



TELLUS
RIO BRAVO

riobravo.com.br



Relatório Gerencial

FII SDI Rio Bravo
Renda Logística

SDIL11

maio23

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\$ 617.409.557,14 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 6.395.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 64.065

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

Clique e acesse:

[REGULAMENTO
DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE
NO MAILING](#)

ATENDIMENTO DIGITAL

Clique no ícone para:



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

Destaques



Foco na localização

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



Estratégia *last mile*

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



Qualidade dos ativos

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

Principais Números

Ativos

5

ABL (m²)

319.400

Inquilinos

15

Vacância

0,6%

Anos de Wault*

7,53

Patrimônio Líquido**

(R\$ milhões)

617,41

Fechamento
do mês (R\$)

95,40

Distribuição
por cota (R\$)

0,83

Yield

anualizado***

10,4%

Valor negociado****
(R\$/m²)

2.455

Volume médio
negociado (R\$ mil)

923,59

Valor de mercado

(R\$ milhões)

610,09

*WALT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;

**Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

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

****Valor negociado/m² considera a valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pela ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Ao final do mês de maio, o Fundo obteve resultado operacional de R\$ 4,437 milhões, representando R\$ 0,69/cota. A redução do resultado em relação ao último mês, se deve predominantemente ao fim da carência de juros e conseqüentemente o início do pagamento das despesas referente às duas séries de CRI, detidas pelo Fundo.

Vale destacar que a carência do principal permanece para ambas as séries, sendo ao total de 36 meses para a 1ª série (CDI + 2,00% a.a.) e de 24 meses para a 2ª série (IPCA + 7,12% a.a.). O impacto total foi de -R\$ 1,552 milhões em relação a abril.

Em relação ao resultado operacional do Fundo, o mês de maio apresentou um incremento recorrente das suas receitas, em razão do encerramento da carência dos contratos com a Rio Color e Norsulcargo (*pro rata*), locatárias do empreendimento Multimodal Duque de Caxias.

Do resultado total, houve ainda o pagamento da última parcela de comissionamento pela locação da Futura Tintas, em Guarulhos, representando R\$ 0,03/cota.

Assim, ao início do pagamento dos juros dos CRIs, o resultado operacional projetado do fundo estaria em cerca de R\$ 0,72/cota.

Em relação à distribuição de dividendos, as novas despesas financeiras não afetaram a linearização da distribuição no semestre vigente, visto que os custos com a alavancagem do Fundo já eram previstos no início do período. Desse modo, a distribuição foi mantida em R\$ 0,83/cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 10,44%, com base na cota a mercado no fechamento do mês.

Atualização do Rating | CRI Correios

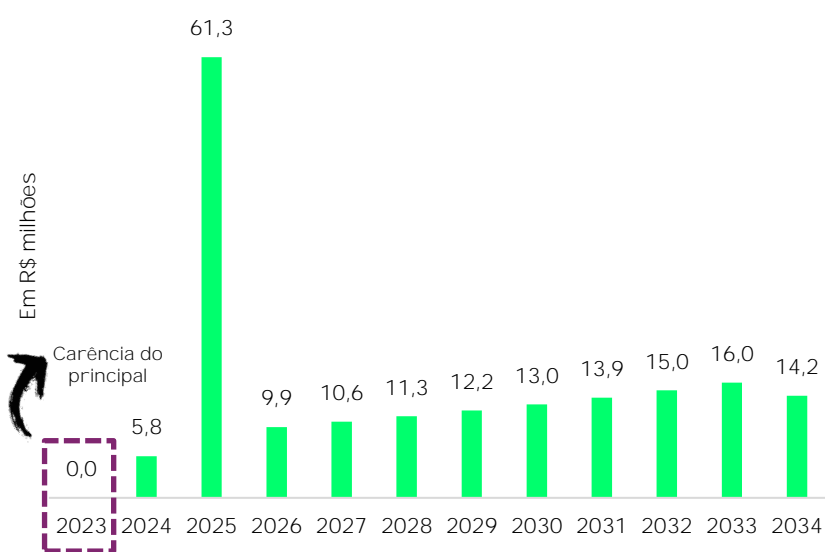
Em maio houve a atualização do rating das séries do CRI Correios, alavancagem realizada pelo fundo na aquisição do ativo Centro Logístico Contagem.

O relatório foi elaborado pela **Moody's** Brasil, empresa multinacional do setor e houve a manutenção da classificação "A+.br", ratificando a força do contrato de locação que é o lastro da operação, além da alta qualidade do imóvel, um dos mais modernos em operação no país.

Cronograma de amortização

De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual.

Cronograma de Amortização Anual



Operação	Aquisição Centro Logístico Contagem
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – em 2 séries
Prazo para o Pagamento da Dívida	Série 1 (36 meses): R\$ 45 milhões Série 2 (150 meses): R\$ 115 milhões
Remuneração da Dívida	Série 1: CDI + 2,00% a. a. Série 2: IPCA + 7,12% a. a.
Carência Principal*	1ª Série: 36 meses (série <i>bullet</i>) 2ª Série: 24 meses
Periodicidade do Pagamento	Mensal, respeitando os períodos de carência
Pré-Pagamento	Série 1: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio Série 2: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 183,16 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	29,67%

*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 nas receitas recorrentes projetadas após o mesmo período.

Resultados e distribuição

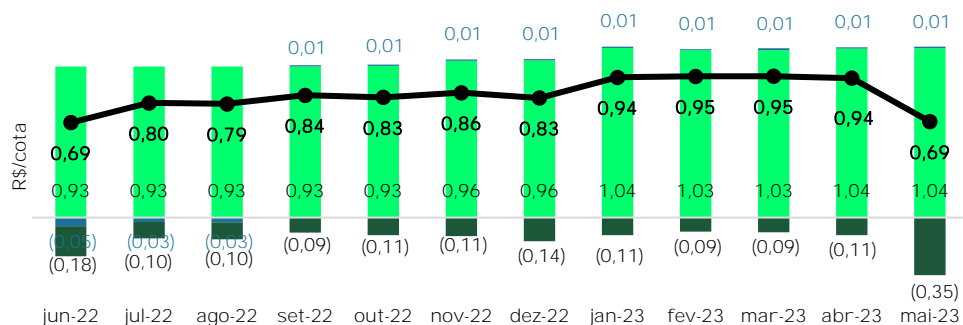
	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	6.166.273,51	6.658.828,09	6.572.405,71	6.569.858,46	6.627.992,46	6.636.925,96	33.066.010,68	33.066.010,68
Receita de Locação	6.166.273,51	6.658.828,09	6.572.405,71	6.569.858,46	6.627.992,46	6.636.925,96	33.066.010,68	33.066.010,68
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	46.674,74	45.991,99	37.062,65	71.630,22	50.662,58	62.123,33	267.470,77	267.470,77
Rendimentos de FIs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	46.674,74	45.991,99	37.062,65	71.630,22	50.662,58	62.123,33	267.470,77	267.470,77
Despesas	-926.794,58	-685.109,89	-556.480,72	-582.571,22	-688.396,47	-2.261.460,98	-4.774.019,28	-4.774.019,28
Despesas de CRI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.367.690,09	-1.367.690,09	-1.367.690,09
Taxa de administração e gestão	-459.391,65	-446.027,69	-442.786,01	-427.598,22	-217.384,47	-640.559,72	-2.174.356,11	-2.174.356,11
Outras Despesas	-467.402,93	-239.082,20	-113.694,71	-154.973,00	-471.012,00	-253.211,17	-1.231.973,08	-1.231.973,08
Resultado	5.286.153,67	6.019.710,19	6.052.987,64	6.058.917,46	5.990.258,57	4.437.588,31	28.559.462,17	28.559.462,17
Rendimentos distribuídos	5.243.941,00	5.307.891,50	5.307.891,50	5.307.891,50	5.307.891,50	5.307.891,50	26.539.457,50	26.539.457,50
Resultado por cota	0,83	0,94	0,95	0,95	0,94	0,69	4,47	4,47
Rendimento por cota	0,82	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	4,15	4,15
Resultado Acumulado¹	0,01	0,11	0,12	0,12	0,11	-0,14	0,32	0,32
Proporção Distribuída²	99%	88%	88%	88%	89%	120%	93%	93%

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera a 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

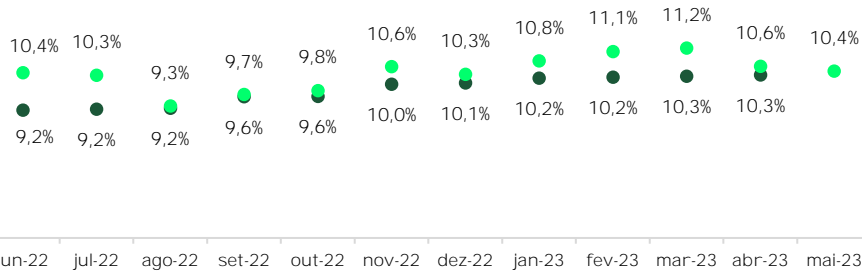


Resultados e distribuição

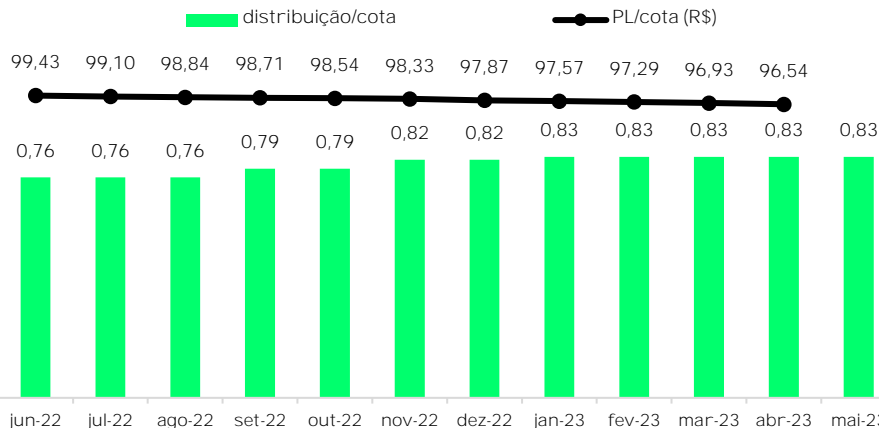
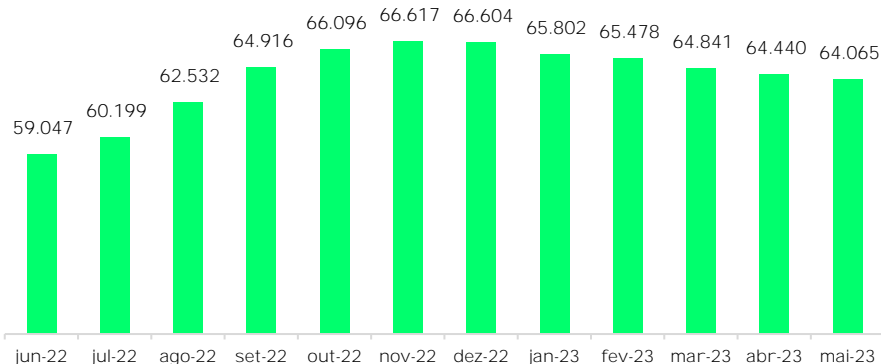
Dividend Yield

(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 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.

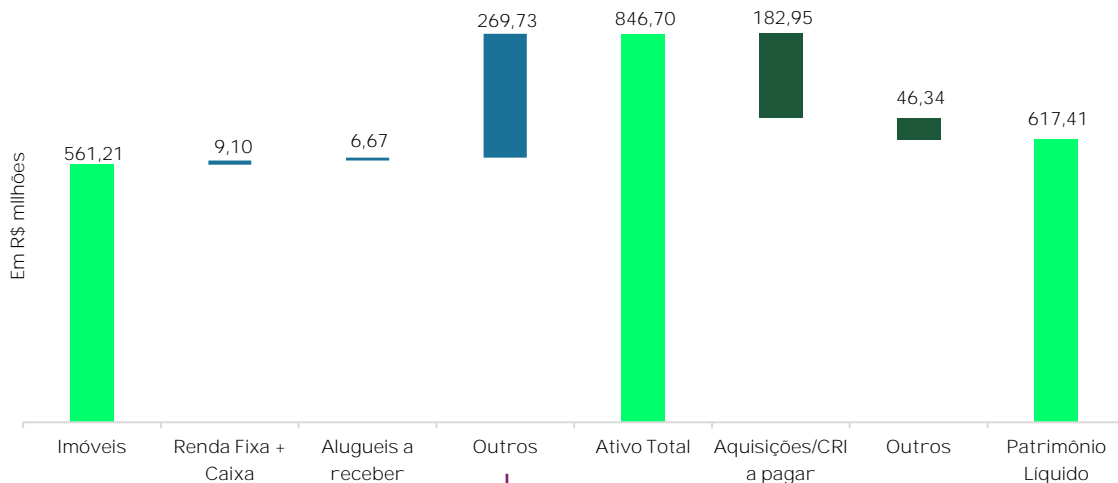
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,83	0,83							
Δ	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%							

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



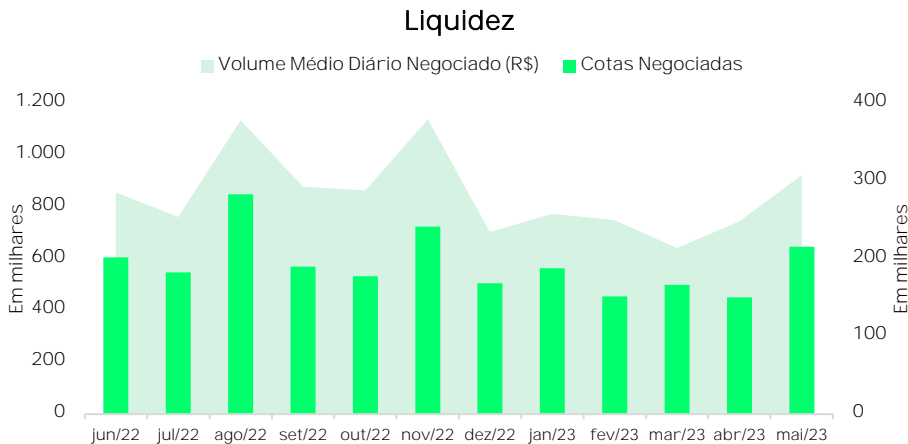
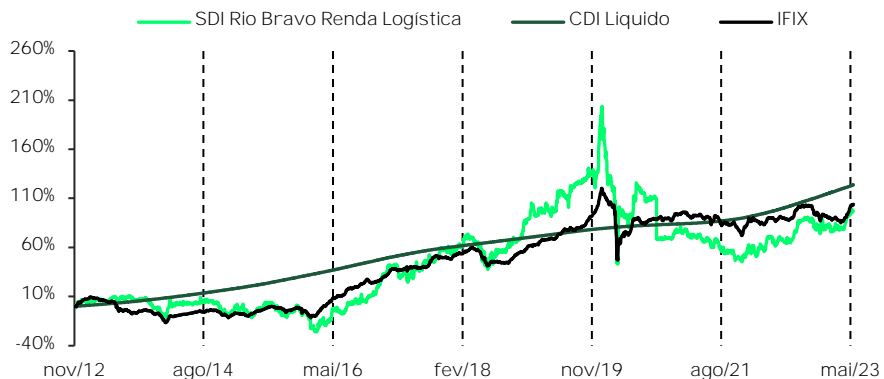
Valores (R\$)	
Ativo Total	846,70
Imóveis	561,21
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	9,10
Alugueis a receber	6,67
Outros	269,73
Passivo Total	229,29
Aquisições/CRI a pagar	182,95
Outros	46,34
Patrimônio Líquido	617,41
Número de cotas	6.395.050
Cota Patrimonial	96,54



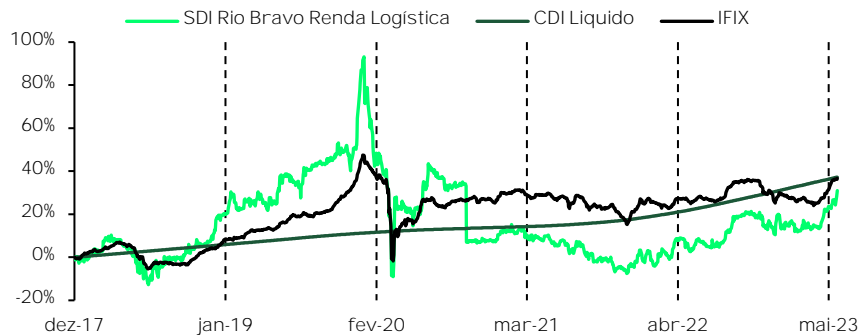
Em abril de 2022 ocorreu a efetivação da emissão do CRI para pagamento da parcela restante do Centro Logístico Contagem. Para a operação, o imóvel foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto. Com isto, parte do valor do imóvel foi movido para a conta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

Data-base: Abril 2023

Desempenho da cota e volume



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

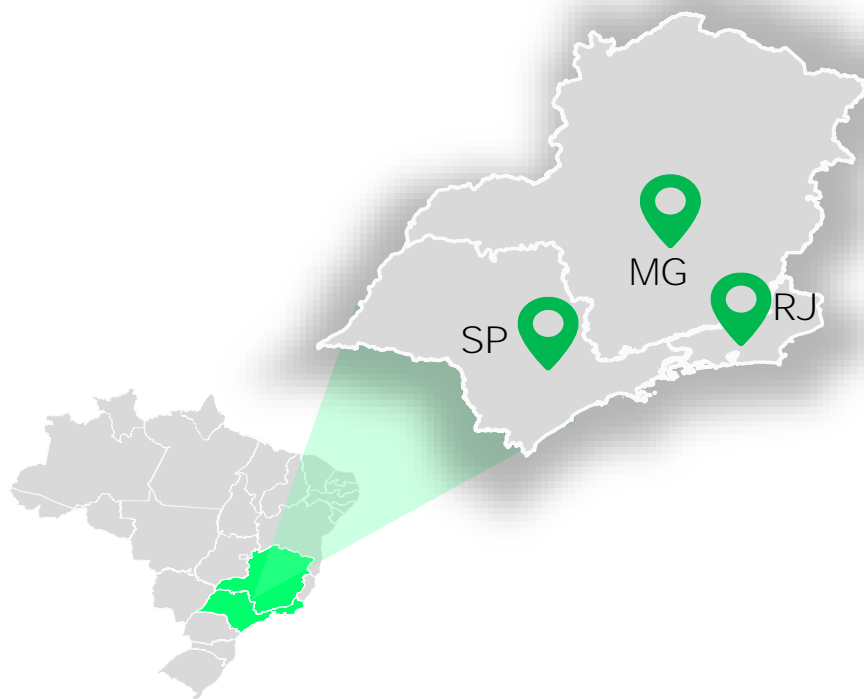


Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.

Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 20.318.890	R\$ 78.979.098	R\$ 213.010.517
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 923.586	R\$ 766.787	R\$ 848.647
Giro (% de cotas negociadas)	3,37%	13,62%	36,22%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mai/23	dez/22	mai/22
Valor da Cota	R\$ 95,40	R\$ 95,19	R\$ 91,62
Quantidade de Cotas	6.395.050	6.395.050	6.395.050
Valor de Mercado	R\$ 610.087.770	R\$ 608.744.810	R\$ 585.914.481

Patrimônio do fundo



São Paulo



2 Ativos

101.480 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Rio de Janeiro



2 Ativos

96.171 m² de ABL

97,9% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Minas Gerais



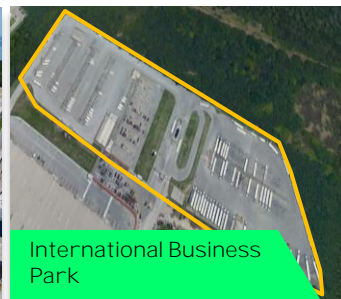
1 Ativo

121.749 m² de ABL

100% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

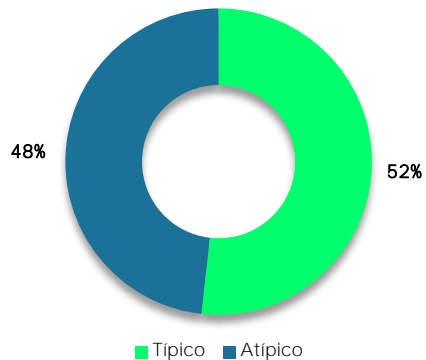
Portfólio do fundo



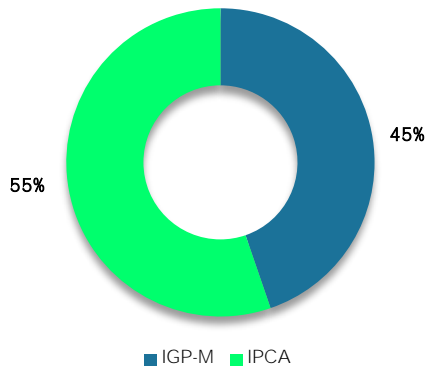
Ativo	Cidade	ABL (m ²)	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Sectores de Atuação	% de Receita Contratada
Multi Modal Duque de Caxias	Duque de Caxias/RJ	44.131	96%	100%	Típicos	BRF, Bracco, IFCO, Infracommerce, Transcarapiá, Norsulcarga e Rio Color	Alimentação, E-commerce, Medicamentos e outros	23,9%
International Business Park	Duque de Caxias/RJ	52.040	100%	100%	Atípico	BRF	Alimentação	5,5%
One Park	Ribeirão Pires/SP	81.800	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Petroquímica e Metalúrgica	24,5%
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	37,4%

Portfólio do fundo

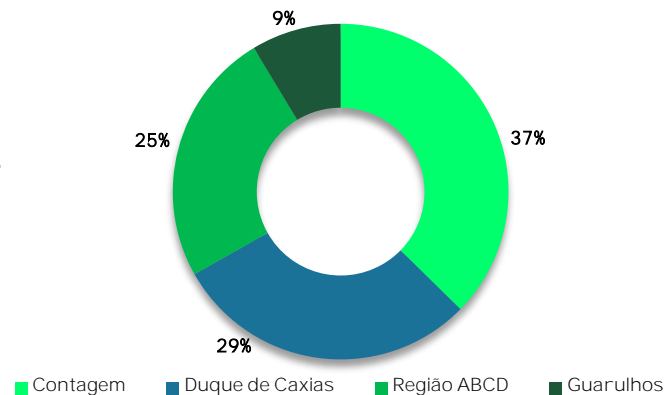
Tipo de Contrato



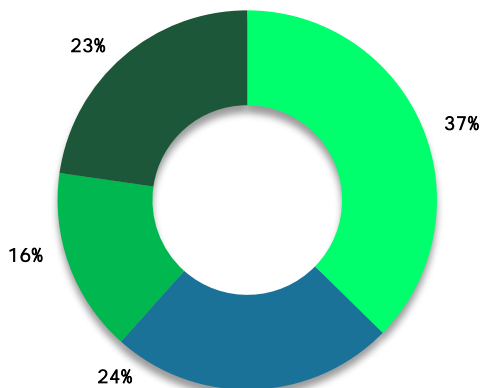
Indexador de Reajuste



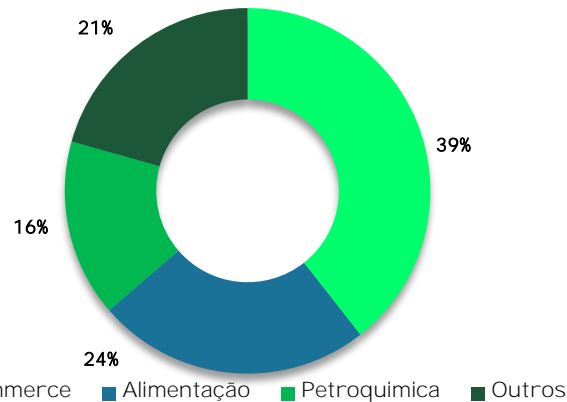
Diversificação Geográfica



Locatários



Setor de Atuação



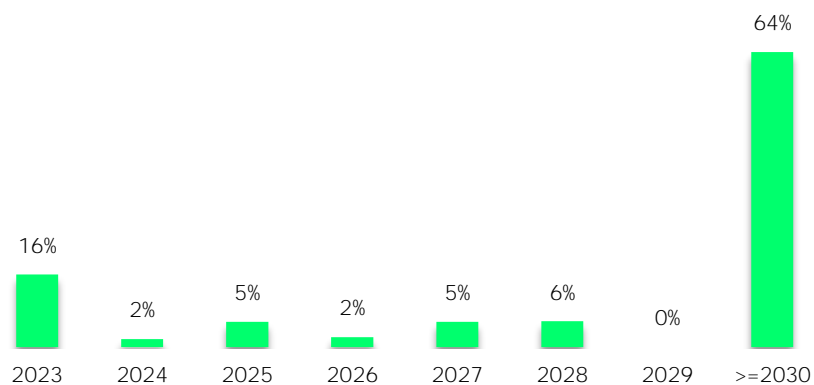
Todos os gráficos consideram a % da Receita Contratada do Fundo. ■ Correios ■ BRF ■ Braskem ■ Outros

■ E-commerce ■ Alimentação ■ Petroquímica ■ Outros

Portfólio do fundo

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador
Multí Modal Duque de Caxias			
BRF	Fev/2030	Abril	IGP-M
Infracommerce	Jan/2026	Fevereiro	IPCA
IFCO	Dez/2025	Dezembro	IGP-M
Bracco	Mai/2025	Novembro	IPCA
Transcarapiá	Abr/2027	Junho	IGP-M
Rio Color	Ago/2027	Setembro	IPCA
Norsulcarga	Dez/2027	Janeiro	IPCA
International Business Park			
BRF	Dez/2028	Janeiro	IPCA
One Park			
Braskem	Dez/2023	Janeiro	IGP-M
Sherwin-Williams	Jan/2032	Fevereiro	IPCA
Cromus	Mai/2025	Junho	IGP-M
Adhex	Abr/2024	Mai	IGP-M
Andrômeda	Indeterminado	Dezembro	IGP-M
Galpão Guarulhos			
AlmaViva	Dez/2027	Janeiro	IPCA
Futura Tintas	Set/2042	Outubro	IPCA
Centro Logístico de Contagem			
Correios	Set/2034	Novembro	IPCA

Vencimento dos Contratos de Locação



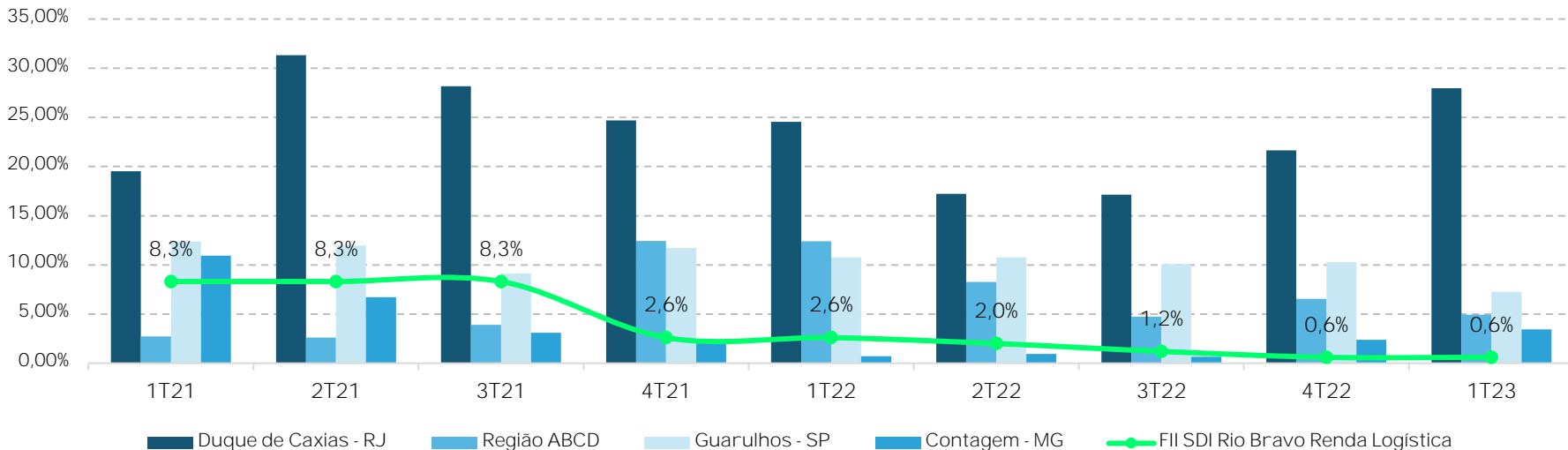
WAULT:
7,53 anos

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.

Vacância



Fonte: Buildings, Rio Bravo.

Atuação das gestoras

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

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

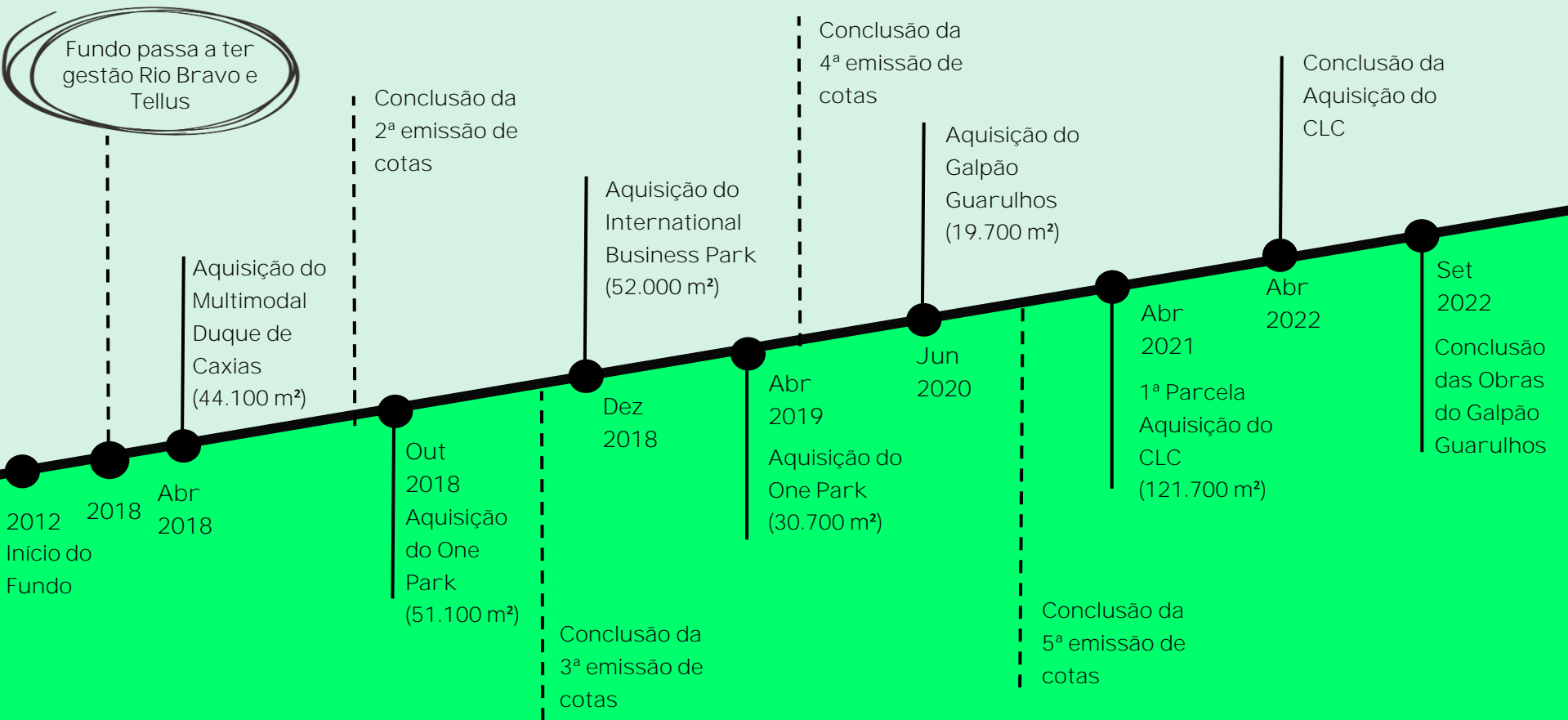
A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidades, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes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



TELLUS
RIO BRAVO



Linha do Tempo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



2 de maio de 2023 Sumário das Decisões

Consulta Formal: Aprovação de Demonstrações Financeiras e demais deliberações.

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



25 de abril de 2023 Webcast com a equipe de gestão

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

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



13 de abril de 2023 Comunicado ao Mercado

Assinatura de Carta de Intenção não vinculativa para alienação de ativos.

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

Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

www.riobravo.com.br

www.tellus.com.br





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

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