

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII

CNPJ/ME nº 16.671.412/0001-93

ISIN Cotas: BRSDILCTF004

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): SDIL11

FATO RELEVANTE

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora” ou “Rio Bravo”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 16.671.412/0001-93 (“Fundo”), e as gestoras do Fundo, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08, e **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 25.287.778/0001-54 (em conjunto, “Gestoras”), em complemento aos Fatos Relevantes de 19 de dezembro de 2019 e 05 de junho de 2020, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que celebrou, nesta data, a competente Escritura Definitiva de Compra e Venda (“Escritura”) mediante o pagamento da parcela remanescente de R\$ 15.400.000,00 (quinze milhões e quatrocentos mil reais), referente à conclusão da aquisição do empreendimento localizado em Guarulhos, São Paulo (“Imóvel” ou “Galpão Guarulhos”), em cumprimento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel.

A aquisição tem valor total de R\$ 36.300.000,00 (trinta e seis milhões e trezentos mil reais), sendo que toda a receita de locação do empreendimento é recebida pelo Fundo desde a data de 05 de junho de 2020. O pagamento do preço de aquisição do Imóvel foi realizado da seguinte forma:

- R\$ 18,150 milhões – pagamento realizado em 05 de junho de 2020, conforme Fato Relevante publicado na mesma ocasião;
- R\$ 15,400 milhões – pagamento realizado nesta data, 09 de setembro de 2020;
- R\$ 2,750 milhões – pagamento até junho de 2025, caso o vendedor aprove perante a Prefeitura Municipal de Guarulhos/SP uma possibilidade de expansão da área construída do Galpão.

O Imóvel possui área bruta locável (“ABL”) de 22.825 m² (vinte dois mil, oitocentos e vinte cinco metros quadrados) e está localizado em uma região central de Guarulhos, a apenas 5 (cinco) minutos da Rodovia Presidente Dutra, importante via de acesso entre São Paulo e Rio de Janeiro. A aquisição prevê ainda a realização de um *retrofit* para modernização do espaço. O objetivo do *retrofit* é modernizar o ativo e possibilitar melhores especificações técnicas para atrair bons inquilinos para o Imóvel. O ativo possuirá ABL de 18.593 m² (dezoito mil, quinhentos e noventa e três metros quadrados) após todas as reformas previstas. O investimento estimado para o projeto é de até R\$ 14 milhões e a estimativa das Gestoras é que o *retrofit*

de 6 (seis) meses e deverá ser iniciado após as aprovações legais. O *cap rate pós-retrofit* é estimado em 9,3% (nove vírgula três por cento).

O Imóvel está totalmente locado para duas empresas: i) Laboratórios Stiefel, empresa do Grupo GSK, multinacional do ramo farmacêutico, com contrato de locação atípico na modalidade *Sale-Lease-Back* (“SLB”) e vencimento em dezembro de 2021; e ii) AlmaViva, multinacional do segmento de Tecnologia de Informação e Comunicação, com contrato de locação na modalidade típica com vencimento em junho de 2023 (em conjunto, “Locatárias”).

A aquisição de um galpão bem localizado, próximo a São Paulo e em um eixo logístico importante, por um valor por metro quadrado atrativo tem por premissa a geração de valor para os Cotistas com a melhoria do Imóvel e conseqüente valorização do ativo, pois a gestão pode ter gerência nas melhorias estruturais, atrelando a sua localização à qualidade do ativo reformado e modernizado.

Todos os detalhes referentes à rentabilidade do projeto, tese de investimento e informações do Imóvel e Locatárias estão disponíveis no Anexo I deste documento. Recomendamos sua leitura na íntegra.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 09 de setembro de 2020.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.,**

na qualidade de instituição administradora; e

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. e

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.,

na qualidade de instituições gestoras do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA

Anexo ao Fato Relevante
Aquisição Galpão Guarulhos



AGENDA

- » TESE DE INVESTIMENTO
- » RENTABILIDADE DO PROJETO
- » SOBRE O ATIVO
- » MERCADO IMOBILIÁRIO LOGÍSTICO EM GUARULHOS
- » O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO

O Galpão Guarulhos está localizado próximo ao Shopping Bonsucesso, em uma região central de Guarulhos, em um raio aproximado de 30 km do centro de São Paulo e está a apenas 5 minutos da Rodovia Presidente Dutra, importante via de acesso entre São Paulo e Rio de Janeiro.

A estratégia de investimentos adotada na aquisição foi de aumentar a exposição em ativos próximos da cidade de São Paulo, principal centro de consumo do país. A região de Guarulhos possui uma taxa de vacância de apenas 5,7%, extremamente baixa para ativos de logística. A baixa disponibilidade ocorre devido ao aumento da demanda por galpões próximos dos centros de consumo, aliado a escassez de terrenos para grandes construções na região. Acreditamos que a crescente mudança no hábito de consumo das famílias, cada vez mais adeptas ao *ecommerce*, deverá continuar a trazer demanda de locatários nas regiões de acesso a rotas importantes para a malha logística e próximas aos principais centros.

A aquisição prevê ainda a realização de um *retrofit* para modernização do espaço. O objetivo do *retrofit* é modernizar o ativo e possibilitar melhores especificações técnicas para atrair bons inquilinos para o empreendimento. O ativo possuirá 18.593 m² após todas as reformas previstas. A aquisição foi realizada por R\$ 36,3 milhões, equivalente a R\$ 1.950/m². O investimento estimado para o projeto é de até R\$ 14 milhões e a estimativa das gestoras é que o *retrofit* dure 6 meses e deverá ser iniciado após as aprovações legais.

A aquisição de um galpão bem localizado, próximo a São Paulo e em um eixo logístico importante, por um valor por m² atrativo tem por premissa a geração de valor para o cotista com a melhoria do Imóvel e consequente valorização do ativo, pois a gestão pode ter gerência nas melhorias estruturais, atrelando a sua localização à qualidade do ativo reformado e modernizado. Com o Imóvel “retrofitado”, será possível aumentar o valor do m² pedido na locação e aumentar a competitividade do ativo, o que tem potencial de atrair bons contratos de locação para o Fundo no curto, médio e longo prazo.

O Galpão Guarulhos é locado para duas empresas:

i) **Laboratórios Stiefel**, empresa do Grupo GSK, multinacional do ramo farmacêutico, que ocupa 16.398 m²*, com prazo de vencimento em dezembro de 2021. O contrato é atípico e foi firmado no modelo *Sale-Lease-Back* (“**SLB**”) por 18 meses. Por ser um contrato atípico, a multa de rescisão é equivalente a todo o fluxo de locação até o seu vencimento. O contrato possui duas fases de preço de locação, sendo que nos primeiros 12 meses é de R\$ 24/m², enquanto que nos 6 meses seguintes é de R\$ 20/m². Atualmente, a locatária tem operação industrial de cosméticos e remédios no local.

* A área do galpão poderá ser reduzida para até 12.165 m² após o retrofit, porém com ganhos de eficiência e qualidade.

ii) **AlmaViva**, multinacional do segmento de Tecnologia de Informação e Comunicação, que ocupa 6.427 m², com prazo de vencimento em junho de 2023. O contrato de locação é típico e tem garantias alinhadas à prática de mercado. Atualmente, a locatária tem operação de *escritório administrativo* no local. O imóvel é importante porque abriga um operação relevante da locatária em São Paulo.

A aquisição será paga com recursos disponíveis em caixa da seguinte forma. Ainda que os valores sejam pagos a prazo, toda a receita de locação do empreendimento estão sendo recebidas desde a data do primeiro desembolso.



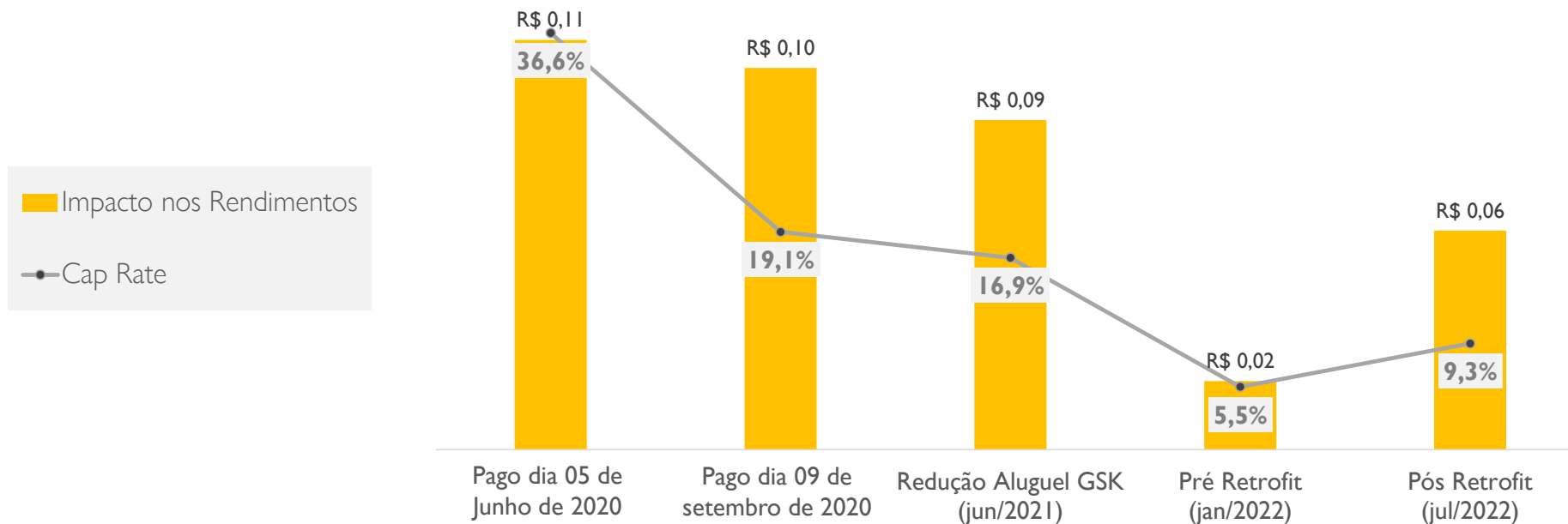
R\$ 18,150 milhões
Pago no dia 05 de Junho de 2020

R\$ 15,400 milhões
Pago no dia 09 de Setembro de 2020

R\$ 2,750 milhões
até junho de 2025, caso o vendedor aprove na prefeitura uma possibilidade de expansão da área construída do Galpão.

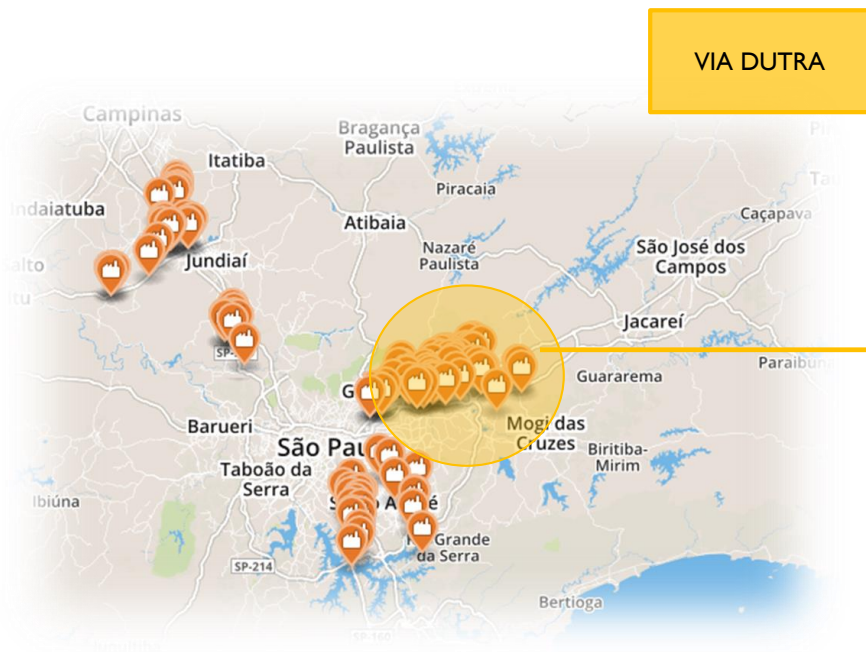
RENTABILIDADE DO PROJETO

Considerando os valores apresentados no slide anterior, a **rentabilidade esperada** para o projeto é a seguinte (impacto representado em R\$ por cota):



FICHA TÉCNICA

- » Localização: Bonsucesso – Guarulhos/SP
- » Área Bruta Locável: 22.825 m²
- » Construção: construído em 2009 e reformado em 2013
- » Pé direito: 8,5 m



* A ABL total poderá ser reduzida para até 18.593 m² após o retrofit, porém com ganhos de eficiência e qualidade.

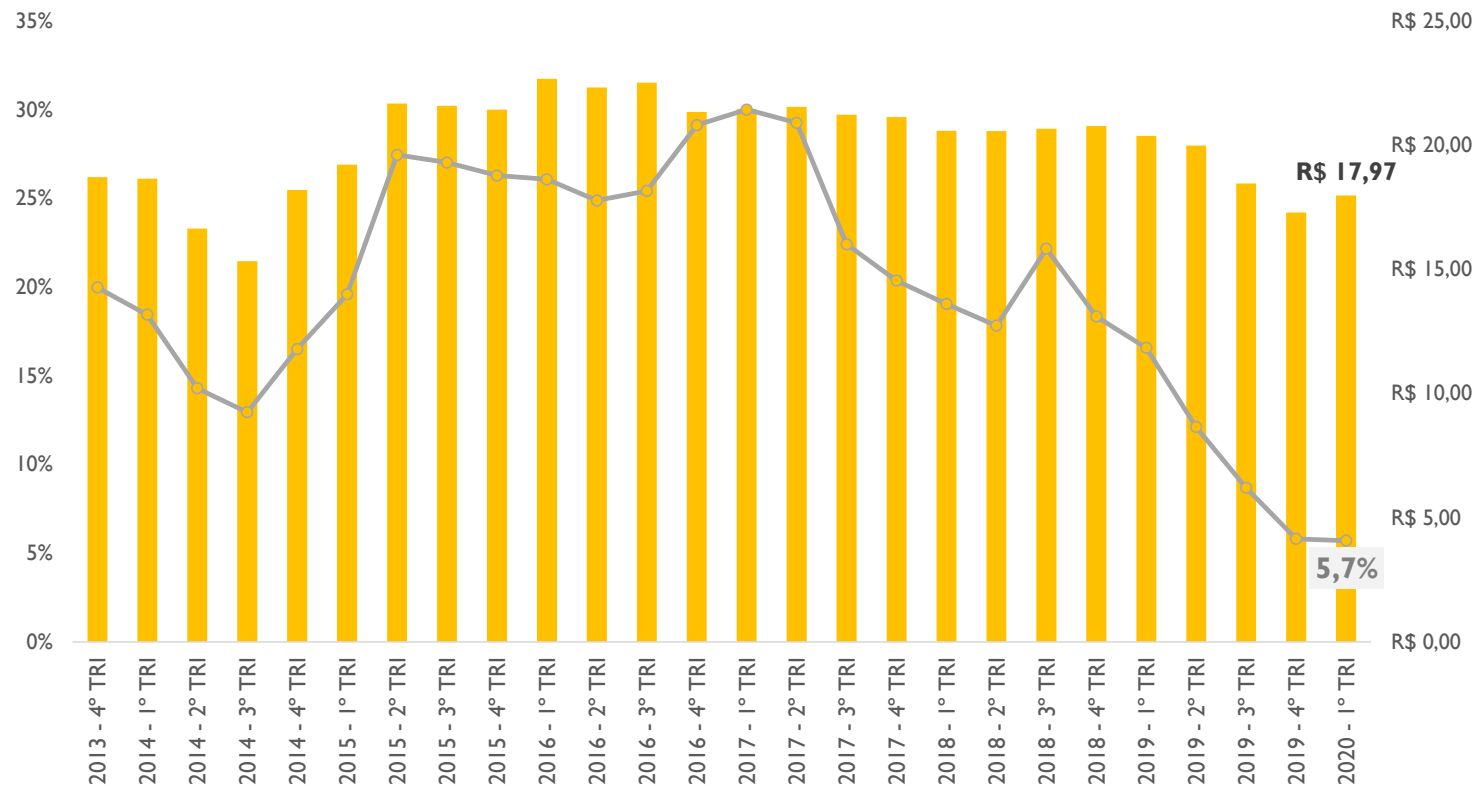
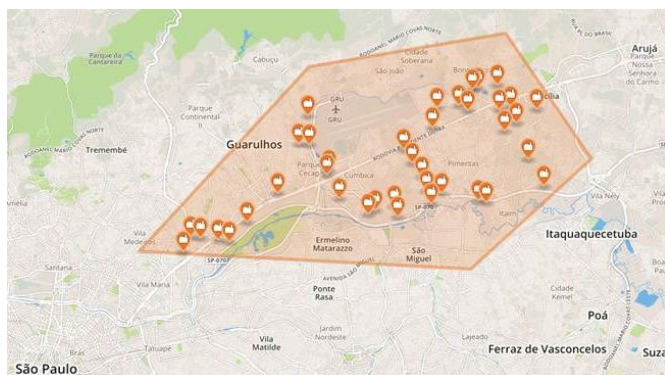


MERCADO IMOBILIÁRIO LOGÍSTICO EM GUARULHOS

IMÓVEIS EM GUARULHOS

Amostra levantada:

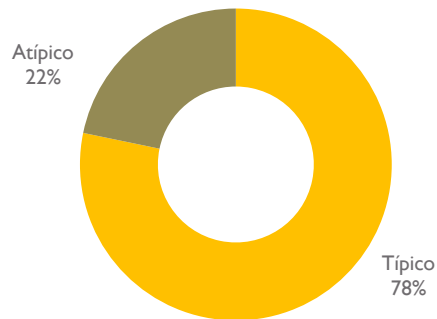
- » 35 imóveis
- » 5,7% de vacância
- » 1,4 milhões de metros quadrados
- » Preço Pedido: R\$18/m²
- » Preço Pedido Classe A ou superior: R\$ 25/m²



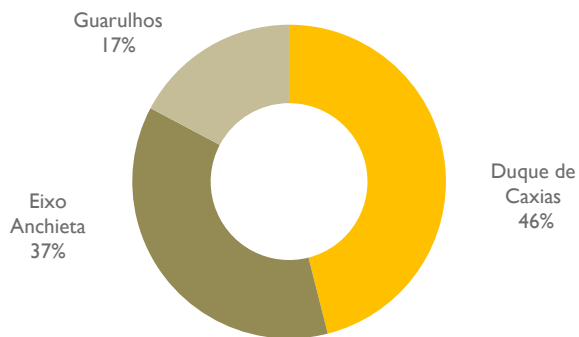
Fonte: Buildings

INFORMAÇÃO DOS CONTRATOS

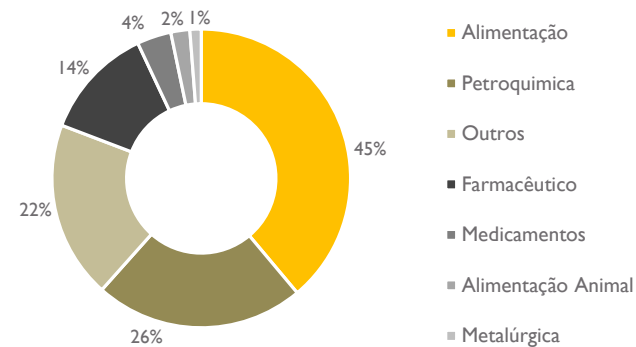
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



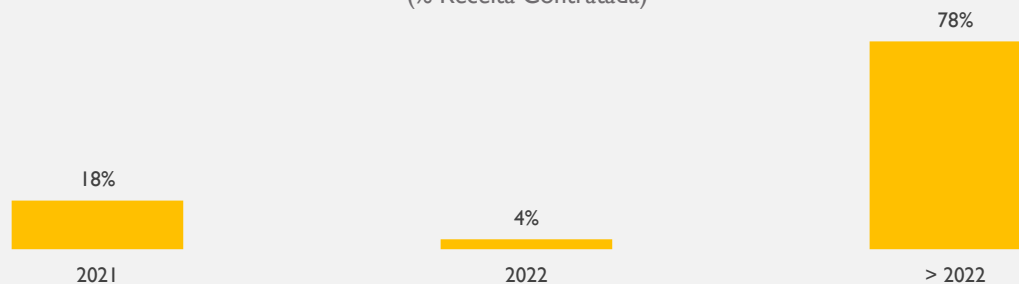
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Setor de Atuação (% Receita Contratada)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO

PORTFÓLIO



RJ
2 imóveis
ABL: 96.171 m²



SP
2 imóveis
ABL: 104.625 m²

✓ MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS

Localização: Duque de Caxias – RJ

ABL: 44.131 m²

Taxa de Ocupação: 81,2%

Participação do FII: 100%

Locatários: BRF, Cimed, Bracco, Ifco e Royal Canin

Tipo dos contratos: Típicos



✓ INTERNATIONAL BUSINESS PARK

Localização: Duque de Caxias – RJ

ABL: 52.040 m²

Área Construída: 1.008 m²

Taxa de Ocupação: 100%

Participação do FII: 100%

Locatário: BRF

Tipo do contrato: 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 dos contratos: Típicos



✓ GALPÃO GUARULHOS

Localização: Guarulhos – SP

ABL: 22.825 m²

Taxa de Ocupação: 100%

Participação do FII: 100%

Locatários: Laboratórios Stiefel e AlmaViva

Tipo dos contratos: Típico e Atípico



SOBRE AS GESTORAS



A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 31 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.



A Tellus é uma gestora de investimentos 100% focada em ativos imobiliários. A empresa foi fundada em 2008 pelos sócios da SDI Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora que iniciou suas atividades em 1974 e desde então vem atuando nos principais mercados brasileiros. Em novembro de 2019 mudou seu nome para Tellus, reforçando sua independência como gestor, ao mesmo tempo mantendo o DNA de desenvolvedor de ativos imobiliários que conta com uma grande experiência aliada a uma extensa rede de relacionamentos. Em 2019 a gestora conta com mais de R\$ 3 bilhões em AUM.

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6657



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