

5ª EMISSÃO DE COTAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA | SDIL11

MATERIAL COMPLEMENTAR AO ATO DO
ADMINISTRADOR DE 10/11/2020



Este material complementa o Ato do Administrador celebrado em 10/11/2020, o qual aprovou a distribuição pública de cotas da 5ª (quinta) emissão, com esforços restritos de colocação do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA (“Oferta Restrita”, “Fundo” e “Cotas”, respectivamente), administrado pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administrador”, “Coordenador Líder” ou “Rio Bravo”).

A Oferta Restrita será realizada com esforços restritos de colocação, de acordo com o procedimento previsto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), estando automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pelo Administrador e pelo Coordenador Líder não serão objeto de análise pela referida CVM. As informações constantes neste material servem apenas para fins informativos e uso exclusivamente relacionado à aprovação da Oferta Restrita pelo Administrador e não deve ser entendido como uma solicitação ou uma oferta para comprar ou vender quaisquer títulos ou instrumentos financeiros relacionados, como conselhos ou recomendações legais, fiscais, contábeis ou de investimento, bem como uma promessa ou representação do passado ou do futuro.

Não será elaborado, no âmbito da Oferta Restrita, prospecto com informações sobre o Fundo e os demais participantes da Oferta Restrita, e nem será feita a análise dos documentos do Fundo pela CVM.

Os riscos aplicáveis ao Fundo estão dispostos no Informe Anual do Fundo divulgados pelo Fundo em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=88174>

A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DO FUNDO, INCLUSIVE, MAS SEM LIMITAÇÃO, DO SEU REGULAMENTO E INFORMES PERIÓDICOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Agenda

- » SOBRE AS GESTORAS

 - » SOBRE O FUNDO

 - » MERCADO LOGÍSTICO

 - » OFERTA 476 – 5ª EMISSÃO DE COTAS
 - A OFERTA
 - CRONOGRAMA
 - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - ESTUDO DE VIABILIDADE
-

Sobre as Gestoras

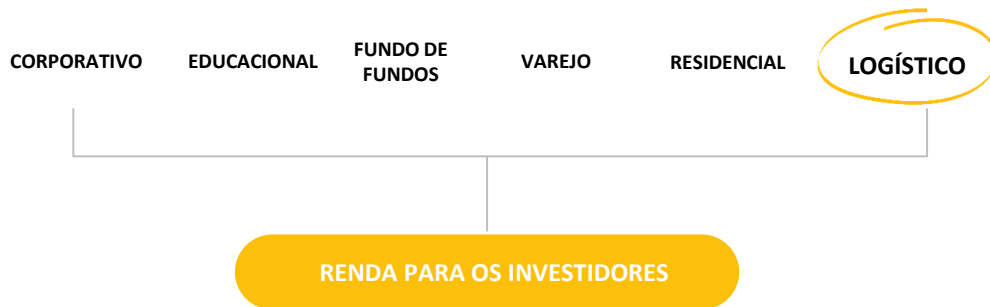


Sobre a Rio Bravo

Fundada em 2000, a Rio Bravo é uma gestora de investimentos independente com foco em quatro estratégias de investimentos: fundos imobiliários, renda fixa, renda variável e multimercados. Com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, a Rio Bravo agrega aos investidores confiança e valor sustentável.

Investimentos imobiliários

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e a maior administradora independente de fundos imobiliários do país. Tem no portfólio, entre gestão e administração, 27 fundos de investimento imobiliários, com investimentos que superam R\$ 11,4 bilhões.



24 + 3
Fundos de Tijolo FoF

27
FIs

R\$ 10,9 bi + R\$ 0,5 bi
Fundos de Tijolo FoF

+ R\$ 11,4 bi
Patrimônio líquido sob gestão

FUNDOS DE GESTÃO ATIVA



RIO BRAVO RENDA VAREJO

Foco em gestão e locação de estabelecimentos de rua e lojas comerciais

R\$ 1,2 Bi

em valor de mercado



RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL

Foco em aquisição e gestão de imóveis residenciais

R\$ 100 MM

em valor de mercado



RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

Gestão e locação de lajes corporativas

R\$ 640 MM

em valor de mercado



SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA

Gestão e locação de galpões logísticos

R\$ 480 MM

em valor de mercado



RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL

Gestão e locação de ativos voltados para ensino

R\$ 290 MM

em valor de mercado



RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

Alocação em fundos imobiliários listados com foco na perpetuidade da renda através da recorrência de rendimentos e ganho de capital

R\$ 200 MM

em valor de mercado

Sobre a TELLUS

Fundada em 2008, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente com foco 100% em investimentos imobiliários cujo propósito é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários. Contamos com uma Equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição/desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

Investimentos imobiliários

Atualmente a TELLUS tem sob gestão aproximadamente **R\$ 3.2 bilhões** distribuídos em fundos de *Private Equity* e Fundos de Investimento Imobiliários com foco em renda

6

Veículos de
investimentos

+ 21

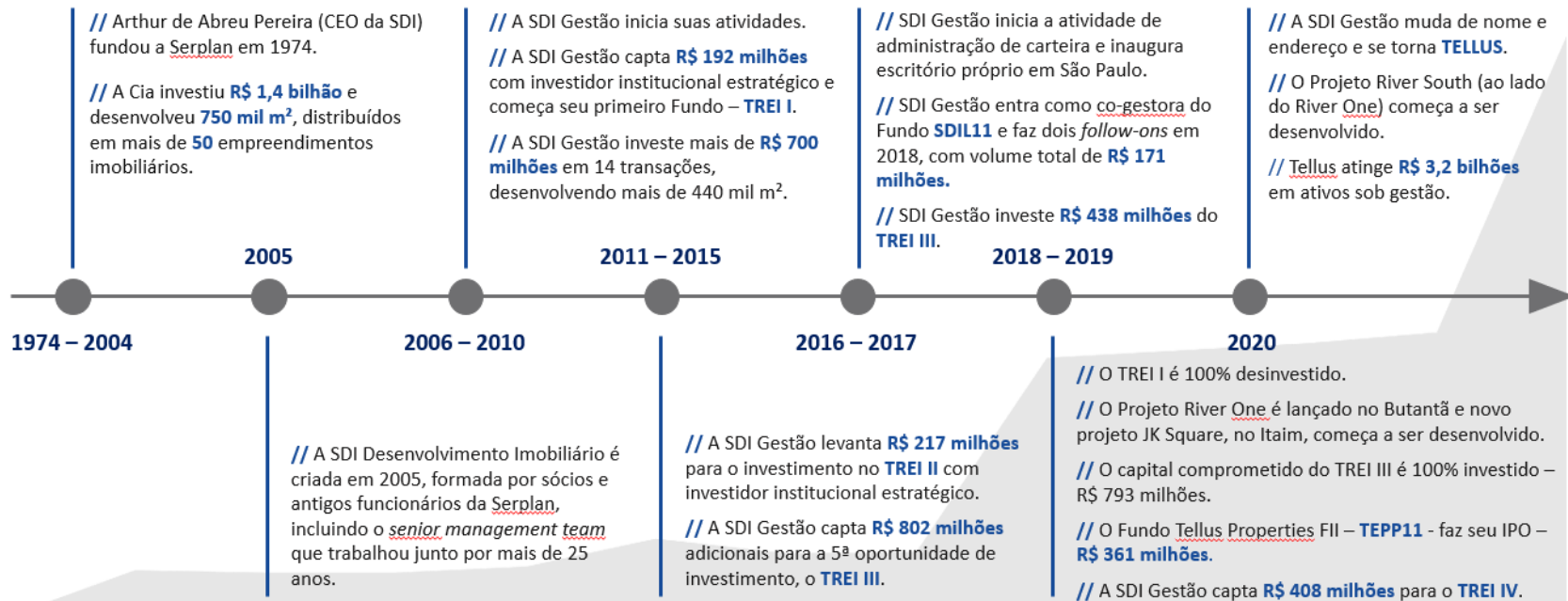
Imóveis
entregues

730 mil m²

construídos

Fonte: TELLUS

Sobre a TELLUS



Fonte: TELLUS

Sobre o Fundo



Sobre o Fundo

FUNDO PASSA A TER GESTÃO RIO BRAVO E TELLUS

2018

CONCLUSÃO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS

AQUISIÇÃO DE 62,5% DO ONE PARK

OUT/2018

AQUISIÇÃO DOS 37,5% REMANESCENTES DO ONE PARK

ABR/2019



AQUISIÇÃO DO GALPÃO GUARULHOS (R\$ 36,3 MM)

JUN/2020



2012

INÍCIO DO FUNDO

ABR/2018

MUDANÇA DE REGULAMENTO PARA GESTÃO ATIVA

DEZ/2018

CONCLUSÃO DA 3ª EMISSÃO DE COTAS

AQUISIÇÃO DO INTERNATIONAL BUSINESS PARK

JUN/2019

CONCLUSÃO DA 4ª EMISSÃO DE COTAS (R\$ 125,0 MM)



NOV/2020

PROPOSTA PARA AQUISIÇÃO DE DOIS ATIVOS LOCALIZADOS EM CONTAGEM/MG (R\$ 421,0 MM)

INÍCIO DA 5ª EMISSÃO DE COTAS

Início do processo de diversificação com foco na expansão do portfólio para ativos localizados na região sudeste

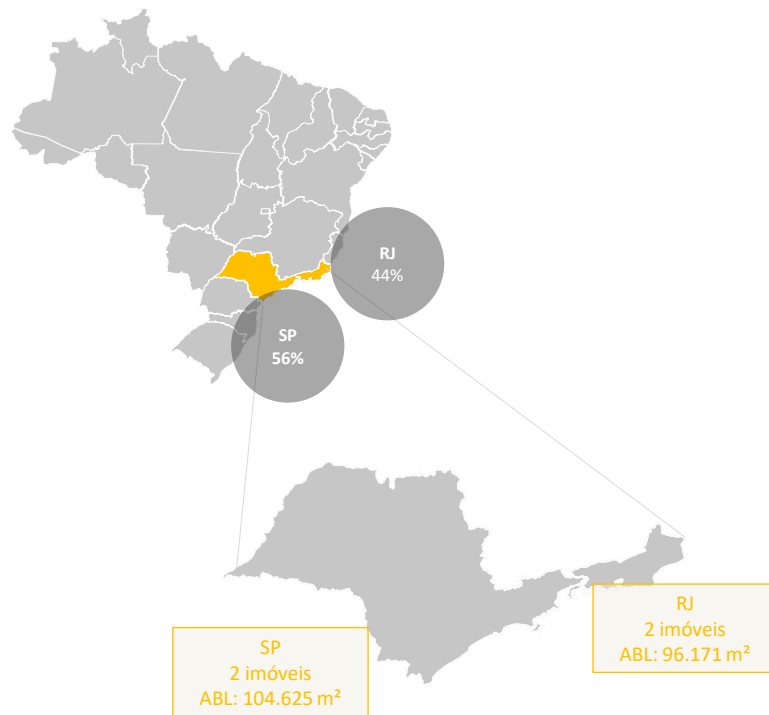
Sobre o Fundo

- Taxa de Administração e Gestão: 0,84% a.a. sobre o Valor de Mercado
- Gestoras: Rio Bravo Investimentos e Tellus
- Área Locável: 200,7 mil m²
- Patrimônio Líquido: R\$ 456,688 milhões (setembro/2020)
- Objetivo do Fundo: 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 na região Sudeste.

PRINCIPAIS LOCATÁRIAS



DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



Proporção por receita contratada

Sobre as Locatárias



- A operação no galpão é refrigerada;
- A atividade da BRF no imóvel permaneceu funcionando normalmente durante os piores momentos da pandemia;
- Contrato atípico no pátio de carretas até dezembro de 2028;
- 2,9x a relação "Dívida Líquida/EBITDA".



- O principal produto armazenado é o polipropileno, material utilizado para fabricação de garrafas, recipientes e outros produtos domésticos;
- A operação continua em pleno funcionamento;
- A Braskem é classificada como Investment Grade pela S&P e Fitch Ratings;
- "Dívida Líquida/EBITDA" de 4,98x.



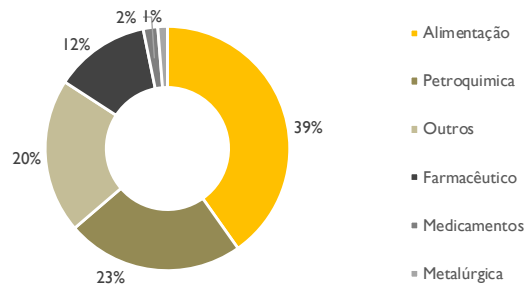
- Multinacional do ramo farmacêutico;
- Uma das líderes mundiais em soluções terapêuticas;
- Há 110 anos no Brasil Líder nas áreas de vacinas, HIV e respiratória 3 décadas de aliança com o Programa Nacional de Imunizações;
- A locatária tem operação industrial de cosméticos e remédios no local;
- Contrato de locação atípico vigente até dezembro/21.

Cronograma de Vencimento dos Contratos

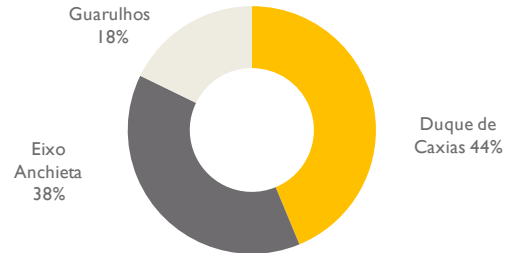
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



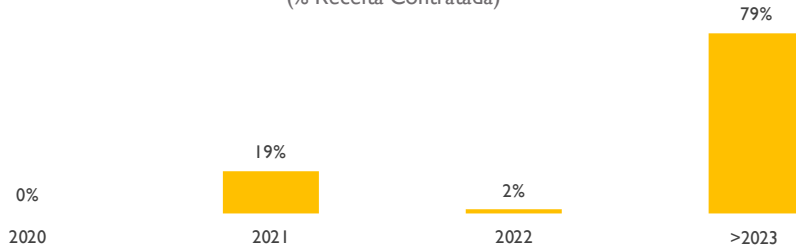
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



RIO DE JANEIRO



- ✓ MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS
- » Localização: Duque de Caxias - RJ
- » ABL: 44.131 m²
- » Taxa de Ocupação: 81,2%
- » Participação do FII: 100%
- » Locatários: **BRF**, Bracco e Ifco
- » Tipo do contrato: Típicos



- ✓ INTERNATIONAL BUSINESS PARK
- » Localização: Duque de Caxias - RJ
- » ABL: 52.040 m²
- » Área construída: 1.000 m²
- » Taxa de Ocupação: 100%
- » Participação do FII: 100%
- » Locatários: **BRF**
- » Tipo do contrato: Atípico

SÃO PAULO



- ✓ GALPÃO GUARULHOS
- » Localização: Guarulhos – SP
- » ABL: 22.825 m²
- » Taxa de Ocupação: 100%
- » Participação do FII: 100%
- » Locatários: **GSK** e AlmaViva
- » Tipo dos contratos: Típico e Atípico



- ✓ ONE PARK
- » Localização: Eixo da Anchieta – SP
- » ABL: 81.800 m²
- » Taxa de Ocupação: 100%
- » Participação do FII: 100%
- » Locatários: **Braskem**, Cromus, Andromeda, Sherwin-Williams e Adhex
- » Tipo do contrato: Típico

Mercado Logístico



Mercado Logístico

O Fundo detém imóveis nas regiões de Guarulhos e Anchieta, no estado de São Paulo, e Duque de Caxias/RJ. Atualmente, existe um imóvel com compromisso de compra e venda em discussão, localizado em Contagem/MG, na região metropolitana de Belo Horizonte/MG. Por isso, aprofundamos a nossa visão sobre cada uma dessas microrregiões nos próximos slides.

GUARULHOS

A proximidade com o município de São Paulo caracteriza a região com taxa de vacância extremamente baixa para ativos de logística.

A mudança no hábito de consumo das famílias, mais adeptas ao *ecommerce*, continua a demandar locatários para galpões próximos ao centro e com boa malha logística de transporte.

ANCHIETA E REGIÃO

Região consolidada, com alta absorção líquida de espaços vagos.

Devido ao baixo estoque de imóveis na região e alta demanda de inquilinos, o mercado da Anchieta segue com taxas de vacância em patamares controlados há pelo menos 3 anos.

DUQUE DE CAXIAS E REGIÃO

Mercado em recuperação lenta e taxa de vacância elevada, porém, com boa absorção em produtos de boa qualidade.

As especificações do Multi Modal Duque de Caxias e a força dos contratos com o principal locatário ajudam a manter uma previsibilidade de renda mesmo durante o período de crise.

REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

Maior região metropolitana fora do eixo RJ/SP e com índices de vacância abaixo de 5% para imóveis logísticos de alto padrão.

O município de Contagem em especial é considerado o principal corredor logístico do estado de Minas Geais, caracterizando a cidade como o principal destino de operações logísticas e empresas de *e-commerce*.

Mercado Logístico

As áreas de atuação do fundo estão concentradas nas 3 principais regiões metropolitanas do país, junto a importantes eixos de ligação com o interior dos estados, aeroportos e os portos de Santos e Rio de Janeiro. Nos mapas abaixo, mostramos as zonas de interesse e seus respectivos posicionamentos quanto ao raio de proximidade dos polos de desenvolvimento, a infraestrutura viária e a forte presença de atividade logística e industrial.

Todos os imóveis estão a pelo menos 30km das respectivas capitais.

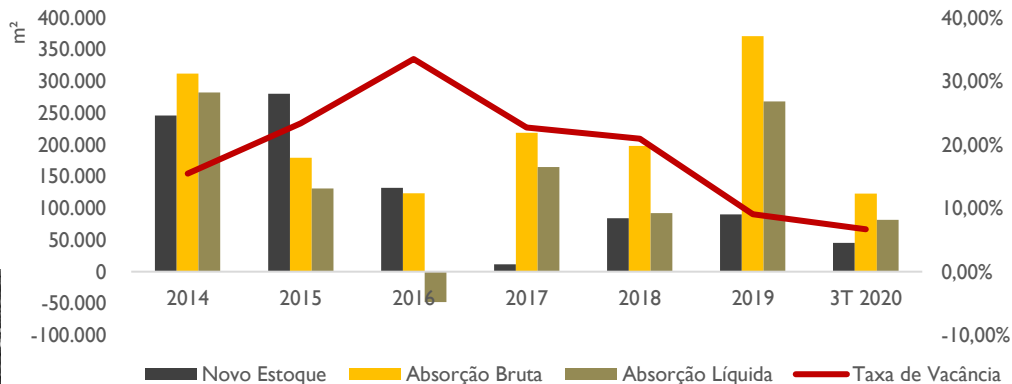
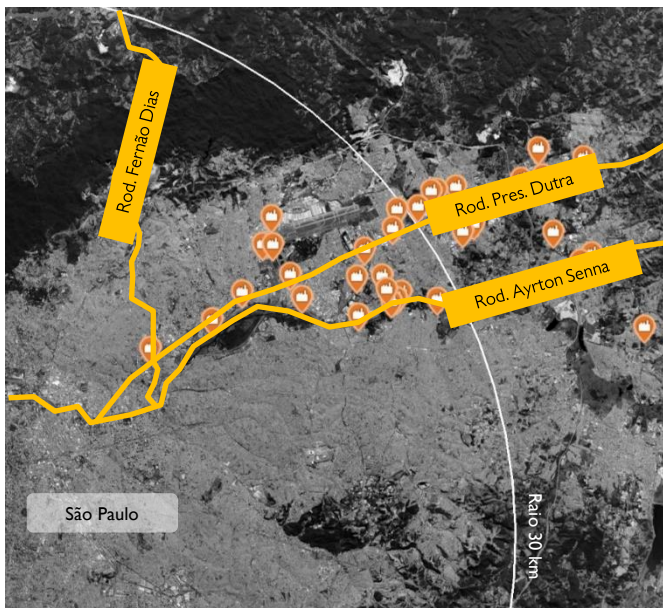


Mercado Logístico

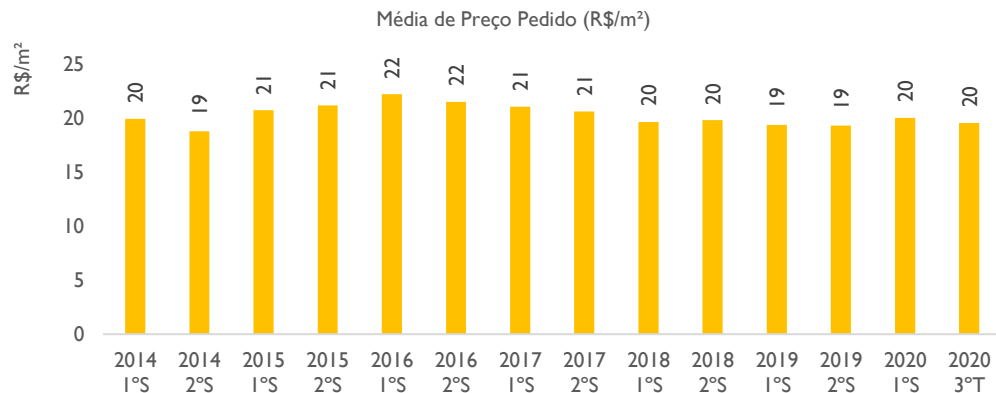
GUARULHOS E REGIÃO

Síntese do Mercado

- » 36 Condomínios Logísticos
- » 6,7% de Vacância
- » 1,7 milhões m² de Estoque



Fonte: Buildings



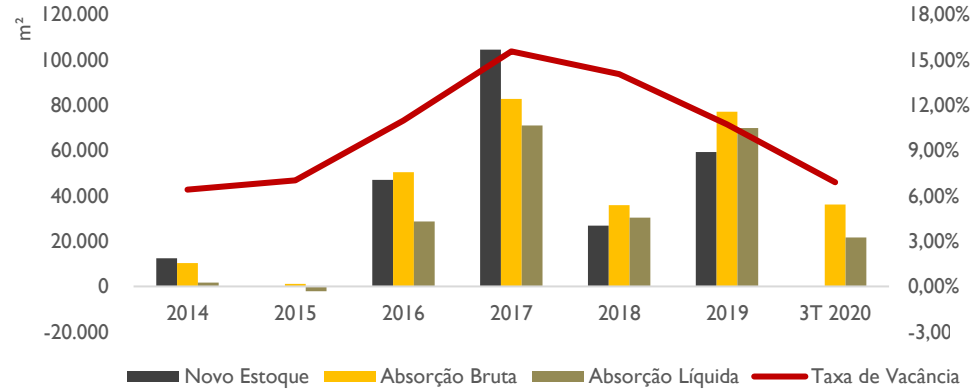
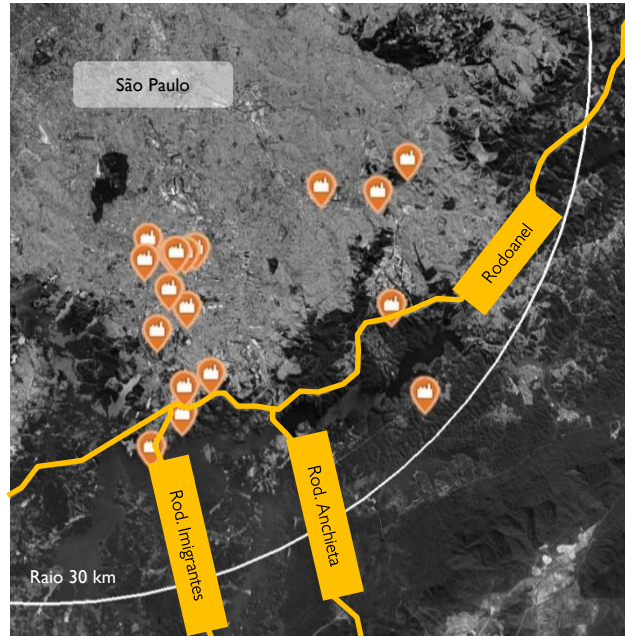
RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

Mercado Logístico

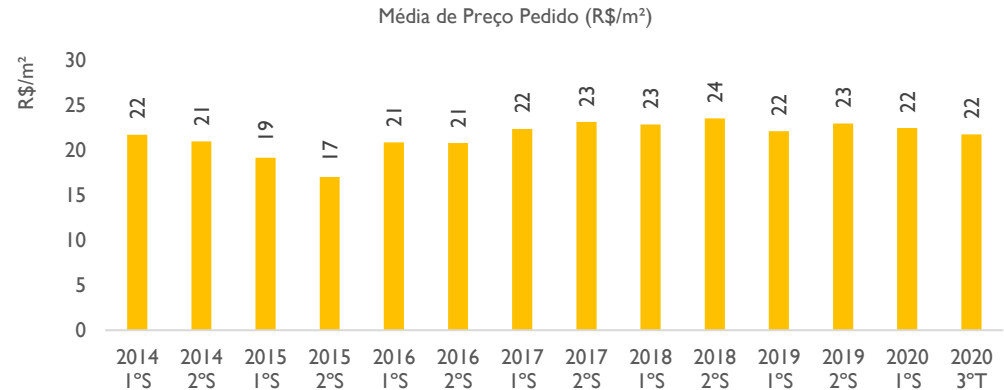
RODOVIA ANCHIETA E REGIÃO

Síntese do Mercado

- » 18 Condomínios Logísticos
- » 6,9% de Vacância
- » 567 mil m² de Estoque



Fonte: Buildings



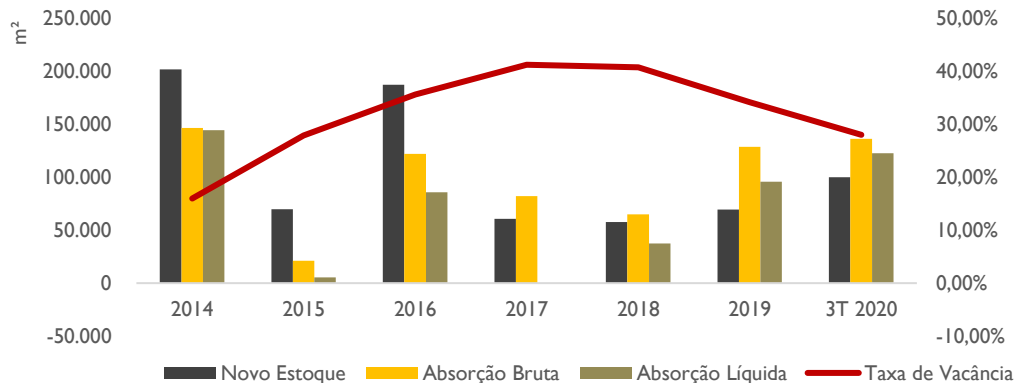
RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

Mercado Logístico

DUQUE DE CAXIAS E REGIÃO

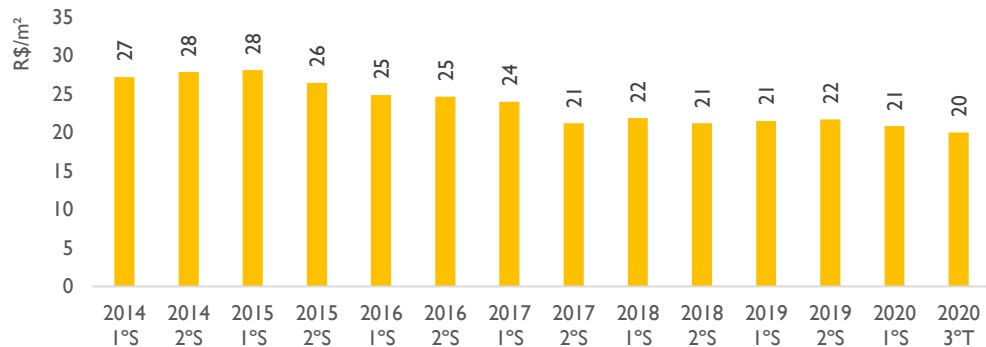
Síntese do Mercado

- » 17 Condomínios Logísticos
- » 28% de Vacância
- » 925 mil m² de Estoque



Fonte: Buildings

Média de Preço Pedido (R\$/m²)



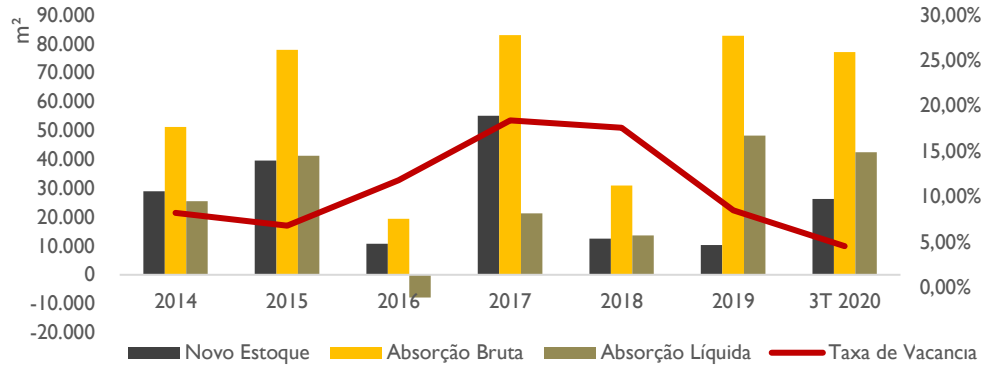
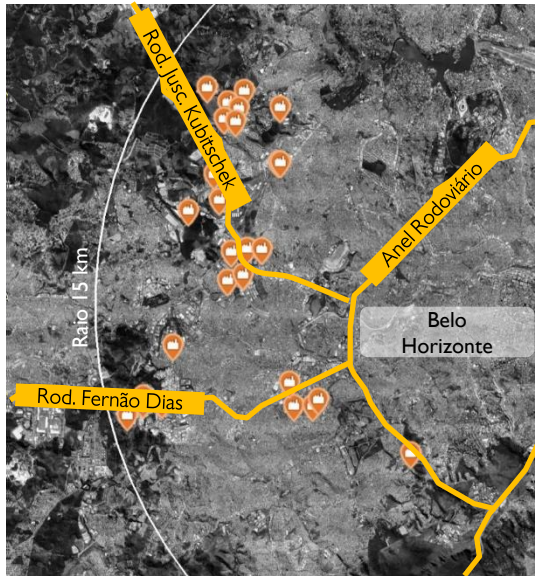
RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

Mercado Logístico

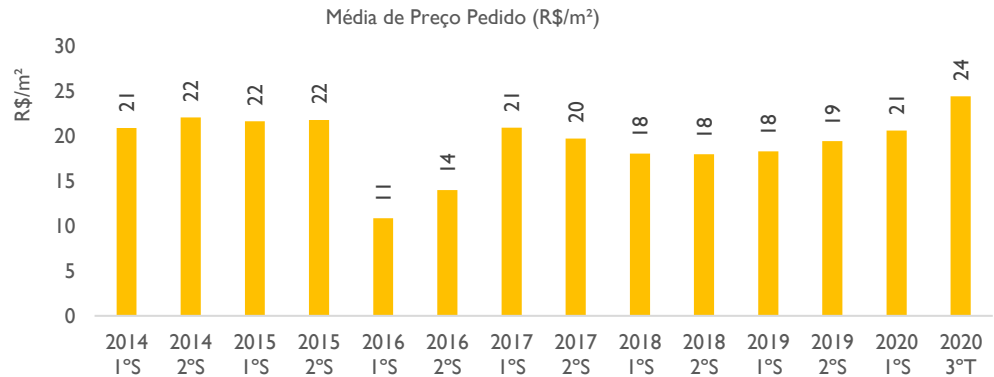
REGIÃO METROPOLITANA DE BH
Condomínios Logísticos (Classes AAA, AA e A)

Síntese do Mercado

- » 17 Condomínios Logísticos
- » 4,5% de vacância
- » 463 mil m² de Estoque



Fonte: Buildings

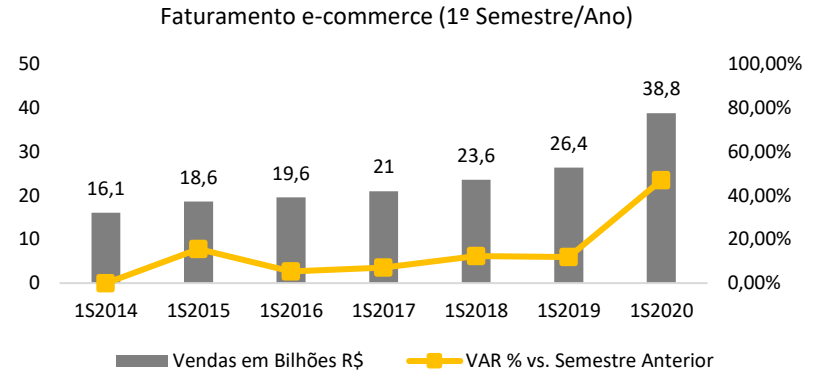


RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

Mercado Logístico

O E-commerce apresenta forte movimento e tendência de crescimento no país. Em 2020, foi especialmente impulsionado pelos efeitos da pandemia, com mudanças no modo de consumo¹ e adaptações do lojistas para suprir a demanda². Mudanças no comportamento do consumidor, acesso à internet e meios de pagamento eletrônicos² e novas práticas de venda dão tração a este crescimento.

- O crescimento do e-commerce brasileiro nos primeiros 8 meses de 2020 foi de 56,8% vs. 8M2019³
- Compras online representam cerca de 3,2% do total gasto no varejo²
- 400 mil PMEs abriram e-commerce nos 10 primeiros meses de 2020⁴
- Crescimento maior do que a média em relação aos novos consumidores do e-commerce brasileiro (aqueles que realizaram pela primeira vez uma compra online)¹
- Penetração de usuários de internet de 70,7% e de contas bancárias de 70%²



Este movimento, atrelado a uma economia estável e com projeção de crescimento para os próximos anos, traz um cenário extremamente favorável para o mercado imobiliário logístico. Os imóveis do Fundo se encontram a menos de 30km das capitais dos estados, localizações que tenderão a se beneficiar com o movimento contínuo do aumento do e-commerce.

¹ <https://www.nielsen.com/br/pt/insights/article/2020/covid-19-comportamento-das-vendas-online-no-brasil/>

² <https://www.jpmorgan.com/merchant-services/insights/reports/brazil>

³ <https://abcomm.org/noticias/faturamento-do-e-commerce-cresce-568-neste-ano-e-chega-a-r-4192-bilhoes/>

⁴ <https://abcomm.org/noticias/400-mil-pmes-abriram-e-commerce-em-2020-loja-integrada-lanca-treinamento-gratuito-para-novos-lojistas/>

Oferta 476

5ª Emissão de Cotas



Preço de Emissão	R\$ 95,74
Custos Unitários de Distribuição	R\$ 2,82 (2,95%)
Preço de Emissão + Custos de Distribuição	R\$ 98,56
Estruturador e Coordenador	Rio Bravo Investimentos
Volume da Oferta	R\$ 250.000.021,86 ou 2.611.239 cotas
Volume Mínimo da Oferta*	R\$ 100.000.047,04 ou 1.044.496 cotas
Lote Adicional (20% da oferta)	R\$ 49.999.927,78 ou 522.247 cotas
Percentual de proporção para subscrição de cotas	54,741808340%
Data-base para Direito de Preferência	19/11/2020

⁽¹⁾ Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta até o final do prazo de colocação, a Oferta poderá ser cancelada, sendo que os valores já depositados serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador.

⁽²⁾ Os valores não consideram o Custo Unitário de Distribuição.

Imóvel 1

- Centro logístico com **classificação AAA**, recém construído e com alta tecnologia, voltado para operação de *e-commerce*.
- Imóvel locado para empresa de atuação logística de grande porte, com atuação em todo o território nacional.
- Área total construída: **~58.000 m²**.
- Pátio de estacionamento e área para potencial expansão: **~66.000 m²**.
- Contrato de locação atípico, na modalidade **Built-to-Suit, com prazo de vencimento em 2034**.

Imóvel 2

Terreno com projeto em aprovação para a construção de centro logístico **classe AAA**.

Início de construção previsto para o 1S2021 e projeção de entrega para 1S2022.

Área construída projetada de **~25.000 m²**.

Mecanismo de **renda garantida por até 14 meses** após o habite-se do empreendimento.

A obra será arcada pelos proprietários atuais do ativo. O Fundo deverá pagar um sinal de **~R\$ 2,0 milhões** no momento da aprovação do projeto, com o saldo remanescente a ser integralmente quitado após o habite-se do empreendimento.

Oferta 476
Cronograma Estimado

Evento	Data Prevista de Conclusão
Celebração do Ato da Instituição Administradora que aprova a Oferta	10/11/2020
Divulgação de Fato Relevante sobre o Início da Oferta	10/11/2020
Posição dos Cotistas (fechamento de mercado) a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência	19/11/2020
Início do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência	24/11/2020
Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência na B3	07/12/2020
Liquidação das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do Prazo de Subscrição e Liquidação do Direito de Preferência no Escriturador	08/12/2020
Divulgação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/12/2020
Início do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência	11/12/2020
Encerramento do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência na B3	17/12/2020
Encerramento do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência no Escriturador	18/12/2020
Liquidação das Novas Cotas objeto das Sobras do Direito de Preferência na B3	21/12/2020
Publicação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício das Sobras do Direito de Preferência e Início do Prazo do Procedimento de Esforço Restritos de Venda das Novas Cotas remanescentes objeto da Oferta	22/12/2020

IMPORTANTE: APÓS O EXERCÍCIO DAS SOBRAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, A OFERTA SERÁ DESTINADA SOMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. AS COTAS REMANESCENTES DO FUNDO ADQUIRIDAS POR REFERIDOS INVESTIDORES PROFISSIONAIS SÃO OBJETO DE ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM nº 476, FICANDO SUA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO SUJEITA AO PERÍODO DE VEDAÇÃO PREVISTO NO ARTIGO 13 DA CITADA INSTRUÇÃO



Atualmente, o Fundo possui aproximadamente R\$ 103 milhões em disponibilidade que, juntamente com os recursos da 5ª Emissão de Cotas, serão alocados no seguinte *pipeline* de investimentos:

ATIVO	VALOR APROXIMADO	CAP RATE PREVISTO (a.a.)	TESE DE INVESTIMENTO
Imóvel Minas Gerais	R\$ 421,0 milhões	Inicial: 17,7% Estabilizado: 8,0%	Aquisição de ativo classe AAA localizado no principal corredor logístico de Minas Gerais. Empreendimento recém construído e 100% locado com contrato atípico de longo prazo. O negócio envolve ainda a aquisição de terreno anexo com projeto em aprovação para construção de 25.337 m ² de área locável, com renda garantida para até 14 meses após a conclusão das obras. A negociação total envolve o pagamento em 3 parcelas semestrais de modo que, com a receita do atual contrato de locação, o <i>cap rate</i> bruto anualizado estimado para os imóveis nos primeiros 6 meses é de 17,7% a.a após a assinatura do CCV. A região metropolitana de Minas Gerais é a maior fora do eixo RJ/SP e apresenta baixa projeção de novo estoque para os próximos anos. O mercado local já apresenta índices de vacância reduzido, com pouca oferta de estoque futuro prevista e com índices de absorção recordes, com tendência para uma pressão positiva nos valores de locação para os próximos anos.
	R\$ 14,0 milhões	Inicial: 17,0% Após <i>retrofit</i> : 9,3%	O ativo possui atualmente 22.825 m ² de área locável e o fundo já recebe os valores de aluguéis. Após o período do contrato inicial e <i>retrofit</i> , as gestoras estimam que o investimento total seja de aprox. R\$ 50 milhões e o <i>cap rate</i> final de aprox. 9,3% a.a., considerando um aluguel de mercado para a região. Adicionalmente, o imóvel possui área não utilizada que poderá futuramente ser aproveitada para uma expansão.
Galpão Guarulhos	R\$ 2,750 milhões		Parcela final caso o vendedor aprove na prefeitura uma possibilidade de expansão da área construída do galpão.
	R\$ 4,0 milhões	N/A	O terreno do Edifício One Park possui um galpão em construção locado para a Adhex. O Fundo deverá fazer a aquisição após termino de condições precedentes por parte do antigo proprietário do imóvel.
One Park	R\$ 9,5 milhões	N/A	Parcela final a ser paga para o antigo proprietário do imóvel One Park., que deverá ocorrer após cumprimento de precedentes.
	R\$ 23,0 milhões	3,5 %	Serão realizados investimentos no imóvel que são estratégicos para o bom funcionamento do imóvel e para garantir que este fique competitivo perante a outros ativos no mercado. Além da melhora no ativo que garante sua preservação de valor no longo prazo, parte do investimento será remunerado pelo(s) locatário(s) em 3,5% a.a.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Oferta 476

Destinação dos Recursos

Com a aquisição dos imóveis, localizados no Estado de Minas Gerais, na região de Contagem, a principal região logística do Estado, o Fundo consolida sua presença na região Sudeste do país, região que representa mais de 55% do PIB Nacional. Adicionalmente, a transação garante ao fundo grande previsibilidade de receitas uma vez que o principal contrato é atípico e tem vencimento somente no ano de 2034.

Com a aquisição, o Fundo passará a contar com 6 ativos e uma área locável, considerando área construída e área para estacionamento de carretas, de aproximadamente 350 mil m². Todos os imóveis do Fundo se encontram a menos de 30km das capitais dos estados, localizações que tenderão a se beneficiar mais de um movimento do aumento do consumo via e-commerce, além de possuir uma barreira de entrada maior para novos concorrentes, devido à escassez de terrenos para construção nessas regiões.

Ainda, estes ativos estão inseridos em regiões com menor taxa de vacância quando comparada a outras regiões dos seus respectivos estados, pois possuem maior demanda comercial. Com isso, as Gestoras acreditam que esta tese de investimento possibilitará receitas consistentes e renda imobiliária sustentável de longo prazo para os investidores, através de ativos com excelente qualidade e localização, com plena capacidade de continuar atraindo bons locatários e fornecer resiliência na geração de renda

A resolução dos negócios dependerá de (i) diligência legal e técnica a ser realizada pela Rio Bravo e Tellus; (ii) direito de preferência por parte dos locatários e (iii) captação dos recursos na 5ª Emissão de Cotas. O montante mínimo de captação da Oferta é referente ao capital necessário para aquisição do Imóvel Minas Gerais* para que, caso a Oferta não atinja um mínimo para a realização do *deal*, o Fundo não fique com dinheiro em caixa sem um *pipeline* definido. Caso o lote adicional seja exercido, será utilizado para realização de possíveis benfeitorias sob demanda exigidas pelos futuros locatários dos empreendimentos, sendo este valores remunerados por um *cap rate* de mercado.

A Rio Bravo e a Tellus vão oferecer as informações disponíveis sobre os imóveis assim que as aquisições forem concretizadas.

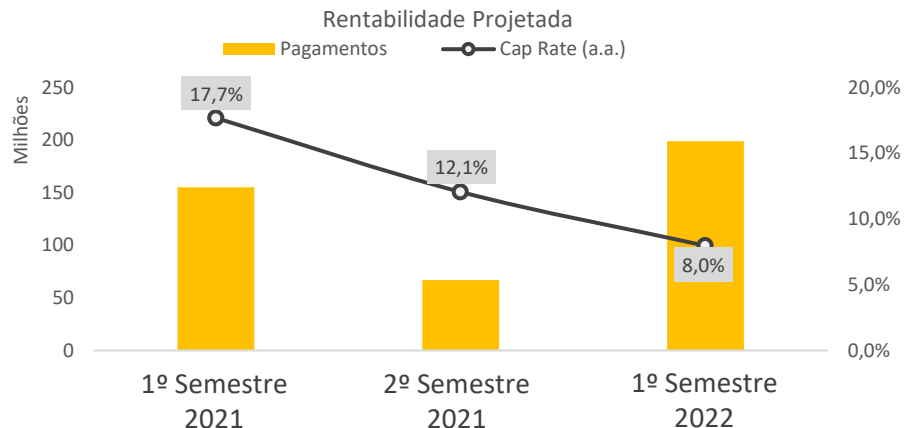
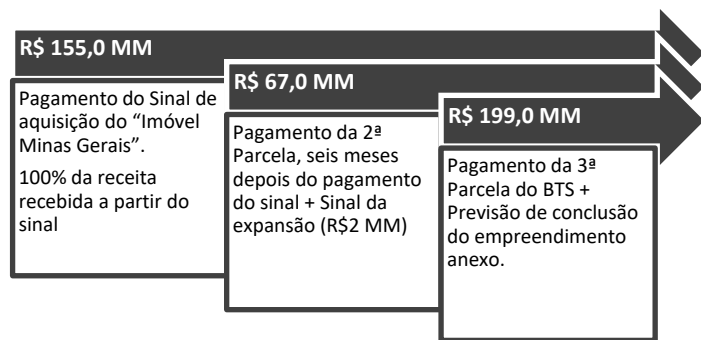
*(Capital Necessário = Valor da 1ª Parcela do Imóvel Minas Gerais + Capital Comprometido One Park e Guarulhos – Disponibilidade do Fundo).



IMÓVEL MINAS GERAIS

A aquisição de um galpão bem localizado, em eixo logístico importante e com contrato atípico de longo prazo acaba por gerar valor ao cotista quanto à previsibilidade da receita de aluguel, mantendo os objetivos do fundo em diversificar o portfólio sem que haja perda na qualidade dos ativos.

Além do ativo com contrato *Built to Suit*, a negociação contempla também um projeto de condomínio logístico a ser incorporado em terreno anexo, com especificações AAA, em região com baixa previsão de estoque futuro onde será possível aumentar a rentabilidade da aquisição com o potencial de valorização dos preços de locação frente à renda mínima definida em contrato.



O cap rate projetado considera reajuste dos aluguéis pelo IPCA



PRODUTO

Projeto AAA, feito com as mais elevadas especificações técnicas – paredes de concreto, pátio de concreto, amplo e confortável para manobras.



CONTRATO E PREVISIBILIDADE DE RECEITAS

Imóvel 1 com contrato de longo prazo com vencimento em 2034 garantindo previsibilidade de receitas para o fundo e aumentando o prazo médio de vencimento dos contratos.



LOCALIZAÇÃO

Imóveis localizados na cidade de Contagem, no Estado de Minas Gerais, sendo este o 3º maior PIB do Brasil. As propriedades estão a menos de 15 km da Capital Belo Horizonte e apresentam fácil acesso pelas as Rodovias Fernão Dias e BR-040.



MERCADO

- ✓ A RMBH conta com menos de 1M de m² de ABL, área inferior a regiões como Cajamar em SP;
- ✓ Contagem é o principal polo logístico da RMBH ~ 51% do Estoque;
- ✓ Baixa taxa de Vacância (AAA-A)
- ✓ Novo Estoque Controlado: Região de Contagem – Topografia complicada, região rochosa, terrenos com valor elevado;



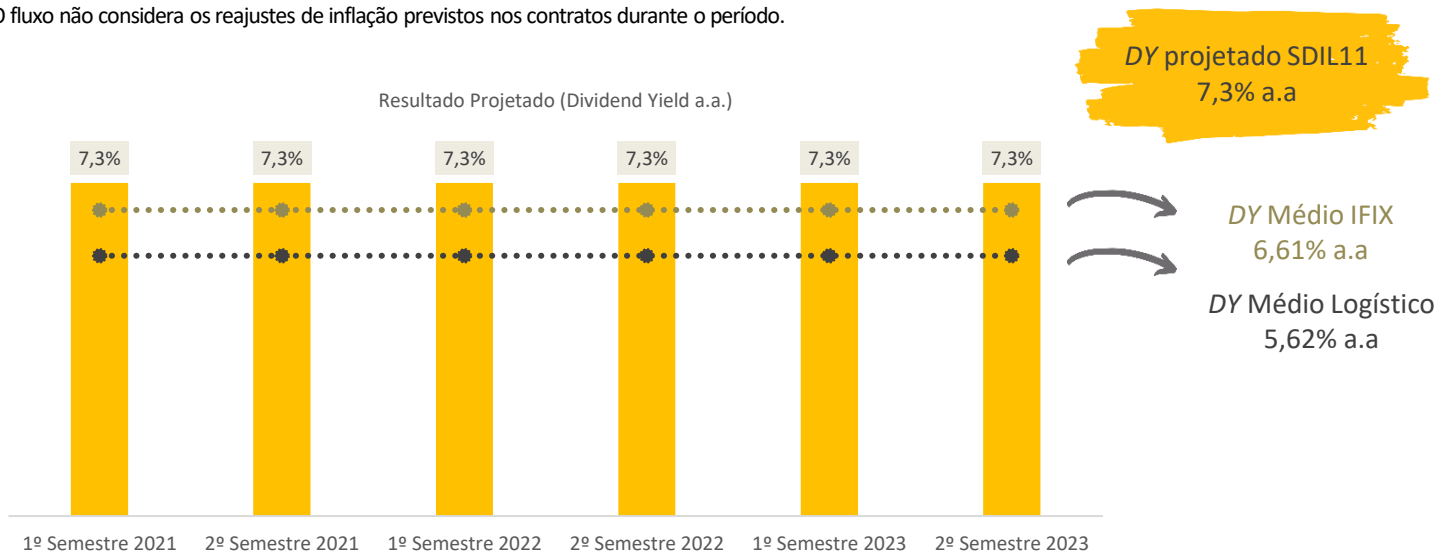
DIVERSIFICAÇÃO

Com esta aquisição o fundo entra em um novo mercado e passa a ter exposição nos 3 maiores PIBs do País.

Oferta 476

Estudo de Viabilidade

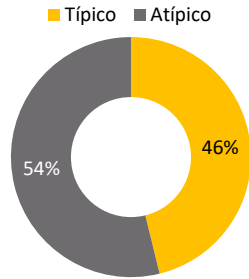
- » Após a 5ª emissão de cotas, com a aquisição proposta e as demais alocações previstas, o potencial de distribuição de rendimentos deverá ser mantido em R\$ 0,60 por cota.
- » Assim, o *dividend yield* projetado, ou seja, o valor da distribuição de rendimentos do Fundo em comparação ao preço de emissão será de 7,3% a.a., 30% maior do que o *dividend yield* médio do setor.
- » Para este estudo de viabilidade foi considerada a projeção de novas locações no imóvel Multi Modal, em Duque de Caxias, em período de até 18 meses.
- » Em complemento, para o pagamento da 3ª parcela de aquisição do “Imóvel Minas Gerais” e empreendimento anexo, foi projetada uma nova emissão de cotas no valor de R\$ 150,0 milhões, a ser definida, detalhada e comunicada posteriormente.
- » O fluxo não considera os reajustes de inflação previstos nos contratos durante o período.



¹ DY médio considera última distribuição anualizada dos FIIS do setor logístico que fazem parte do IFIX: ALZR11, BRCO11, BTLG11, HGLG11, GGRC11, FIIB11, OULG11, SDIL11, LVBI11, VILG11, VTLT11, XPIN11, XPLG11. Dados obtidos em 05/11/2020.

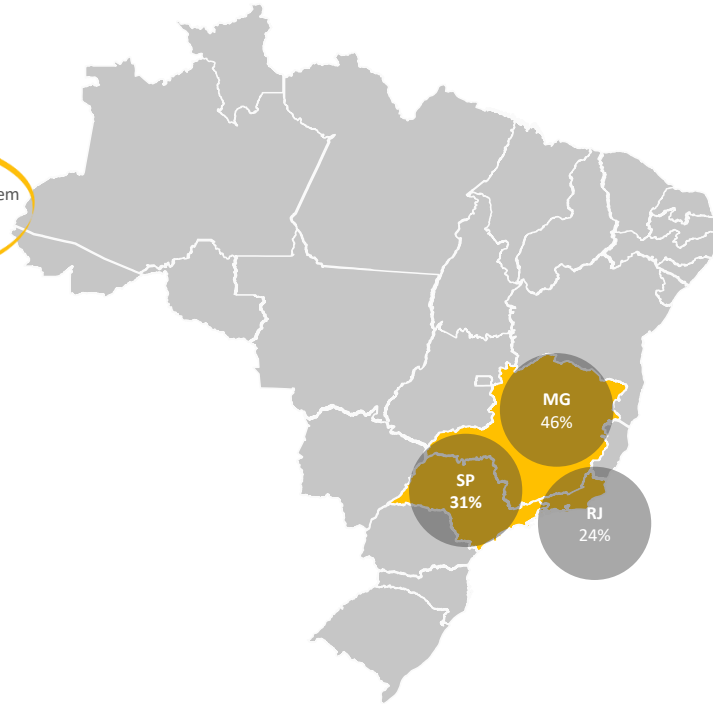
O Fundo após a aquisição

CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS

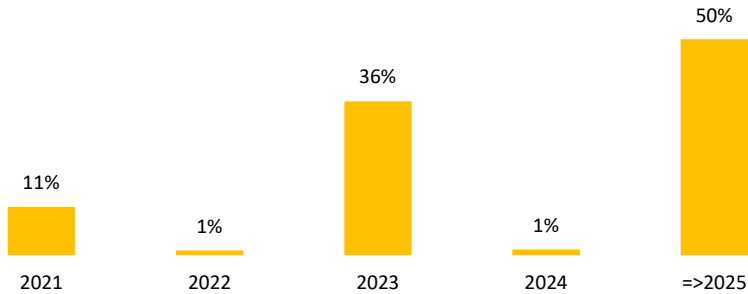


Ampliam a presença do Fundo e expandem o cronograma de vencimentos e a exposição a contratos atípicos

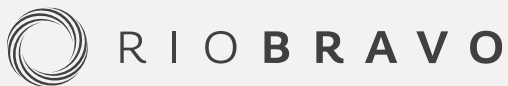
DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS



Proporção por receita contratada. A projeção aqui apresentada considera os contratos atuais do fundo e o contrato em vigor do Imóvel 1.



Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500

Assessores Legais da Oferta

carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

NFA Advogados | 11 3047-0777



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto (se houver) e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • 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 documento • 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 expresse 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.