

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII	CNPJ do Fundo:	16.671.412/0001-93
Data de Funcionamento:	16/11/2012	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRSDILCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	6.395.050,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - 3ª ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM LTDA	72..60.0.0/26/0-00	Av. Chedid Jafet, 222, blocob, 3º andar - Cj. 32 - São Paulo/SP	(11) 3509-6600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	67.755.217/0010-10	Rua Verbo Divino 1400, Cj 101 - PTS 201 e 301 - Chac Sto Antonio - São Paulo /SP	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado: TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.	25..28.7.7/78/0-00	Av, Brigadeiro Faria Lima, 2055 - 4º Andar	(11) 4280-4300
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Centro Logístico Contagem	Imóvel para Renda	350.000.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:																												
	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 nas regiões metropolitanas das capitais do país. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento imobiliário ("Ativos de Renda Variável"); (ii) ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "investment grade" ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela Instituição Administradora ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Instituição Administradora ("Ativos de Renda Fixa", e em conjunto com os Ativos de Renda Variável designados como "Ativos Financeiros"; sendo os Ativos Financeiros ("Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários designados simplesmente como "Ativos").																												
4.	Análise do administrador sobre:																												
4.1	Resultado do fundo no exercício findo																												
	O fundo obteve lucro positivo no ano de 2021, além de um incremento em sua renda de alugueis, provenientes das aquisições realizadas no período, e da renovação de contrato realizados pela gestão, provando que os ativos que compoem a carteira do FII são de ótima qualidade e resilientes. A distribuição de rendimentos do ano foi superior aos 95% mínimos exigidos.																												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo																												
	O ano de 2021 foi marcado pela recuperação econômica com o início das campanhas de vacinação em todo o mundo. O Brasil, ainda que atrasado nesse processo, também iniciou a imunização de sua população. A retomada da economia foi mais lenta do que o esperado. As cadeias de suprimentos globais, devido a problemas logísticos, não foram capazes de voltar rapidamente a seu funcionamento pré-pandemia. A demanda, por outro lado, estava aquecida, fomentada por grandes programas de suporte de renda para mitigar os efeitos da pandemia, por um consumo reprimido e pela gradual abertura. O resultado dessa combinação foram altos índices de inflação no Brasil e no mundo. No cenário doméstico tivemos um dos mais rápidos apertos monetários de nossa história, com uma Selic partindo de 2% em janeiro e atingindo a marca 9,25% no final do ano. Apesar da alta veloz dos juros, o IPCA atingiu os dois dígitos ao marcar 10,38% em dezembro. Além dos problemas atrelados a reabertura e ao processo de recuperação econômica, o cenário fiscal não deu trégua. Os gastos para combater os efeitos da Covid diminuíram, mas continuaram a existir ao longo de parte do ano. A mudança do teto de gastos, entretanto foi o maior risco adicionado ao cenário fiscal brasileiro. A principal mudança foi a alteração no cálculo da inflação relevante para cálculo do teto, a PEC dos precatórios, que retirou o pagamento das dívidas judiciais da conta do teto de gastos, também tem repercussões. Há dois riscos dessas mudanças. O primeiro deles é a perda de credibilidade do arcabouço fiscal que tínhamos. O segundo é de uma acumulação de precatórios no futuro. Esses efeitos foram refletidos pelas curvas de juros e pelas expectativas de inflação que precificaram o aumento do risco. No mercado imobiliário, o ano foi positivo, a despeito do cenário de juros mais altos. Os empréstimos imobiliários subiram 46% em 2021, puxados pelos financiamentos com recursos da poupança. Não só empréstimos cresceram, mas as vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo também avançaram 28,5% no ano. O IFIX, por outro lado ficou próximo a estabilidade. Em contrapartida, o número de investidores em fundos imobiliários chegou a 1,5 milhões. Para 2022, o cenário não é o mesmo. A queda da atividade e a continuidade do ciclo de aperto monetário devem penalizar os investimentos. Por outro lado, as atividades presenciais devem continuar o processo de retomada ao longo do ano.																												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																												
	Para o ano de 2022, ainda que considerando o cenário macroeconômico com maiores incertezas, o segmento logístico onde o fundo e seus ativos estão inseridos segue com um viés positivo de desenvolvimento, influenciado principalmente com a ainda presente ausência de imóveis de bom padrão construtivo, de alta eficiência de armazenagem e com localização estratégica para as companhias que cada vez mais exigem especificações para melhor desempenho operacional, menos custo e maior proximidade aos polos consumidores. O ano de 2021 apresentou índices recordes de absorção o que fez com que os valores de locação e venda continuem em alta, remunerando com eficiência os investimentos. Em adição, com o mercado ainda aquecido, seguimos com baixos índices de vacância, de modo que a ausência de áreas vagas influencia positivamente na manutenção dos inquilinos já existem nos ativos e, por consequência, mantendo as perspectivas positivas de distribuição dos resultados.																												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																												
	Ver anexo no final do documento. Anexos																												
6.	<table> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> <tr> <td>Multi Modal</td><td>149.800.000,00</td><td>SIM</td><td>1,15%</td></tr> <tr> <td>One Park</td><td>185.503.969,27</td><td>SIM</td><td>0,89%</td></tr> <tr> <td>Multi Modal</td><td>45.300.000,00</td><td>SIM</td><td>2,72%</td></tr> <tr> <td>Galpão Guarulhos</td><td>43.000.000,00</td><td>SIM</td><td>-14,17%</td></tr> <tr> <td>Centro Logístico Contagem</td><td>331.100.000,00</td><td>SIM</td><td>-5,40%</td></tr> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Multi Modal	149.800.000,00	SIM	1,15%	One Park	185.503.969,27	SIM	0,89%	Multi Modal	45.300.000,00	SIM	2,72%	Galpão Guarulhos	43.000.000,00	SIM	-14,17%	Centro Logístico Contagem	331.100.000,00	SIM	-5,40%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																												
Multi Modal	149.800.000,00	SIM	1,15%																										
One Park	185.503.969,27	SIM	0,89%																										
Multi Modal	45.300.000,00	SIM	2,72%																										
Galpão Guarulhos	43.000.000,00	SIM	-14,17%																										
Centro Logístico Contagem	331.100.000,00	SIM	-5,40%																										
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação																												

	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 dos imóveis de propriedade do Fundo na data base outubro de 2021. Tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliados, as 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 ou mais, 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.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	As solicitações podem ser feitas nos emails fiisdi@riobravo.com.br, administracaofii@riobravo.com.br e ri@riobravo.com.br.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Pelos serviços de administração, o Fundo pagará uma taxa de administração correspondente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("Taxa de Administração").		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	4.817.628,62	0,77%	0,84%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		

Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK		Idade:	55	
Profissão:	Adminstrador de Empresas		CPF:	8930378854	
E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR		Formação acadêmica:	Adminstrador de Empresas	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	01/07/1994	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período		Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Rio Bravo Investimentos	de 2015 até 2018		Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários	
Rio Bravo Investimentos	desde 2019		Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	51.477,00	6.395.050,00	100,00%	78,13%	21,87%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				

15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa

Anexos	
	5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---