

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ: 72.600.026/0001-81)

31 de dezembro de 2020 com Relatório do
Auditor Independente sobre as demonstrações
financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII

Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2020, o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 2.715 mil, sendo que durante o exercício de 2020 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 35.214 mil. Consideramos reconhecimento de receita sobre contratos de locação como um principal assunto de auditoria pela representatividade dessa receita em relação ao resultado do Fundo e por ser a principal fonte geradora de fluxo de caixa para o Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das práticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- leitura e análise de uma amostra de contratos de locação e confirmação externa com os locatários para conferência dos dados utilizados na mensuração da receita;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação;
- acompanhamento da evolução da receita e verificação da liquidação financeira no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administradora do Fundo na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 423.700 mil, que representava 83,69% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº8 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 12 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor 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 detecta 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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.




Building a better
working world

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC 1SP272354/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
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 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

ATIVO	Nota	2020	% PL	2019	% PL	PASSIVO	Nota	2020	% PL	2019	% PL
Circulante		190.004	37,53%	153.660	33,75%	Circulante		22.046	4,35%	12.740	2,80%
Caixa e equivalentes de caixa	4	10	0,00%	50	0,01%	Taxa de administração	14	293	0,06%	58	0,01%
Ativos financeiros - de natureza não imobiliária	4.a	185.360	36,61%	151.062	33,17%	Fornecedores de serviços e taxas		2.165	0,43%	561	0,12%
Ativos Financeiros Imobiliários						Obrigações fiscais e previdenciárias		169	0,03%	-	0,00%
Contas a receber de alugueis	5	2.715	0,54%	2.488	0,55%	Rendimentos a distribuir	11	2.960	0,58%	2.733	0,60%
Impostos a compensar		10	0,00%	-	0,00%	Obrigações por aquisição de imóveis	9	16.350	3,23%	8.840	1,94%
Outros valores a receber	6	1.909	0,38%	60	0,01%	Gastos com emissão de contas a pagar		109	0,02%	548	0,12%
Não Circulante		441.650	87,23%	314.431	69,05%			103.319	20,41%	-	0,00%
Realizável a longo prazo		1.890	0,37%	-	0,00%	Adiantamento para futura integralização de quotas	10.d	103.319	20,41%	-	0,00%
Outros valores a receber	6	1.890	0,37%	-	0,00%			125.365	24,76%	12.740	2,80%
Investimento		439.760	86,86%	314.431	69,05%	TOTAL DO PASSIVO					
Participações societárias		16.060	3,17%	-	0,00%		10	506.289	100,00%	455.351	100,00%
Quotas de fundos de investimento	7	16.060	3,17%	-	0,00%	Cotas integralizadas		431.969	85,32%	432.024	94,88%
Propriedades para investimento		423.700	83,69%	314.431	69,05%	Lucros acumulados		74.320	14,68%	23.327	5,12%
Imóveis para renda concluídos	8	423.700	83,69%	314.431	69,05%			631.654	124,76%	468.091	102,80%
TOTAL DO ATIVO		631.654	124,76%	468.091	102,80%	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
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 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	5	35.214	32.078
Receitas com juros sobre alugueis recebidos am atraso		-	18
Ajuste ao valor justo	8	50.362	15.439
Despesas com manutenção e conservação		(75)	-
Outras receitas com propriedades para investimento		473	-
Outras despesas com propriedades para investimento	12	(3.253)	(2.124)
Resultado líquido das propriedades para investimento		<u>82.721</u>	<u>45.411</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Ajuste ao valor justo		133	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		<u>133</u>	<u>-</u>
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		<u>82.854</u>	<u>45.411</u>
Outros ativos financeiros			
Receita Financeira Líquida	13	3.187	6.223
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	14	(3.834)	(3.314)
Despesa com serviços de terceiros		(532)	(281)
Consultoria imobiliária e jurídica		-	(17)
Despesas administrativas		(143)	-
Despesas tributárias		(718)	(994)
Outras receitas e despesas		(40)	(953)
Resultado líquido do exercício		<u>80.774</u>	<u>46.075</u>
Quantidade de cotas		<u>4.770.100</u>	<u>4.770.100</u>
Prejuízo/Lucro líquido por cota (em R\$)		<u>16,93</u>	<u>9,66</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
CNPJ: 16.671.412/0001-93

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2018		<u>307.060</u>	<u>10.469</u>	<u>317.529</u>
Distribuição de rendimentos	12		(33.217)	(33.217)
Resultado líquido do exercício			46.075	46.075
Integralização de cotas		129.499		129.499
Gastos com colocação de cotas		(4.535)		(4.535)
Em 31 de dezembro de 2019		<u>432.024</u>	<u>23.327</u>	<u>455.351</u>
Distribuição de rendimentos	12		(29.781)	(29.781)
Resultado líquido do exercício			80.774	80.774
Gastos com colocação de cotas		(55)		(55)
Em 31 de dezembro de 2020		<u>431.969</u>	<u>74.320</u>	<u>506.289</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
CNPJ: 16.671.412/0001-93

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de alugueis	34.988	31.358
Recebimento de receita de aplicações financeira	2.909	-
Receita de juros de ativos imobiliários	-	18
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM 555/14	-	(198.075)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 555/14	-	116.420
Pagamento de despesas com taxa de administração	(3.861)	(3.329)
Pagamento de outras despesas administrativas	(143)	(53)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(548)	(724)
Outras despesas com propriedades para investimento	(1.105)	-
Pagamento de despesas tributárias	(718)	(998)
Pagamento de taxas condominiais	(1.646)	(945)
Pagamento de despesas com manutenção e conservação	(75)	-
Demais pagamentos e recebimentos	238	-
Caixa líquido das atividades operacionais	30.039	(56.328)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Custos com melhorias em imóveis	(16.205)	(1.084)
Aquisições de propriedades para investimentos	(33.550)	(35.982)
Aplicações financeiras	(34.298)	-
Aquisições de participações societárias	(15.927)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(99.980)	(37.066)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento de Integralização de cotas	-	129.499
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(55)	(5.572)
Adiantamento para integralização de cotas	103.319	-
Pagamento de distribuição de resultados	(29.572)	(30.485)
Pagamento (recebimento) de outros valores	(3.791)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	69.901	93.442
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(40)	48
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	50	2
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	10	50

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. 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 (três) 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 contábeis 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 2020 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administração em 31 de março de 2021 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 contábeis 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 contábeis.

(c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis 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 contábeis do Fundo.

3. Resumo das práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 imobiliários

i. 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”.

ii. 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.

(c) 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.

(d) 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.

(e) Receita de aluguéis

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

(f) 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.

(g) 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.

4. Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	2020	2019
Depósitos bancários à vista	10	50
Total	10	151.112

O montante de R\$10 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 50 em 2019) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(a) Ativos financeiros - de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 estão representadas por:

Descrição	2020	2019
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	185.275	8.599
Aplicação Itaú Top RF Referenciado	-	142.379
Aplicação Itaú CDB	85	84
Total	185.360	151.062

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 são os seguir:

Descrição	2020	2019
Aluguéis a receber	2.710	2.488
Aluguéis a receber em atraso superior a 30 dias	5	-
Total	2.715	2.488

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 35.214 (R\$ 32.078 em 2019).

6. Outros valores a receber

Descrição	2020	2019
Retha Imóveis Ltda.	-	13
Outros valores a receber	26	47
Reembolso Obra Expansão One Park (*)	2.700	-
Construtora Ribeiro Caram Ltda.	884	-
Condomínio a recuperar One Park	189	-

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Total	3.799	60
Curto prazo	1.909	60
Longo prazo	1.890	-

(*) 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 2020, constava o saldo a receber de R\$2.700, referente as 40 parcelas restantes.

7. Cotas de Fundos de Investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não houve aplicações em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários. Já no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os saldos podem ser assim demonstrados:

Descrição	Quantidade de Cotas	2020
Vinci Logística Fundo Investimento Imobiliário - FII	8567	1.109
BTG Pactual Logística FI Imobiliário	11.794	1.315
Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário	22.822	2.636
FII XP Exeter Desenvolvimento Logístico (*)	11.000	11.000
Total		16.060

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.

(*) O Fundo XP Exeter Desenvolvimento está registrado na CETIP pelo custo de emissão.

8. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis – acabados:

Item	Descrição	2020	2019
	Imóvel: Multimodal Duque de Caxias (*)		
1	Endereço: Avenida Oi, 03, 200 - Jardim Gramacho Cidade: Duque de Caxias - RJ Metragem: Área terreno: 52.040,27 m ²	44.900	45.408
	Imóvel: Pátio Duque de Caxias		
2	Endereço: Avenida Ol 03, nº 200 - Jardim Gramacho Cidade: Duque de Caxias - RJ Metragem: Área terreno: 64.654,63 m ²	148.100	132.500
	Imóvel: One Park		
3	Endereço: Rodovia Índio Tibiriça, nº 6.000 Cidade: Ribeirão Pires/SP Metragem: Área terreno: 483.657,40 m ²	180.600	136.523
	Imóvel: GSK (*)		
4	Endereço: Rua Professor João Cavalheiro Salem, nº 1077 - Bonsucesso	50.100	-

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logistica - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Cidade: Guarulhos/SP

Metragem: Área terreno: 70.872,01 m²

	423.700	314.431
--	---------	---------

(*) A vacância do Fundo em 31 de dezembro de 2020 está no patamar de 14,3%, com relação ao ABL (área bruta locada) total dos imóveis e está presente em Duque de Caxias e Guarulhos.

b) Movimentação:

	2020	2019
Saldo em 1º de janeiro	314.431	177.908
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	50.362	15.439
Custos com propriedades para investimentos	58.907	121.084
Saldo em 31 de dezembro	423.700	314.431

Em 05 de junho de 2020 o Fundo adquiriu o 4º empreendimento localizado na Rua professor João Cavaleiro Salem, nº 1077 no bairro Bom Sucesso em Guarulhos, no Estado de São Paulo. Matrícula nº 62.871 (1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP), pelo valor total de R\$36.300. Em 31 de dezembro de 2020, ainda há o saldo a pagar de R\$2.750 com vencimento é até junho 2025 pois está dependendo de aprovação da Prefeitura a possibilidade de expansão da área construída.

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 2020 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 dezembro de 2020 (novembro em 2019).

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 do 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 8,25% a.a. e 9,50% a.a. (8,75 e 9,75% a.a. em 2019) e a taxa de capitalização foi entre 7,25% a.a. e 9,00% a.a. (8,50% a.a. à 9,25% a.a. em 2019) 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

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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. Obrigações com aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2020 o saldo a pagar referente às obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

Descrição	2020	2019
Obrigações por aquisição de imóveis de renda - One Park	13.600	8.840
Obrigações por aquisição de imóveis de renda - GSK	2.750	-
Total	16.350	8.840

10. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2020 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 506.289 (R\$ 455.351 em 2019), sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 está representado por 4.770.100 cotas (4.770.100 em 2019) subscritas e integralizadas no total de R\$446.866 (R\$ 446.866 em 2019).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houve emissão de cotas, porém até o fechamento do exercício a oferta não foi encerrada. Já em 2019 ocorreu a 4ª emissão, sendo a série composta por 1.347.128 cotas integralizadas, com valor nominal de R\$ 92,79 (noventa e dois reais e setenta e nove centavos) cada, totalizando o valor de R\$ 129.499.

b) Série de cotas emitidas do Fundo

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
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
	4.770.100	446.866

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 4.770.100 cotas no montante de R\$ 14.898, 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.

d) Emissão, resgate e amortização de Cotas

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das 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.

Até o fechamento do exercício em 31 de dezembro de 2020 o Fundo recebeu R\$103.319 referente a adiantamentos para a quinta emissão de cotas do Fundo. Quando ocorrer o encerramento da oferta, estes serão reconhecidos como cotas integralizada no Patrimônio Líquido.

11. 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 2020 e 2019, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2020	2019
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	89.369	53.758
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	(8.595)	(7.683)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	80.774	46.075
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(53.397)	(24.150)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	750	1.667
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	2.488	1.768
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(576)	(33)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	30.039	25.327
Resultado mínimo a distribuir (95%)	28.537	24.061
	2020	2019
Lucro distribuído no exercício	29.781	33.217
Saldo de lucros a pagar	2.733	1
Imposto de renda retido na fonte	18	-

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Pagamento de rendimentos	(29.572)	(30.485)
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	<u>2.960</u>	<u>2.733</u>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de calculo	99,14%	131,15%

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.

12. Outras despesas com propriedades para investimento

Descrição	2020	2019
Comissões sobre locações	(6)	-
Descontos concedidos (*)	(430)	-
Despesas com IPTU	(99)	(4)
Despesas de condomínio	(1.626)	(1.791)
Energia elétrica	(425)	-
Publicidade e propaganda	(5)	-
Encargos de lojas vagas	(662)	(329)
Total	<u>(3.253)</u>	<u>(2.124)</u>

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, devido aos impactos do COVID-19, foram concedidos descontos extraordinários, o qual justifica o aumento significativo dos saldos.

13. Receita financeira líquida

Descrição	2020	2019
Rendimento de aplicação financeira	2.886	6.223
Rendimento de fundos de investimentos imobiliários	23	-
Descontos recebidos	278	-
Total	<u>3.187</u>	<u>6.223</u>

14. 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\$ 3.834 (R\$ 3.314 em 2019). O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2020 é R\$ 293 (R\$ 58 em 2019).

15. 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

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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; e

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).

16. 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.

17. 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:

	PL inicial	PL final	Distribuição do semestre	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Semestre/2019	317.529	439.382	15.907	38,38%	5,01%	43,39%
2º Semestre/2019	439.382	455.352	17.315	3,63%	3,94%	7,58%
1º Semestre/2020	455.352	455.447	13.544	0,02%	2,97%	3,00%
2º Semestre/2020	455.447	506.289	16.237	11,16%	3,57%	14,73%

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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).

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

18. Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na [B]3 – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que a última negociação ocorrida no exercício de 2020 foi realizada em 30 de dezembro de 2020 com o valor de fechamento em R\$ 103,58 (R\$ 150,00 em 30 de dezembro de 2019).

Mês/Referência	Valor da cota (i)
jan/20	118,79
fev/20	110,40
mar/20	98,86
abr/20	95,47
mai/20	95,00
jun/20	129,03
jul/20	104,95
ago/20	102,40
set/20	101,05
out/20	100,88
nov/20	99,98
dez/20	103,58

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

19. 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

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

20. 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:

(b) 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.

(c) 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.

(d) Risco de crédito e de aplicação dos recursos

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

(e) 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.

21. 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	185.360	-	-
Investimentos em participações	16.060		
Propriedade de investimento	-	-	423.700
Total do ativo	201.420	-	423.700
	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	151.062	-	-
Propriedade de investimento	-	-	314.431
Total do ativo	151.062	-	314.431

22. Custódia dos títulos em carteira

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Os títulos privados, bem como as cotas de fundos de investimento estão custodiados na [B]3 – Brasil, Bolsa, Balcão ou junto a seus administradores.

23. 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.

24. 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 Ernst Young Auditores Independentes S.S. 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.

25. 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.

26. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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 2020 foram registrados no resultado o valor de R\$940 em gestão e R\$399 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2020	2019
Taxa de administração	(23)	(54)
Taxa de gestão	(74)	(174)
Total	(97)	(228)

27. Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houve alteração no regulamento, autorizando o Fundo a investir em cotas de fundos de investimento imobiliário (“Ativo de Renda Variável”).

28. Eventos Subsequentes

Em 11 de fevereiro de 2021 o Fundo encerrou a oferta referente à 5ª emissão de cotas, integralizando 1.624.950 cotas ao valor de R\$98,56 (cento e dezoito reais) por cota, no montante de R\$160.155.

29. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administradora do Fundo.

30. Outros Assuntos

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, e como observado na nota nº 12 (descontos concedidos), a cota do Fundo, até 31 de dezembro de 2020 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2019. Essa variação significativa pode

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.