólio do fundo



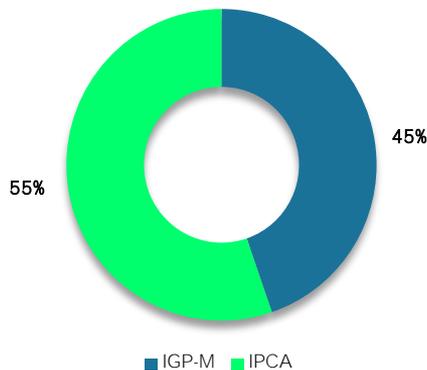
Ativo	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
Multi Modal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	96%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Infracommerce, Transcarapiá, Norsulcarga e Rio Color	Alimentação, 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

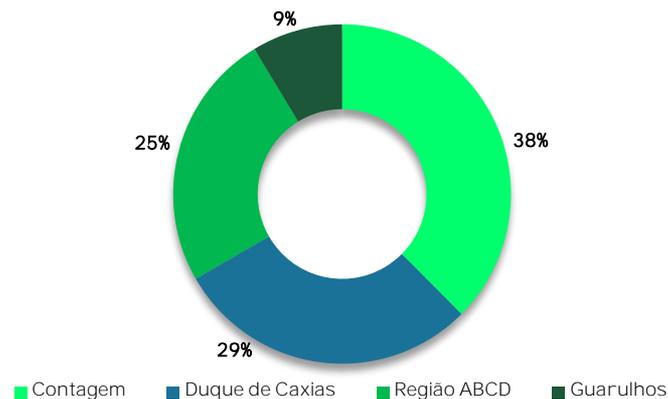
## Tipo de Contrato



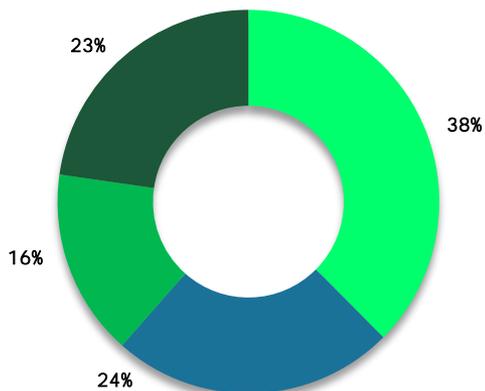
## Indexador de Reajuste



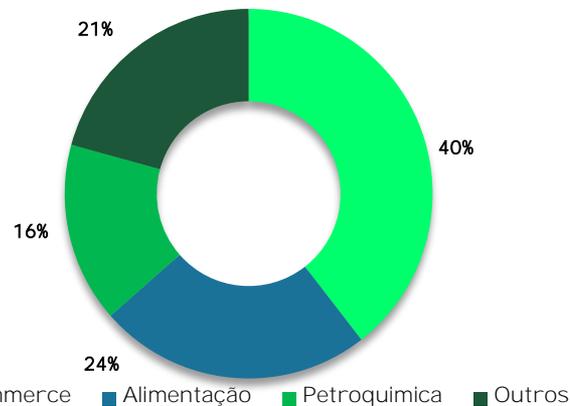
## Diversificação Geográfica



## Locatários



## Setor de Atuação



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

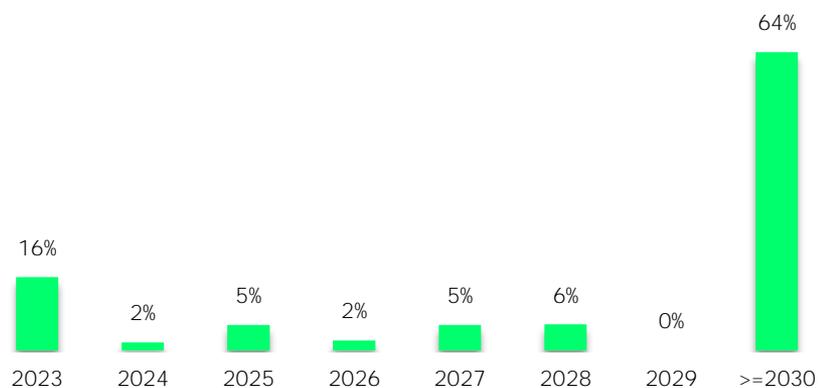
■ Correios ■ BRF ■ Braskem ■ Outros

■ E-commerce ■ Alimentação ■ Petroquímica ■ Outros

# Portfólio do fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador
<b>Multí Modal Duque de Caxias</b>			
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
<b>International Business Park</b>			
BRF	Dez/2028	Janeiro	IPCA
<b>One Park</b>			
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
<b>Galpão Guarulhos</b>			
AlmaViva	Dez/2027	Janeiro	IPCA
Futura Tintas	Set/2042	Outubro	IPCA
<b>Centro Logístico de Contagem</b>			
Correios	Set/2034	Novembro	IPCA

## Vencimento dos Contratos de Locação

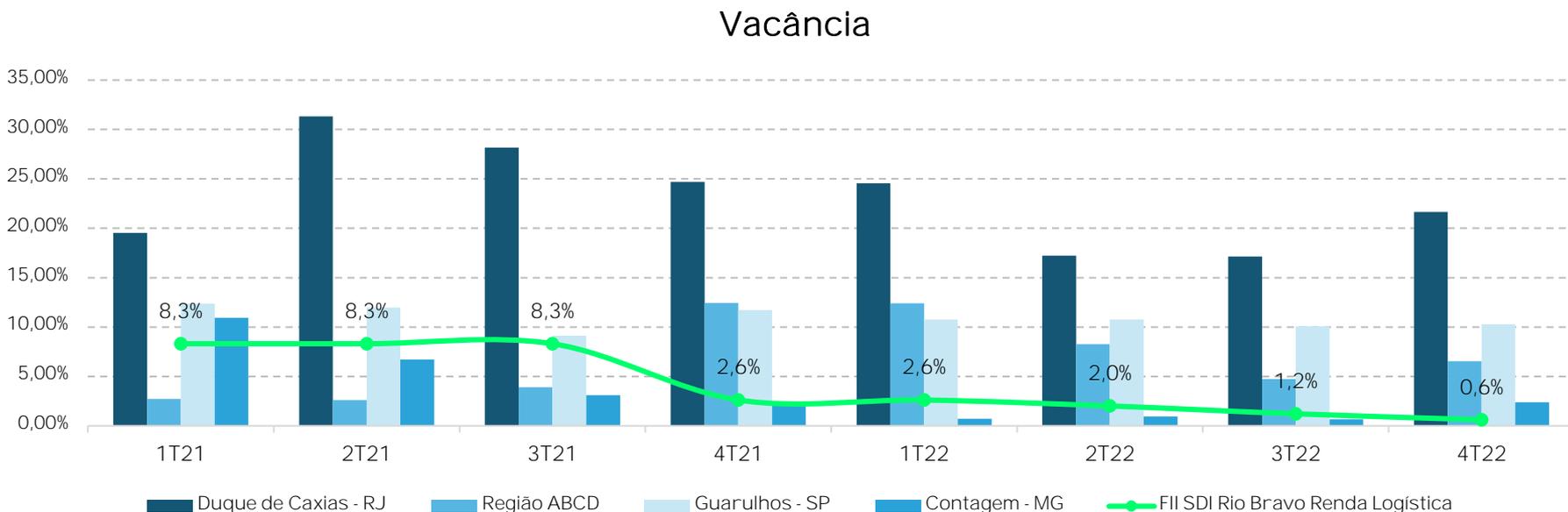


**WAULT:**  
7,70 anos

# 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.

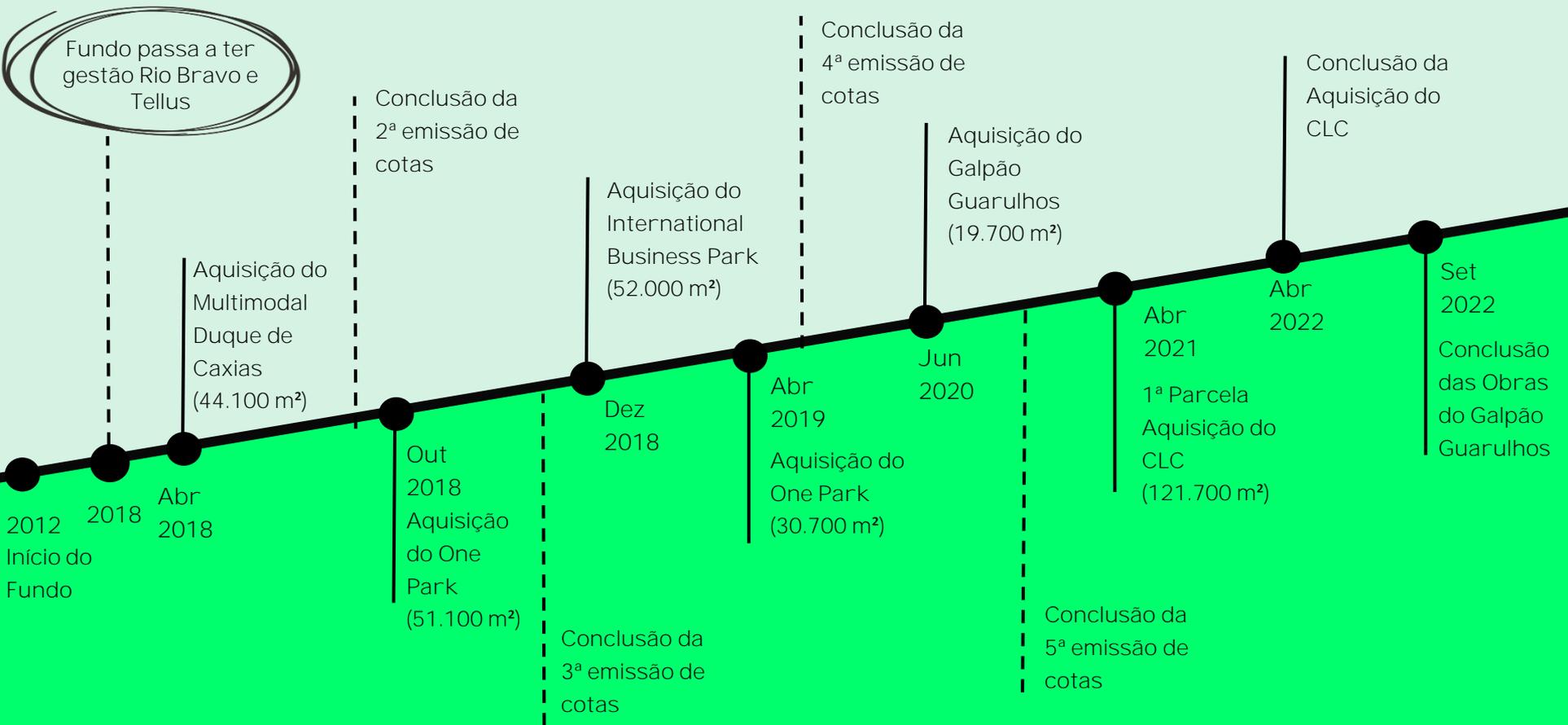


**TELLUS**  
**RIO BRAVO**



# Linha do Tempo

Fundo passa a ter gestão Rio Bravo e Tellus



## Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



### 31 de março 2023 Consulta Formal nº 01/2023

Assembleia Geral Ordinária de Cotistas: Aprovação de Demonstrações Financeiras e demais deliberações.

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



### 13 de fevereiro 2023 Fato Relevante

Renovação de contrato de locação com a empresa Almaviva do Brasil.

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



### 31 de janeiro 2023 Webcast com a equipe de gestão

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

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

# Contato



## Relações com Investidores

11 3509 6600

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

[www.tellus.com.br](http://www.tellus.com.br)





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

· Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. · A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. · Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. · Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. · As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. ·

A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.