

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística

CNPJ: 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 financeiras em
31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa do período - Método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística (“Fundo”), administrado pela Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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 dos auditores 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.

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 31 de março de 2021, o qual não conteve modificação de opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Valor justo da propriedade para investimento

Veja as notas explicativas nº 3. (c). e 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria conduziu esse assunto
O Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 754.704 mil, representando 121,15% do seu patrimônio líquido, os quais são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza dentre outros dados e premissas tais como aluguel futuro, taxa de desconto, vacância, entre outros. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessa propriedade e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: – Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como rendimento de aluguel futuro, taxa de desconto, vacância, entre outros; – Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e – Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Reconhecimento de receita dos contratos de locação de imóveis

Veja as notas explicativas nº 3.(e) e 4 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria conduziu esse assunto
Os contratos de locação de imóveis correspondem a uma parcela relevante do resultado do Fundo, representando aproximadamente 93% das receitas geradas com propriedades para investimento. Os cálculos das receitas com locação contém	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: – Avaliamos, por amostragem, os contratos de aluguel em comparação aos dados/informações

particularidades contratuais, especificamente no que se refere a taxas de correção anuais, carência, penalidades, multas, período de fluência e valores mensais definidos, sendo a receita reconhecida ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	utilizados pela Administradora do Fundo para mensuração da receita; – Recálculo da receita com aluguéis, considerando as especificidades contratuais; – Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo, incluindo a análise da aderência às políticas contábeis para o reconhecimento de receitas. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis o saldo de receita com contratos de locação de imóveis, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.
Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras	

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem 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 administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração do Fundo, 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, 29 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística

CNPJ: 16.671.412/0001-93

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	Nota	2021	% PL	2020	% PL
Circulante		24.373	3,91%	190.004	37,53%	Circulante		161.951	26,00%	22.046	4,35%
Caixa e equivalentes de caixa	4	292	0,05%	10	0,00%	Taxa de administração a pagar	14	384	0,06%	293	0,06%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4.a	17.416	2,80%	185.360	36,61%	Fornecedores de materiais e serviços		417	0,07%	2.165	0,43%
Ativos Financeiros Imobiliários						Obrigações fiscais e previdenciárias		129	0,02%	169	0,03%
Contas a Receber de Aluguéis	5	5.509	0,88%	2.715	0,54%	Distribuição de resultados a pagar	11	4.897	0,79%	2.960	0,58%
Impostos a recuperar		8	0,00%	10	0,00%	Obrigações por aquisição de imóveis	9	155.609	24,98%	16.350	3,23%
Outros valores a receber	6	1.148	0,18%	1.909	0,38%	Gastos com emissão de cotas a pagar		109	0,02%	109	0,02%
						Outros passivos		406	0,07%	0	0,00%
Não Circulante		760.512	122,09%	441.650	87,23%	Não Circulante		0	0,00%	103.319	20,41%
Outros valores a receber	6	1.057	0,17%	1.890	0,37%	Adiantamento para futura integralização de cotas	10.d	0	0,00%	103.319	20,41%
Investimento		759.455	121,92%	439.760	86,86%	Patrimônio Líquido		622.934	100,00%	506.289	100,00%
Participações societárias		4.751	0,76%	16.060	3,17%	Cotas Integralizadas	10	587.021	94,23%	431.969	85,32%
Cotas de fundos de investimentos	7	4.751	0,76%	16.060	3,17%	Resultados acumulados	-	35.913	5,77%	74.320	14,68%
Propriedades para Investimento		754.704	121,15%	423.700	83,69%						
Imóveis Acabados	8	754.704	121,15%	423.700	83,69%						
Total do Ativo		784.885	126,00%	631.654	124,76%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		784.885	126,00%	631.654	124,76%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística

CNPJ: 16.671.412/0001-93

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota	2021	2020
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	54.915	35.214
Despesas com manutenção e conservação		(100)	(75)
Outras receitas com propriedades para investimento		4.264	473
Outras despesas com propriedades para investimento	12	(3.691)	(3.253)
Ajuste a Valor Justo	8.b	(40.688)	50.362
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		14.700	82.721
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		14.700	82.721
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Ajuste a valor justo		(2.016)	133
Resultado líquido de venda de ativos financeiros		228	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(1.788)	133
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		12.912	82.854
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	13	4.134	3.187
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	14	(4.818)	(3.834)
Despesa administrativas		(187)	(143)
Despesas com serviços de terceiros		(825)	(532)
Despesas tributárias		(642)	(718)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	(40)
Lucro Líquido do exercício		10.574	80.774
Quantidade de cotas em circulação		6.395.050	4.770.100
Lucro Líquido por cota - R\$		1,65	16,93

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística

CNPJ: 16.671.412/0001-93

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019		432.024	23.330	455.354
Resultado do exercício		-	80.774	80.774
Distribuição de resultado no exercício	11	-	(29.784)	(29.784)
Gastos com colocação de cotas	10.c	(55)	-	(55)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		431.969	74.320	506.289
Resultado do exercício		-	10.574	10.574
Distribuição de resultado no exercício	11	-	(48.981)	(48.981)
Gastos com colocação de cotas	10.c	(5.103)	-	(5.103)
Integralização de cotas	10.a	160.155	-	160.155
Saldos em 31 de dezembro de 2021		587.021	35.913	622.934

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística

CNPJ: 16.671.412/0001-93

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa do período - Método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota	2021	2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		52.120	34.988
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		2.576	2.909
Pagamento de outras despesas administrativas		(187)	(143)
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(100)	(75)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(987)	(548)
Outros recebimentos (pagamentos) com propriedades para investimento		4.746	(1.105)
Pagamento de despesas tributárias		(623)	(718)
Pagamento de taxas condominiais		(3.297)	(1.646)
Pagamento de Taxa de Administração		(4.727)	(3.861)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		672	238
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		50.193	30.039
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto			
Custos com melhorias em imóveis		-	(16.205)
Aquisições de propriedades para investimentos		(232.952)	(33.550)
Aplicações financeiras		167.943	(34.298)
Recebimento de custos de participações societárias vendidas		23.729	-
Aquisições de participações societárias		(13.320)	(15.927)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		(54.600)	(99.980)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de gastos com colocação de cotas		(5.103)	(55)
Recebido adiantamento para integralização de cotas		-	103.319
Pagamento de outros valores		-	(3.791)
Integralização de cotas	10.a	56.836	-
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	11	(47.044)	(29.572)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		4.689	69.901
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		282	(40)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	10	50
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	292	10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(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 5 (cinco) 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.

1.1 Impactos do Covid-19

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 2021 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2020. Essa variação significativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administração em 29 de março de 2022 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

a. Base de mensuração

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

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

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

c. Ativos financeiros imobiliários

(i) De aluguéis

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

d. Propriedades para investimento

(i) Imóveis acabados

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

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

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

(ii) Custos subsequentes

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

e. Outros ativos e passivos

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

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

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

f. Receita de aluguéis

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

g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

h. Lucro por cota

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

3 Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários á vista (a)	292	10
Cotas de fundos de investimentos (b)	17.416	185.360
Total	17.708	185.370

- (a) O montante de R\$ 292 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 10 em 2020) está representado por depósitos à vista em instituições Financeiras de primeira linha.
- (b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, de liquidez imediata, estão representadas por:

Descrição	2021	2020
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	17.416	185.275
Aplicação Itaú CDB	-	85
Total	17.416	185.360

4 Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são os seguir:

Descrição	2021	2020
Aluguéis a receber	5.509	2.710
Aluguéis a receber em atraso superior a 30 dias	-	5
Total	5.509	2.715

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 54.915 (R\$ 35.214 em 2020).

5 Outros valores a receber

Descrição	2021	2020
Outros valores a receber	98	26
Reembolso Obra Expansão One Park (*)	1.867	2.700
Construtora Ribeiro Caram Ltda.	71	884
TJ Soluções Elétricas Ltda	3	-
Condomínio a recuperar One Park	166	189
Total	2.205	3.799
	1.148	1.909

Circulante

Não circulante

1.057

1.890

a movimentação da conta em janeiro de 2022.

- (*) 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 2021, constava o saldo a receber de R\$ 1.867, referente as 28 parcelas restantes.

6 Cotas de fundos de investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 as aplicações em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários podem ser assim demonstrados:

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

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.

7 Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis - Acabados

Item	Descrição	2021	2020
1	Imóvel: Multimodal - BRF	45.300	44.900
	Endereço: Avenida Oi, 03, 200 - Jardim Gramacho		
	Cidade: Duque de Caxias - RJ		
	Metragem: Área terreno: 52.040,27 m²		
2	Imóvel: Pátio – BRF	149.800	148.100
	Endereço: Avenida Oi 03, nº 200 - Jardim Gramacho		
	Cidade: Duque de Caxias - RJ		
	Metragem: Área terreno: 64.654,63 m²		
3	Imóvel: One Park	183.996	180.600
	Endereço: Rodovia Índio Tibiriça, nº 6.000		
	Cidade: Ribeirão Pires/SP		

	Metragem: Área terreno: 483.657,40 m ²		
	Imóvel: GSK		
	Endereço: Rua Professor João Cavalheiro Salem, n° 1077 – Bonsucesso		
	Cidade: Guarulhos/SP		
4	Metragem: Área terreno: 70.872,01 m ²	44.508	50.100
	Imóvel: Correios		
	Endereço: Avenida Um, n° 800 -		
	Cidade: Contagem/MG		
5	Metragem: Área terreno: 172.838,61 m ²	331.100	-
	Total	754.704	423.700

b. Movimentação

	2021	2020
Saldo em 1º de janeiro	423.700	314.431
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	(40.688)	50.362
Aquisições de propriedades para investimentos	371.692	58.907
Saldo em 31 de dezembro	754.704	423.700

Em 05 de junho de 2020 o Fundo adquiriu o 4º empreendimento localizado na Rua professor João Cavalheiro Salem, n° 1077 no bairro Bom Sucesso em Guarulhos, no Estado de São Paulo. Matrícula n° 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.

No exercício de 2021 o Fundo agregou custos adicionais aos imóveis mencionados nos itens “a” e “b” abaixo, e adquiriu novos imóveis como mencionado no item “c” abaixo:

	R\$ mil
a) -Custos adicionais incorridos no exercício ao imóvel do One Park -Rodovia Índia Tibiriçá, 6000 - Ribeirão Pires - SP	18.590
b) -Custos adicionais incorridos no exercício ao imóvel do Galpão e Conjunto de Escritórios - Guarulhos - GSK - Rua Professor João Cavalheiro Salem, 1077 – Bonsucesso – SP	2.598
c) -Aquisição Prédio Correios - Avenida Um, 800 - Contagem - MG	350.504
	<u>371.692</u>

c. Método de determinação do valor justo

A Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., emissora do laudo de avaliação dos imóveis para o ano de 2021 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 outubro de 2021.

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

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

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

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

Tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza 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 7,75% a.a. e 9,75% a.a. (8,25 e 9,50% a.a. em 2020) e a taxa de capitalização foi entre 7,25% a.a. e 9,00% a.a. (7,25% a.a. à 9,00% a.a. em 2020) e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

8 Obrigações com aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo a pagar referente às obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

Descrição	2021	2020
Obrigações por aquisição de imóveis de renda - One Park (*)	13.600	13.600
Obrigações por aquisição de imóveis de renda - GSK	-	2.750
Obrigações por aquisição de imóveis de renda - Votorantim	142.009	-
Total	155.609	16.350

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

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

9 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2021 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 622.934 (R\$ 506.289 em 2020), sendo composto por:

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 está representado por 6.395.050 cotas (4.770.100 em 2020) subscritas e integralizadas no total de R \$ 607.021 (R\$ 446.866 em 2020).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve a 5ª emissão de cotas no montante de 1.624.950 cotas integralizadas, com valor nominal de R\$ 98,56 (noventa e oito reais e cinquenta e seis centavos) cada, totalizando o valor de R\$ 160.155.

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
5ª emissão	1.624.950	160.155
	6.395.050	607.021

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

c. Gastos com colocação de cotas

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

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

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

d. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

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

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

No exercício de 2021 o Fundo reconheceu e integralizou R\$103.319 referente a adiantamentos para a quinta emissão de cotas do Fundo.

10 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 2021 e 2020, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	63.541	89.369
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(52.967)</u>	<u>(8.595)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	10.574	80.774
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(6.791)	(53.398)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	43.297	750
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	2.903	2.488
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	<u>(750)</u>	<u>(576)</u>
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	49.233	30.039
Resultado mínimo a distribuir (95%)	46.772	28.537
	2021	2020

Lucro distribuído no exercício	48.981	29.781
Saldo de lucros a pagar	2.960	2.733
Imposto de renda retido na fonte	-	18
Pagamento de rendimentos	(47.044)	(29.572)
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	<u>4.897</u>	<u>2.960</u>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	99,49%	99,14%

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.

11 Outras despesas com propriedades para investimento

Descrição	2021	2020
Comissões sobre locações	(44)	(6)
Descontos concedidos	-	(430)
Despesas com IPTU	(256)	(99)
Despesas de condomínio	(3.320)	(1.626)
Energia elétrica	2	(425)
Publicidade e propaganda	-	(5)
Serviço de vigilância	(9)	-
Encargos de lojas vagas	<u>(64)</u>	<u>(662)</u>
Total	<u>(3.691)</u>	<u>(3.253)</u>

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, devido aos impactos do COVID-19, foram concedidos descontos extraordinários, o que justifica o aumento significativo dos saldos.

12 Receita financeira líquida

Descrição	2021	2020
Rendimento de aplicação financeira	2.594	2.886
Rendimento de fundos de investimentos imobiliários	868	23
Descontos recebidos	<u>672</u>	<u>278</u>
Total	<u>4.134</u>	<u>3.187</u>

13 Taxa de administração

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

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

A despesa no exercício com taxa de administração no exercício foi de R\$ 4.818 (R\$ 3.834 em 2020). O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é R\$ 384 (R\$ 293 em 2020).

14 Legislação tributária

a. Fundo

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

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

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

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

b. Cotistas

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

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

15 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.

16 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 e (1+2)
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%
1º Semestre/2021	506.289	643.870	21.860	27,17%	4,32%	31,49%
2º Semestre/2021	643.870	622.933	27.121	-3,25%	4,21%	0,96%

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.

17 Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na [B]3 – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que a última negociação ocorrida no exercício de 2021 foi realizada em 30 de dezembro de 2021 com o valor de fechamento em R\$ 91,11 (R\$ 103,58 em 30 de dezembro de 2020).

Mês/Referência	Valor da cota (i)
jan/21	104,23
fev/21	103,29
mar/21	99,90
abr/21	99,00
mai/21	95,10
jun/21	91,85
jul/21	93,70
ago/21	89,09
set/21	89,52
out/21	84,94
nov/21	84,18
dez/21	91,11

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

18 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

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

Riscos tributários

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

Risco de desapropriação

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

Risco de sinistro

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

Riscos macroeconômicos gerais

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

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;

- (f) Riscos tributários; e
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

19 Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Riscos do fundo

a. Risco de mercado

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

b. Risco de taxa de juros

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

c. Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

d. Risco de liquidez

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

20 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 2021 e 2020:

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

2020			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	185.360	-	-
Investimento em participações	16.060	-	-
Propriedade de investimento	-	-	423.700
Total do ativo	201.420	-	423.700

21 Custódia dos títulos em carteira

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

22 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.

23 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

24 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.

25 Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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 2021 foram registrados no resultado o valor de R\$ 262 em taxa de administração e R\$ 1.262 de taxa de gestão devidos à Rio Bravo Investimentos. O saldo a pagar está representado pelos seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2021	2020
Taxa de administração	(12)	(23)
Taxa de gestão	<u>(101)</u>	<u>(74)</u>
Total	<u>(113)</u>	<u>(97)</u>

26 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”).

27 Demandas judiciais

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

28 Eventos subsequentes

Após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não ocorreram eventos subsequentes que produzissem efeitos significativos à posição patrimonial e financeira apresentada.