



# Relatório Gerencial

FII SDI Rio Bravo  
Renda Logística

SDIL11

outubro22

# 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\$ 631.267.650,82 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 66.096

## 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

13

Vacância

1,9%

Anos de Wault\*

7,85

Patrimônio Líquido\*\*  
(R\$ milhões)

631,27

Fechamento  
do mês (R\$)

96,65

Distribuição  
por cota (R\$)

0,79

Yield  
anualizado\*\*\*

9,8%

Valor negociado\*\*\*\*  
(R\$/m<sup>2</sup>)

1.913

Volume médio  
negociado (R\$ mil)

864,57

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

618,08

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

# Comentários do gestor

## Desempenho do Mês

Ao final de outubro, o Fundo obteve resultado de R\$ 0,83/cota, proporcionando a manutenção da distribuição em R\$ 0,79/cota, em linha com o valor distribuído no mês anterior.

Com o resultado, o *dividend yield* anualizado no encerramento do mês foi de 9,8% ao considerarmos o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 96,65.

Ainda sobre o resultado do fundo, a equipe de gestão projeta um aumento do resultado nos próximos meses, influenciado principalmente pelo reajuste do contrato do Correios, no Centro Logístico Contagem.

## Galpão Guarulhos | Obras Futura Tintas

Após o início da vigência do contrato no mês anterior, em outubro as obras seguiram com foco nos detalhes finais de acabamento e instalações fabris, de modo que já atingiram 97% de conclusão, mantendo a previsão de entrega total das obrigações do Fundo ainda no presente ano.

Cabe comentar que, devido à instalação dos equipamentos da área fabril do ocupante, o imóvel ainda seguirá com reformas, sendo estas de responsabilidade total da locatária, com a operação da fábrica estimada para o 1º semestre de 2023. Dessa maneira, o Fundo deverá fazer jus aos recebimentos acordados no contrato, a partir de dezembro.

Dentre as principais entregas no mês de outubro, destacam-se os avanços nos serviços de acabamento e pintura, esquadrias e construção das salas de apoio/administração.

A seguir, algumas imagens dos procedimentos.

# Comentários do gestor

Galpão Guarulhos | Obras Futura Tintas



Áreas administrativas



Equipamentos da área fabril



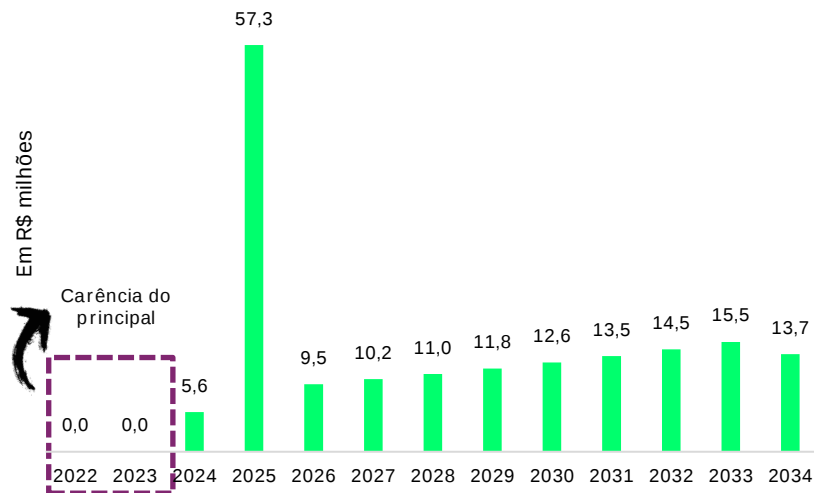
Pintura e acabamentos das docas



Pintura do fechamento do galpão

# Cronograma de amortização

## Cronograma de Amortização Anual



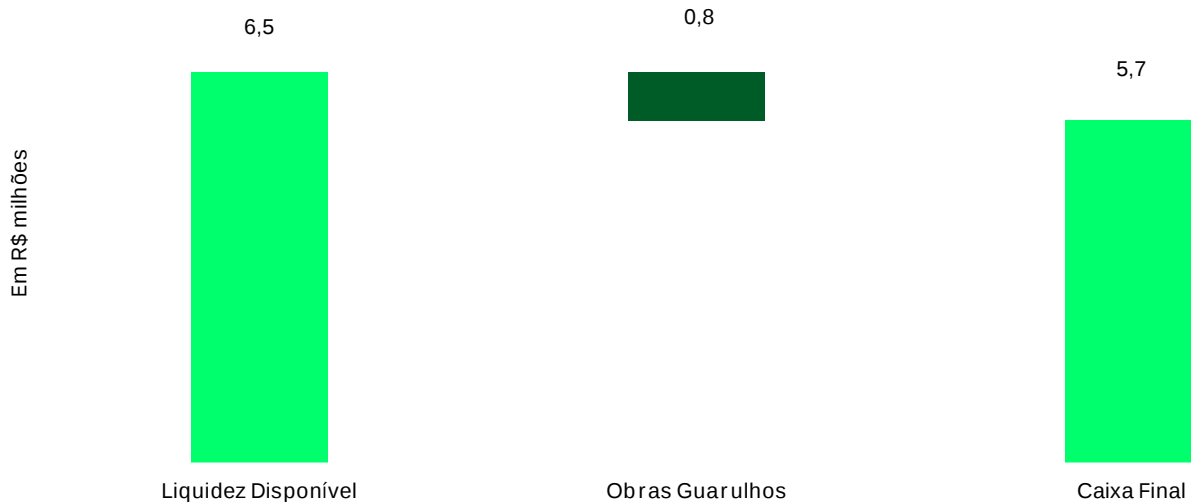
|                                     |                                                                                                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Operação                            | Aquisição Centro Logístico Contagem                                                                                 |
| Tipo de Alavancagem                 | CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – em 2 séries                                                          |
| Prazo para o Pagamento da Dívida    | Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões<br>Série 2 (150 meses): R\$ 115 milhões                                          |
| Remuneração da Dívida               | Série 1: CDI + 2,00% a. a.<br>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> )<br>2ª Série: 24 meses                                                     |
| Periodicidade do Pagamento          | Mensal, respeitando os períodos de carência                                                                         |
| Pré-Pagamento                       | Série 1: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio<br>Série 2: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio |
| Saldo Devedor Atualizado            | R\$ 170,92 milhões                                                                                                  |
| Relação Dívida / Patrimônio Líquido | 27,0%                                                                                                               |

Os prazos de carências demonstrados na tabela acima consideram o mês de abril de 2022 como ponto de partida. Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados, após as carências, têm representação baixa e saudável nas receitas recorrentes projetadas após o mesmo período.

## Disponibilidade de caixa e obrigações futuras

As obrigações de caixa futuras do Fundo estão concentradas principalmente na conclusão das obras do Galpão Guarulhos.

O gráfico abaixo detalha as projeções do caixa após o encerramento do mês:



# Resultados e distribuição

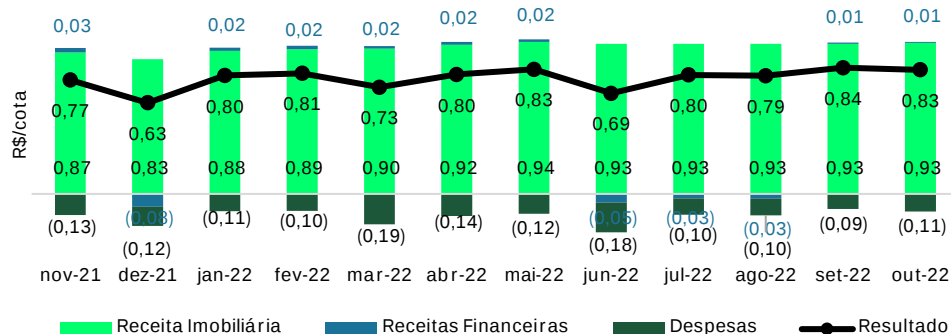
|                                | mai/22       | jun/22         | jul/22       | ago/22       | set/22       | out/22       | acumulado no 2º semestre | acumulado no ano |
|--------------------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------|------------------|
| Receita Imobiliária            | 5.995.767,53 | 5.922.532,53   | 5.922.532,53 | 5.922.532,53 | 5.922.532,53 | 5.956.032,94 | 23.723.630,53            | 58.585.745,97    |
| Rendimentos de FIIs            | 33.303,76    | 47.785,70      | 19.371,87    | 5.658,48     | -            | -            | 25.030,35                | 237.540,94       |
| Receita Financeira             | 102.040,07   | 334.590,59     | 176.733,87   | 185.203,92   | 51.565,19    | 42.867,37    | 292.535,58               | 208.786,79       |
| Despesas                       | - 774.624,61 | - 1.180.940,07 | - 641.503,08 | - 663.173,37 | - 592.418,12 | - 693.918,43 | - 2.591.013,00           | - 7.951.309,53   |
| Taxa de administração e gestão | - 436.735,08 | - 441.910,90   | - 413.402,34 | - 439.381,27 | - 451.858,11 | - 473.310,47 | - 1.777.952,19           | - 4.463.038,68   |
| Outras Despesas                | - 337.889,53 | - 739.029,17   | - 228.100,74 | - 223.792,10 | - 140.560,01 | - 220.607,96 | - 813.060,81             | - 3.488.270,85   |
| Resultado                      | 5.323.182,99 | 4.407.001,87   | 5.104.295,58 | 5.074.155,24 | 5.381.679,60 | 5.304.981,88 | 20.865.112,30            | 51.080.764,17    |
| Rendimentos distribuídos       | 4.860.238,00 | 4.860.238,00   | 4.860.238,00 | 4.860.238,00 | 5.052.089,50 | 5.052.089,50 | 19.824.655,00            | 48.986.083,00    |
| Resultado por cota             | 0,83         | 0,69           | 0,80         | 0,79         | 0,84         | 0,83         | 3,26                     | 7,92             |
| Rendimento por cota            | 0,76         | 0,76           | 0,76         | 0,76         | 0,79         | 0,79         | 3,10                     | 7,66             |
| Resultado Acumulado¹           | 0,07         | 0,07           | 0,04         | 0,03         | 0,05         | 0,04         | 0,16                     | 0,26             |
| Proporção Distribuída²         | 91%          | 110%           | 95%          | 96%          | 94%          | 95%          | 95%                      | 96%              |

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

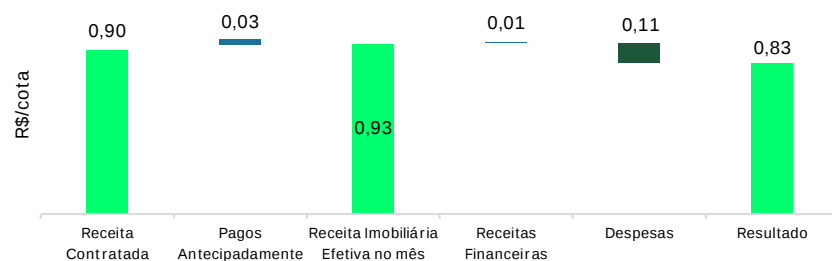
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Os valores históricos de Resultado do Fundo foram atualizados considerando ajustes realizados ao longo dos meses.

## Composição de Resultados nos Últimos 12 meses

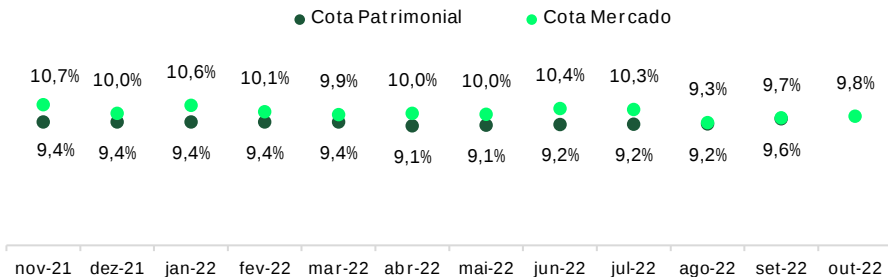


## Composição do Resultado no Mês

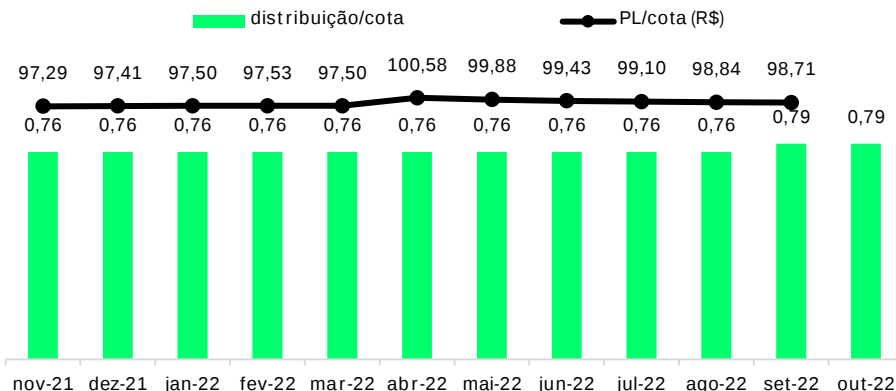
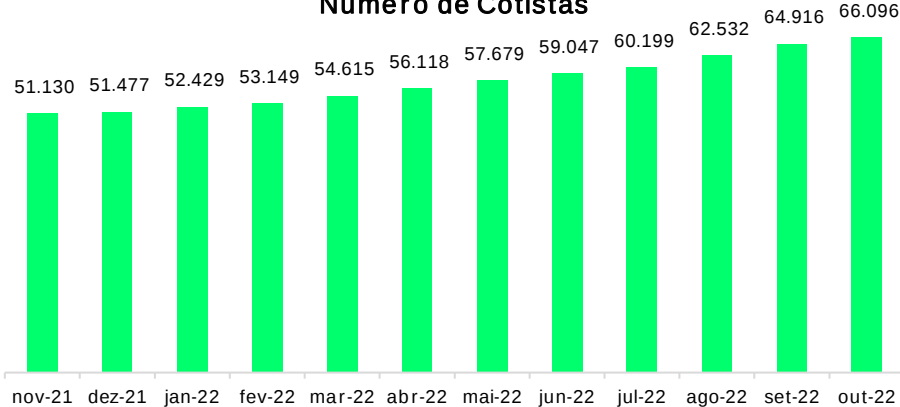


# Resultados e distribuição

## Dividend Yield (Últimos 12 meses)



## 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 no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

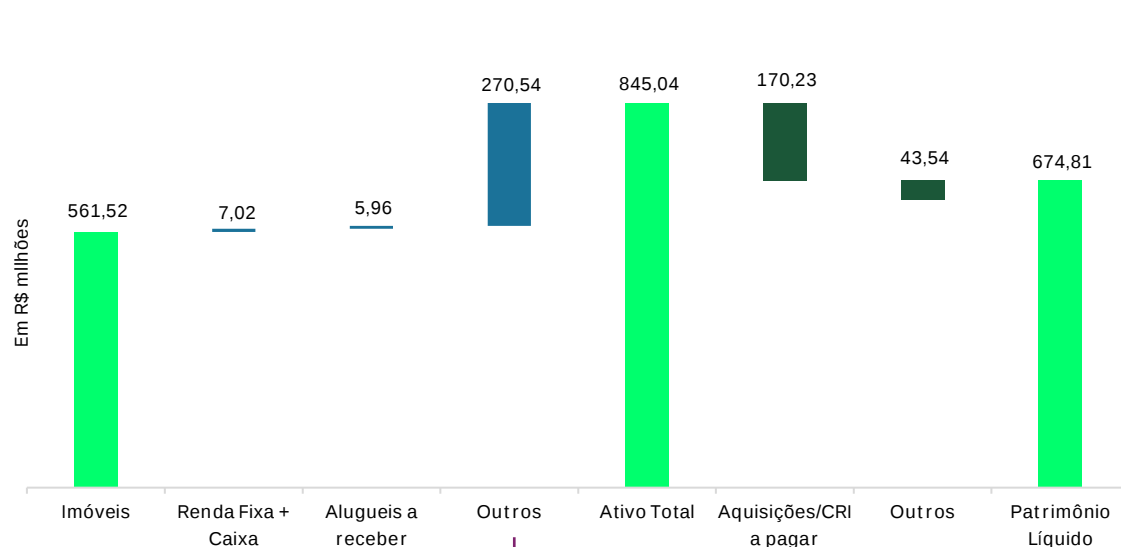
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

| ANO  | JAN   | FEV   | MAR   | ABR   | MAI   | JUN   | JUL   | AGO   | SET  | OUT  | NOV  | DEZ  |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| 2020 | 0,52  | 0,52  | 0,46  | 0,46  | 0,44  | 0,44  | 0,50  | 0,55  | 0,55 | 0,59 | 0,60 | 0,60 |
| 2021 | 0,60  | 0,60  | 0,60  | 0,60  | 0,60  | 0,55  | 0,62  | 0,62  | 0,72 | 0,76 | 0,76 | 0,76 |
| 2022 | 0,76  | 0,76  | 0,76  | 0,76  | 0,76  | 0,76  | 0,76  | 0,76  | 0,79 | 0,79 |      |      |
| Δ    | 26,7% | 26,7% | 26,7% | 26,7% | 26,7% | 38,2% | 22,6% | 22,6% | 9,7% | 3,9% |      |      |

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



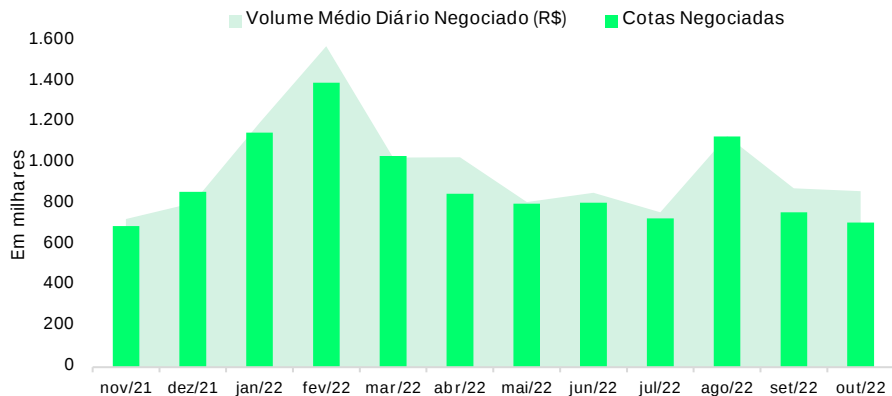
Data-base: Setembro 2022

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

| Valores (R\$)      |                        |           |
|--------------------|------------------------|-----------|
| Ativo Total        |                        | 845,04    |
|                    | Imóveis                | 561,52    |
|                    | FIs                    | -         |
|                    | Renda Fixa + Caixa     | 7,02      |
|                    | Alugueis a receber     | 5,96      |
|                    | Outros                 | 270,54    |
| Passivo Total      |                        | 213,77    |
|                    | Aquisições/CRI a pagar | 170,23    |
|                    | Outros                 | 43,54     |
| Patrimônio Líquido |                        | 631,27    |
| Número de cotas    |                        | 6.395.050 |
| Cota Patrimonial   |                        | 98,71     |

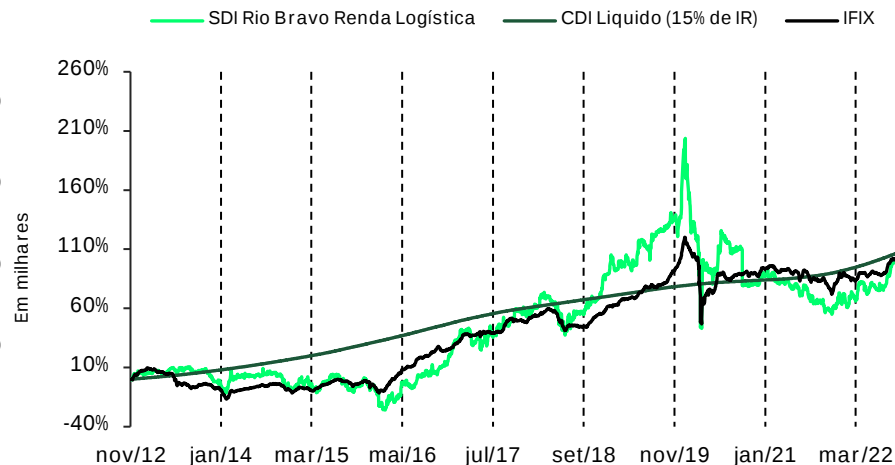
# Desempenho da cota e volume

## Liquidez

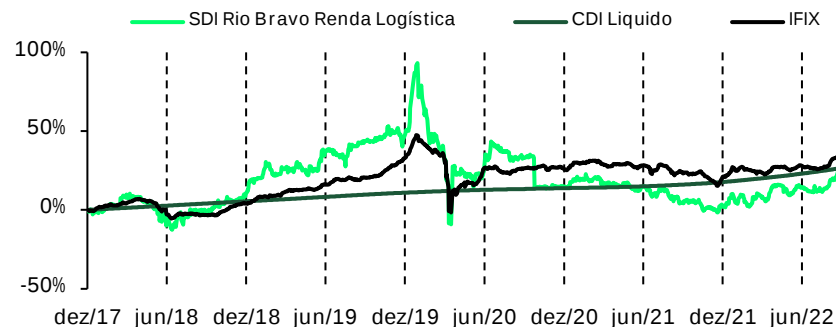


## Volume

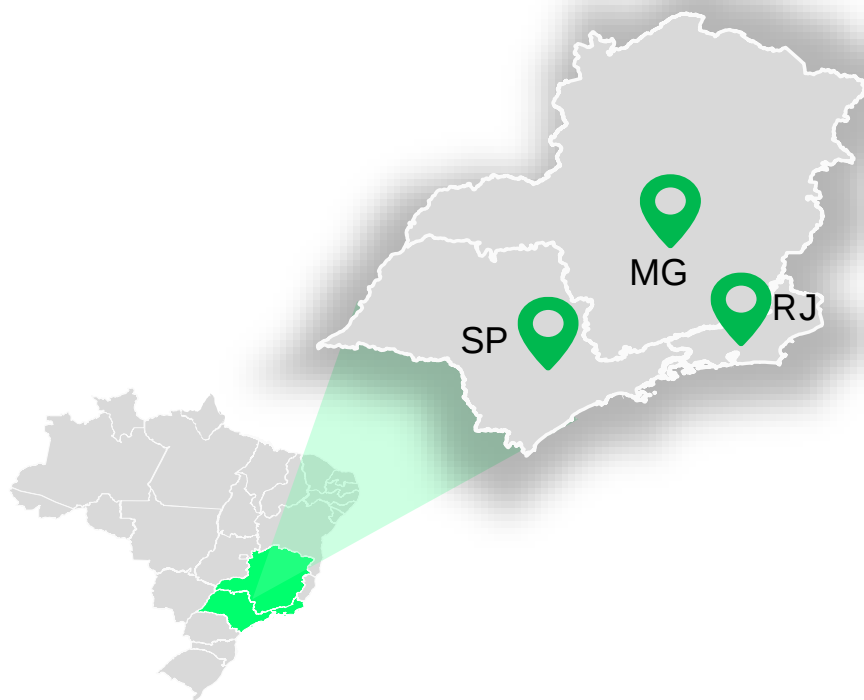
|                                      | mês                    | YTD                    | 12 meses               |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Volume Negociado</b>              | <b>R\$ 17.291.306</b>  | <b>R\$ 211.026.018</b> | <b>R\$ 244.133.532</b> |
| <b>Volume Médio Diário Negociado</b> | <b>R\$ 864.565</b>     | <b>R\$ 1.009.694</b>   | <b>R\$ 968.784</b>     |
| <b>Giro (% de cotas negociadas)</b>  | <b>2,78%</b>           | <b>36,68%</b>          | <b>42,75%</b>          |
| <b>Presença em Pregões</b>           | <b>100%</b>            | <b>100%</b>            | <b>100%</b>            |
|                                      | out/22                 | dez/21                 | jul/21                 |
| <b>Valor da Cota</b>                 | <b>R\$ 96,65</b>       | <b>R\$ 91,11</b>       | <b>R\$ 93,70</b>       |
| <b>Quantidade de Cotas</b>           | <b>6.395.052</b>       | <b>6.395.050</b>       | <b>6.395.050</b>       |
| <b>Valor de Mercado</b>              | <b>R\$ 618.081.776</b> | <b>R\$ 582.653.006</b> | <b>R\$ 599.216.185</b> |



## Rentabilidade Sob Gestão Rio Bravo - Tellus (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

93% 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

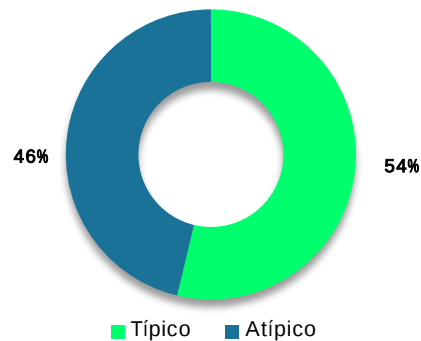
# Portfólio do fundo



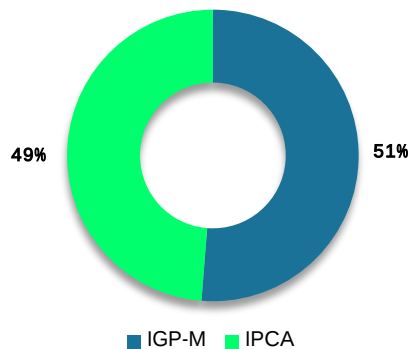
| Ativo                        | Cidade             | ABL (m²) | Ocupação Física | Participação do FII | Tipo dos Contratos | Locatários                                                            | Sectores de Atuação                            | % de Receita Contratada |
|------------------------------|--------------------|----------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|
| Multi Modal Duque de Caxias  | Duque de Caxias/RJ | 44.131   | 86%             | 100%                | Típicos            | BRF, Bracco, IFCO, Rio Color, Infracommerce, Transcarapiá e Rio Color | Alimentação, E-commerce, Medicamentos e outros | 22,8%                   |
| International Business Park  | Duque de Caxias/RJ | 52.040   | 100%            | 100%                | Atípico            | BRF                                                                   | Alimentação                                    | 6,1%                    |
| One Park                     | Ribeirão Pires/SP  | 81.800   | 100%            | 100%                | Típicos            | Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex                  | Petroquímica e Metalúrgica                     | 26,6%                   |
| Galpão Guarulhos             | Guarulhos/SP       | 19.680   | 100%            | 100%                | Típico e Atípico   | Futura Tintas e Alma Viva                                             | Industrial                                     | 4,3%                    |
| Centro Logístico de Contagem | Contagem/MG        | 121.749  | 100%            | 100%                | Atípico            | Correios                                                              | E-commerce                                     | 40,1%                   |

# Portfólio do fundo

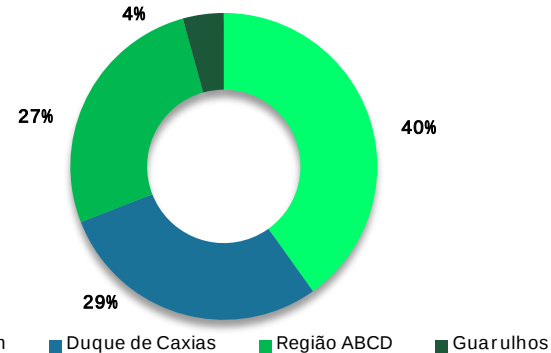
## Tipo de Contrato



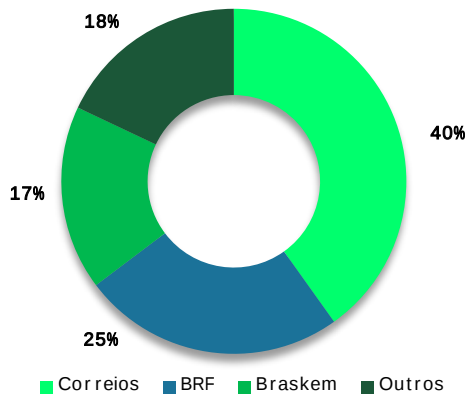
## Indexador de Reajuste



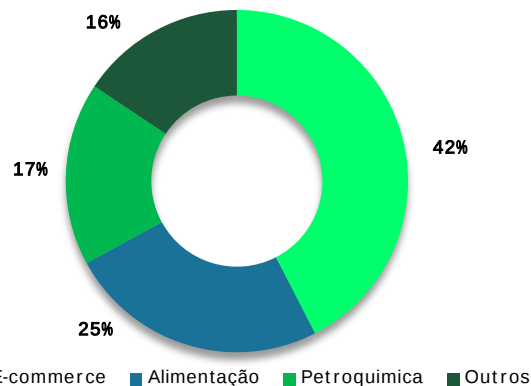
## Diversificação Geográfica



## Locatários



## Setor de Atuação



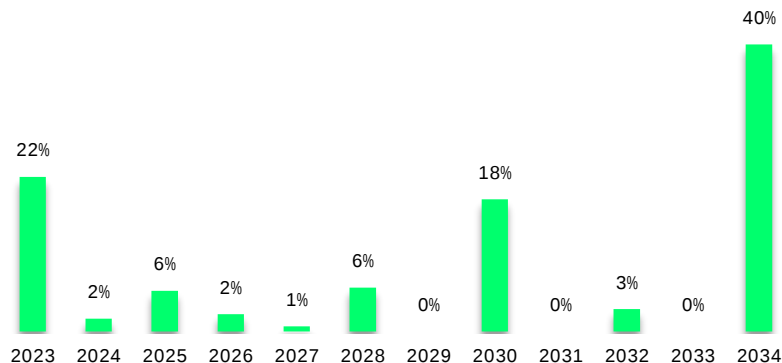
Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo.



# Portfólio do fundo

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

## Vencimento dos Contratos de Locação

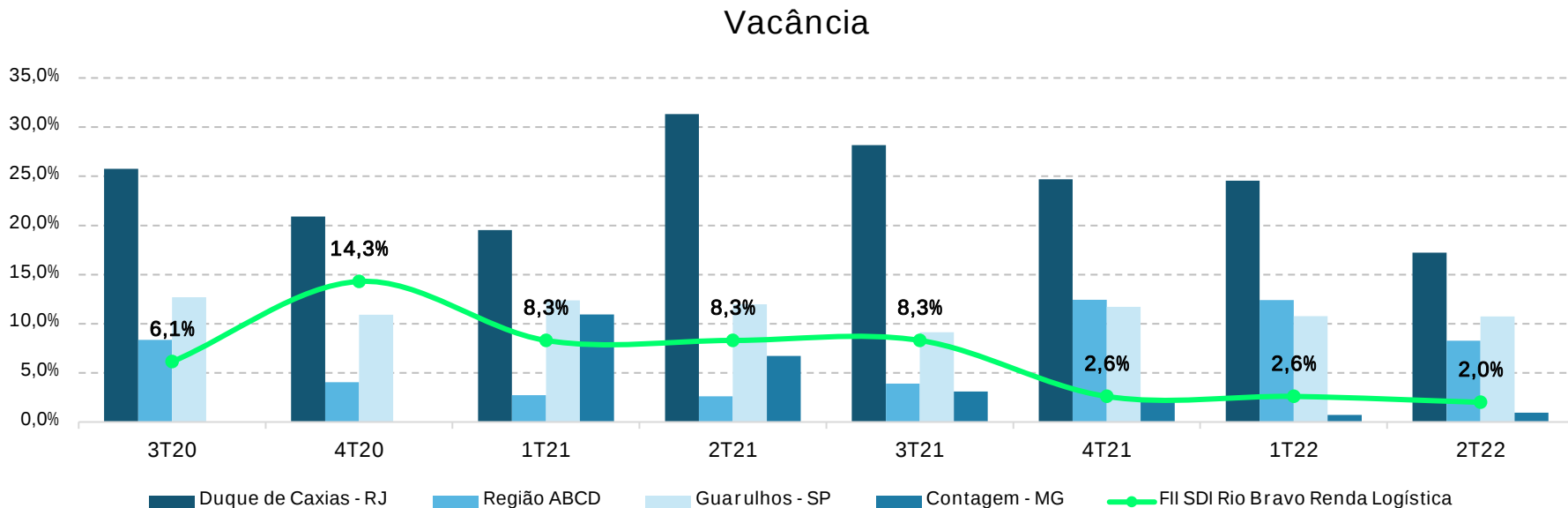


**WAULT:**  
7,85 anos

# Vacância

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias/RJ, região da Anchieta/SP, Guarulhos/SP e Contagem/SP no fechamento de cada trimestre, considerando os imóveis de classificação A+, B e C.

A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



Fonte: Buildings.

# Atuação das gestoras



## RIO BRAVO

A equipe de gestão do Fundo faz um acompanhamento recorrente das condições do mercado logístico para as principais tomadas de decisão. Dentre os principais destaques estão a manutenção do crescimento da absorção líquida, a redução da taxa de vacância e aumento nos valores de locação.

O Fundo é cogerido pela Rio Bravo e Tellus, com atribuições complementares que permitem ao Fundo gerar bons resultados e entregar ao investidor um resultado consistente e um portfólio construído com análise criteriosa e fundamentado no *real estate*.

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



# Linha do Tempo



## Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



### 25 de outubro 2022 Webcast com a equipe de gestão

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

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



### 20 de setembro 2022 Fato Relevante

Assinatura do Segundo  
Aditamento do Contrato de  
Locação com a Futura Tintas no  
Galpão Guarulhos.

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



### 12 de agosto 2022 Comunicado ao Mercado

Assinatura de contrato de  
locação com a empresa Rio  
Color Distribuidora LTDA para  
ocupação do Módulo 08, Galpão  
B Multimodal Duque de Caxias.

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

# Contato



## Relações com Investidores

11 3509 6600

[ri@riobravo.com.br](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.