

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”): SDILI1

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, cj. 32, 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 o nº 03.864.607/0001-08, e **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.287.778/0001-54 (em conjunto, “Gestoras”), em complemento ao Fato Relevante de 09 de novembro de 2020, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

Foi celebrada, nesta data, a assinatura do Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) do ativo “Imóvel I”, conforme definido no Fato Relevante mencionado acima, agora denominado Centro Logístico Contagem (“CLC”), empreendimento de alto padrão, Classe AAA, localizado no município de Contagem, no principal corredor logístico do estado de Minas Gerais.

Com a celebração do CCV e o consequente pagamento da primeira parcela do preço de aquisição, equivalente a R\$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de Reais), a partir da presente data, o Fundo passa a fazer jus a toda a receita integral decorrente da locação do CLC.

DETALHES DO IMÓVEL - CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM (CLC)

O imóvel está localizado em uma região estratégica de Minas Gerais, a menos de 15 km (quinze quilômetros) da capital, Belo Horizonte, com fácil acesso para as Rodovias Fernão Dias e BR-040, importante via de comunicação com os estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Detalhes técnicos e fotos do CLC estão disponíveis no Anexo I deste Fato Relevante. A área bruta locável do CLC é composta por (i) área construída de aproximadamente 57.000 m² e (ii) pátio de estacionamento de carretas de 65.000 m² de terreno que pode ser utilizado como potencial para expansão no futuro. A área total do terreno onde se encontra o Imóvel é de 172.838 m².

O CLC está totalmente locado para a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (“Correios” ou “Locatária”), empresa do ramo logístico, com ampla atividade em todo o território brasileiro e que presta serviços postais e de entrega expressa, com o contrato de locação vigente classificado como atípico, na

modalidade *Built-to-Suit* (“**BTS**”), e prazo de vencimento em 2034. Por ser um contrato atípico, (i) a multa em caso de rescisão antecipada é igual à somatória dos aluguéis até o seu vencimento do contrato; e (ii) ambas as partes revogam o direito à revisão dos valores de locação até o final do contrato. Ainda, como característica do BTS, o CLC é amoldado para atender plenamente a operação da Locatária, tendo sido realizados investimentos relevantes para total adequação do espaço para uma operação logística de alta competitividade.

O Centro Logístico Contagem é utilizado predominantemente como ponto central de recebimento e distribuição de produtos adquiridos em portais de *e-commerce*, com destino para todo o estado de Minas Gerais, com exceção à capital Belo Horizonte, dispondo de toda a infraestrutura de equipamentos necessária para a operação da locatária, incluindo áreas de administração e espaços de armazenagem com sistema de ar-condicionado.

INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO E O IMÓVEL II

Ainda em complemento ao Fato Relevante de 09 de novembro de 2020, relembramos que o Fundo já tem assinado uma proposta para aquisição do terreno vizinho ao CLC, com Compromisso de Compra e Venda atualmente em discussão, onde será desenvolvido um condomínio AAA, com 25.000 m² de área locável (“**Imóvel II**”), com projeção de entrega no primeiro semestre de 2022 e mecanismo de renda garantida, com valores em linha com o praticado no mercado, por até 14 (quatorze) meses após a obtenção do habite-se do empreendimento. Segundo dados da *Buildings*, a taxa de vacância de galpões logísticos do mesmo padrão na região é de 2,2%. Isso demonstra uma escassez de empreendimentos que poderá garantir uma demanda de locatários para o futuro condomínio.

Desse modo, a operação total (incluindo a aquisição do CLC e Imóvel II), equivale a R\$ 421.000.000,00 (quatrocentos e vinte e um milhões de reais), com o seguinte cronograma de pagamento:

Parcelas	Imóvel I (CLC)	Imóvel II
Primeira	R\$ 155 milhões Pagamento realizado no ato da assinatura do CCV.	R\$ 2 milhões A ser pago mediante emissão do alvará de construção, a título de sinal.
Segunda	R\$ 65 milhões A ser pago em até 6 meses após assinatura do CCV.	R\$ 69 milhões A ser pago após a conclusão da obra.
Terceira	R\$ 130 milhões A ser pago em até 12 meses, na lavratura da escritura de compra e venda.	

A captação do montante necessário ao pagamento da primeira e segunda parcelas do CLC e da primeira parcela do Imóvel II foi realizada na 5ª emissão de cotas do Fundo, encerrada em fevereiro de 2021. Para

pagamento da última parcela do preço de aquisição do CLC e Imóvel II, será realizada uma nova emissão de cotas, conforme informado no Fato Relevante publicado em 23 de março de 2021 (“6ª Emissão”).

Ressalta-se que os prazos mencionados na tabela acima, para pagamento das parcelas remanescentes, poderão ser antecipados, mediante desconto dos preços supracitados, caso as Gestoras acreditem ser favorável para o melhor desempenho do Fundo, considerando oportunidades de investimento.

Por fim, haverá retenção por parte do Fundo de uma parcela, cerca de 3% do valor total da operação, para garantir que haja resolução obrigatória, pela parte vendedora, de um ponto de discussão com a Locatária do Imóvel, que não traz impacto para o funcionamento das operações e recebimento das receitas locatícias por parte do Fundo. Com a retenção, o Fundo deixa de pagar o valor retido mencionado acima, que entrará no balancete do Fundo como uma obrigação futura a pagar. Tal modelo fornece ao investidor mais segurança na transação, uma vez que dá alinhamento para que a parte vendedora sane a questão para receber parte dos recursos.

A aquisição dos dois imóveis, localizados na principal região logística do Estado de Minas Gerais, consolida a presença do Fundo na região Sudeste do país, região que representa mais de 55% do PIB nacional. As áreas de atuação do Fundo passam a se concentrar nas três principais regiões metropolitanas do país, em São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, junto a importantes eixos de ligação com o interior dos estados, portos e aeroportos e a um raio máximo de 30 km das respectivas capitais, o que qualifica o Fundo com um dos melhores portfólios logísticos em termos de localização.

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, além de melhorar consideravelmente a diversificação e o perfil de risco do Fundo.

A estimativa de resultado operacional gerado pelo Fundo (FFO) após esta aquisição é de R\$ 0,60/cota/mês. Uma nova previsão de FFO poderá ser divulgada na medida em que houver novas emissões de cotas.

Todos os detalhes referentes à tese de investimento e informações do CLC e Locatária 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, 22 de abril de 2021.

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

na qualidade de instituição administradora; e

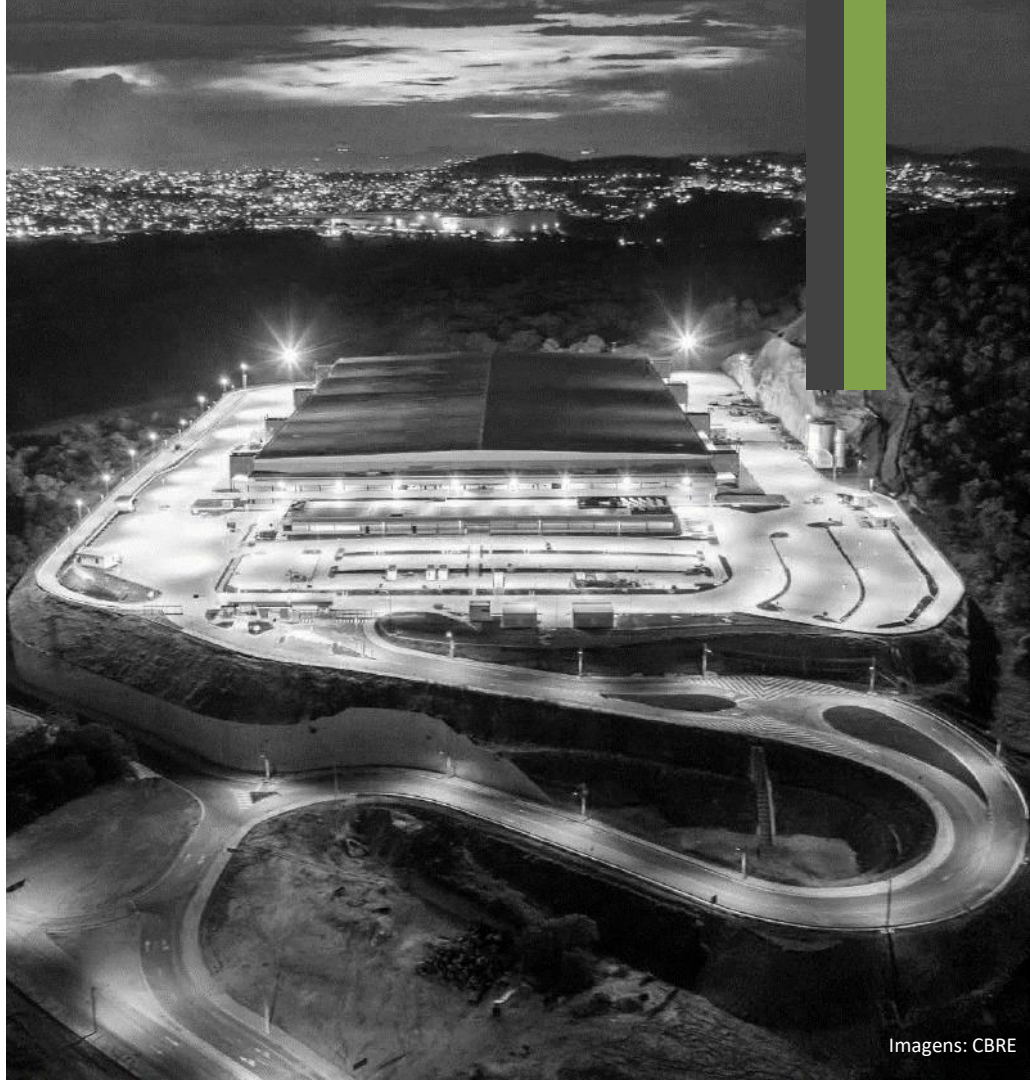
**TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. e
RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.,**

na qualidade de instituições gestoras do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII

Anexo I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA | SDIL11



Agenda

- » TESE DE INVESTIMENTO
 - » SOBRE O ATIVO
 - » SOBRE A LOCATÁRIA
 - » MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO
 - » RESUMO DA OPERAÇÃO
 - » O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO
-



Com a aquisição do imóvel, localizado 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 5 ativos, e uma área locável, considerando área construída e área para estacionamento de carretas, de aproximadamente 325 mil m². Todos os imóveis se encontram a menos de 30km das capitais dos estados, localizações que tenderão a se beneficiar mais do aumento do consumo via e-commerce, além de possuir barreira de entrada maior para novos concorrentes, dada à escassez de terrenos para construção nessas regiões.

Ainda, todos os ativos do fundo 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, com plena capacidade de continuar atraindo bons locatários e fornecer resiliência na geração de renda.

Por fim, cabe ressaltar que o fundo segue na due diligence do “Imóvel 2”, ativo vizinho ao imóvel aqui explorado, com projeto de condomínio logístico, Classe AAA, também objeto das propostas vinculantes assinadas e divulgadas por meio do Fato Relevante datado de 09 de novembro de 2020.



PRODUTOS

Empreendimento Classe A/AAA, com as mais elevadas especificações técnicas do segmento logístico.



CONTRATOS E PREVISIBILIDADE DE RECEITAS

O Fundo passa a contar com praticamente metade das receitas em contratos atípicos.



LOCALIZAÇÃO

Imóveis localizados em regiões metropolitanas do país, com amplo acesso aos maiores eixos de distribuição para as capitais e interiores dos respectivos estados.

MERCADO



- ✓ Regiões consideradas os principais polos logísticos de cada estado;
- ✓ Baixa taxa de Vacância (AAA-A);
- ✓ Novo Estoque Controlado: topografia complicada, região rochosa, terrenos com valor elevado.



DIVERSIFICAÇÃO

Exposição do Fundo aos três maiores PIBs do país, com ativos não concorrentes entre si e com pouca concentração em um mesmo segmento de atuação dos locatários.

Imóvel 1 - Centro Logístico Contagem

- Centro logístico com classificação AAA, recém construído e com alta tecnologia, voltado para operação de *e-commerce*.
- Imóvel locado para os Correios, empresa de atuação logística de grande porte, com atuação em todo o território nacional.
- Área total construída: ~57.000 m².
- Pátio de estacionamento e área para potencial expansão: 65.000 m².
- Contrato de locação atípico, na modalidade *Built-to-Suit*, com prazo de vencimento em 2034.

Ocupação	100%
Tipo de Contrato	atípico – <i>Built-to-Suit</i>
Prazo de Contrato	15 anos
Início do Contrato	dez/2019
Prorrogação do Contrato de Locação	mais 5 anos
Índice de Reajuste	IPCA
Multa Rescisória	somatória dos aluguéis vincendos



Centro Logístico Contagem

- Endereço: Av. Um, 800, Fazenda Tapera – Contagem/MG;
- Área de Terreno: 172.838 m²;
- Área Construída: 56.749 m²;
- Área de Estacionamento/Pátio Manobras: 65.000 m²;
- Estrutura: Pré-moldada de concreto com pé direito mínimo de 12 metros;
- Cobertura: Estrutura metálica com telhas termo acústicas para conforto térmico e acústico;
- Fechamento Lateral: Painéis pré-moldados de concreto visando a segurança patrimonial;
- Piso Interno: Concreto protendido com capacidade de 6 t/m²;
- Pavimentação externa: Concreto e piso intertravado;
- Pátio de manobras em concreto armado e largura mínima de 45 metros;



Sobre o ativo



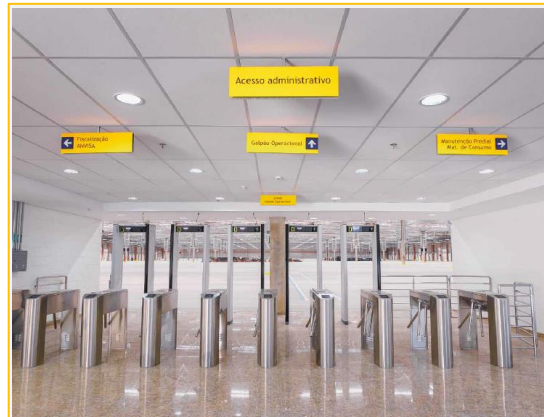
CLIMATIZAÇÃO

- Galpão: 100% climatizado, além de ventiladores industriais;
- Edifício apoio operacional: 100% climatizado;
- Edifício administrativo: 100% climatizado;
- *Facilities*: 100% climatizados.



DOCAS SISTEMA CROSS DOCK

- Portas docas leves (30 Docas): automáticas e de fechamento rápido;
- Portas docas pesadas (58 Docas): Automáticas;
- Niveladores: Automáticos;
- Balanças: Automáticas.



ACABAMENTOS

- Esquadrias: Alumínio anodizado;
- Pisos: Granito, Porcelanato Paviflex;
- Vestiários/Banheiros: Pisos e divisórias em granito;
- Louças e metais de primeira linha;
- Aquecimento solar;
- Cozinha: Industrial com câmara frigorífica;
- Divisórias: Retrâtes e em dry wall.



TECNOLOGIA

- Iluminação: 100% automatizada e em LED;
- Controle de Acesso: Catracas, cancelas e portas detectoras de metal 100% automatizadas e digitais;
- Segurança Patrimonial: Cerca perimetral automatizada, com sensores de presença e CFTV. Sistema automatizado de CFTV interno e externo;
- T.I.: Acess point's, switches, cabeamento estruturado e sistema de torres telescópicas para todo o empreendimento.

Sobre o ativo



Sobre a locatária

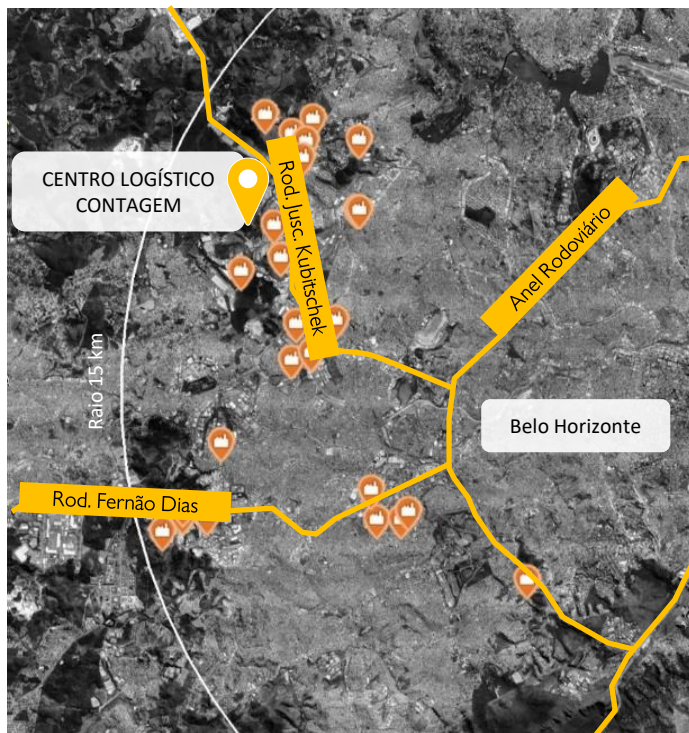


Os Correios são uma empresa líder no segmento logístico no país, com presença em todos os estados e municípios do Brasil. Por ser uma empresa pública, possui uma importante função social de integração e desenvolvimento nacional.

A empresa possui mais de 360 anos de história e detém o monopólio do envio de correspondências postais desde seu início. Com o passar dos anos vem desenvolvendo outros serviços e hoje tem um amplo portfólio de produtos e serviços, atuando inclusive na cadeia de *e-commerce*.

Em relação à operação no imóvel, os Correios utilizam o empreendimento majoritariamente como ponto central de recebimento e distribuição de produtos adquiridos em portais de *e-commerce*, com destino para todo o estado de Minas Gerais, com exceção à capital Belo Horizonte.

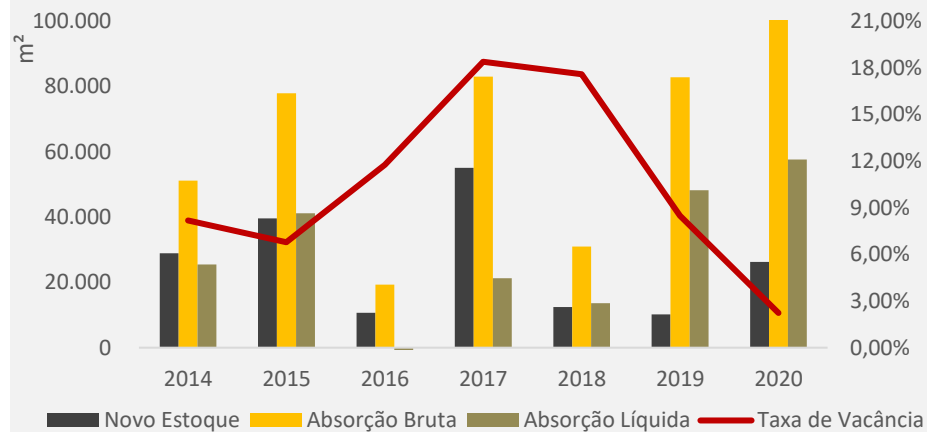




REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE Condomínios Logísticos (Classes AAA, AA e A)

Síntese do Mercado

- » 17 Condomínios Logísticos
- » 2,23% de vacância
- » 484 mil m² de Estoque

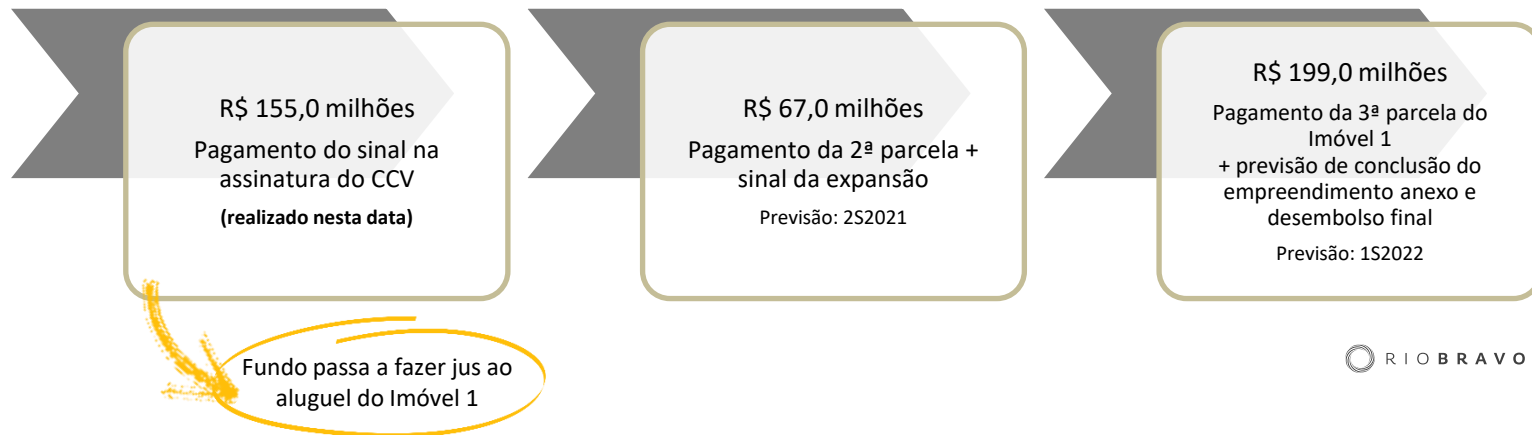


Foi assinado Compromisso de Compra e Venda (CCV) para aquisição do Centro Logístico Contagem ("Imóvel 1"), localizado no município de Contagem, em um importante eixo logístico do país, na Região Metropolitana de Belo Horizonte e posicionado em um raio de 15 Km de Belo Horizonte, do Anel Rodoviário e próximos às rodovias BR-040 e Fernão Dias. A área total do terreno em que se encontra o Imóvel é de 172.838 m², com área total construída de aproximadamente 57.000 m² e 65.000 m² de terreno utilizado como pátio de estacionamento e com potencial para expansão.

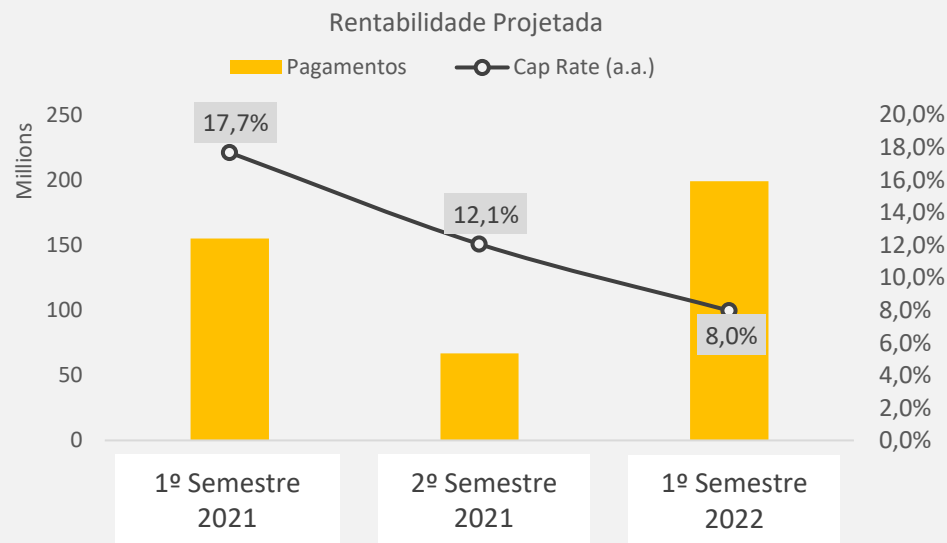
O ativo está totalmente locado para os Correios, empresa do ramo logístico com ampla atividade em todo o território brasileiro e que presta serviços postais e de entrega expressa, com o contrato atípico e prazo de vencimento em 2034.

Além do contrato *built-to-suit* do Imóvel 1, a negociação contempla também um projeto de condomínio logístico a ser incorporado no Imóvel 2 (expansão), 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 valor total de aquisição é de R\$ 421,0 milhões, com pagamento a ser realizado em 3 parcelas semestrais, conforme detalhado abaixo. A presente aquisição foi realizada com recursos captados pelo Fundo na 5ª emissão de cotas.

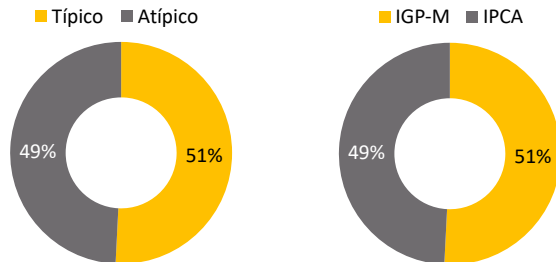


Considerando os valores apresentados no slide anterior, a rentabilidade esperada para o projeto é a seguinte:

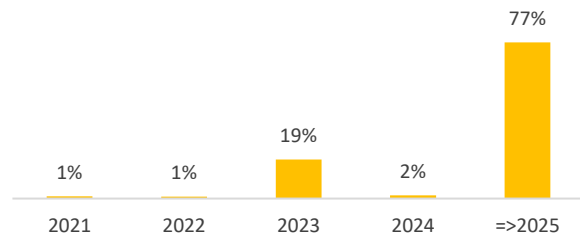


O Fundo após a aquisição

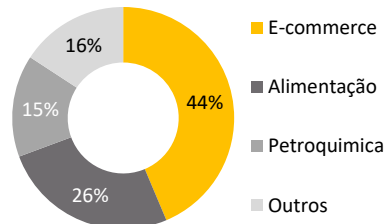
TIPICIDADE DO CONTRATO E INDEXADORES



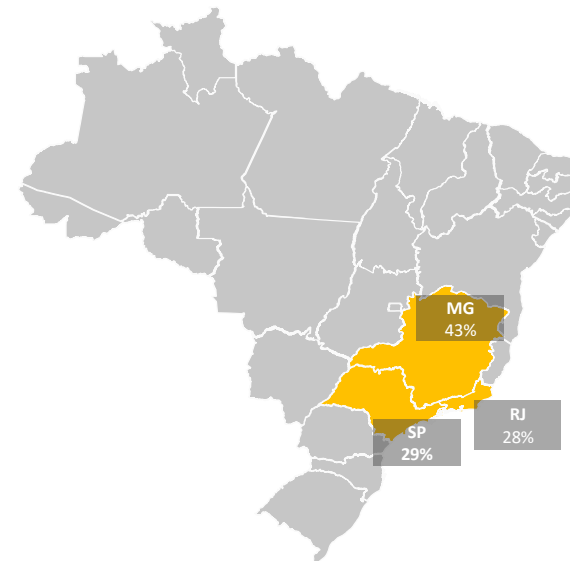
CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS



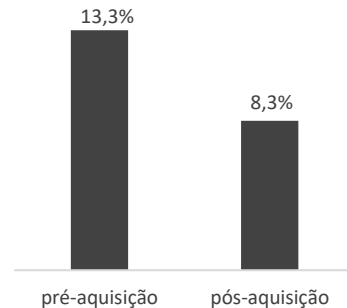
SETOR DE ATUAÇÃO



DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



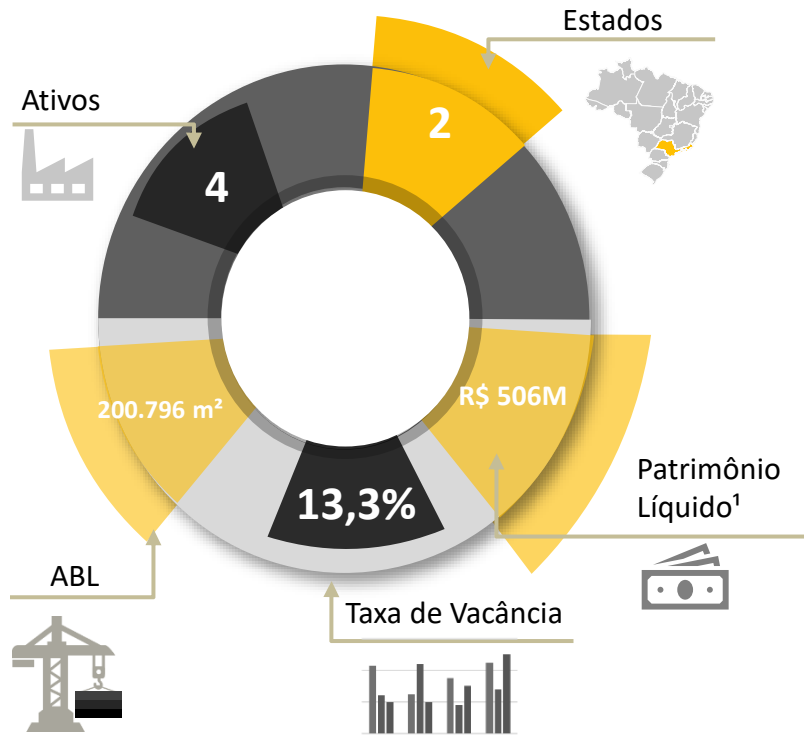
VACÂNCIA FÍSICA



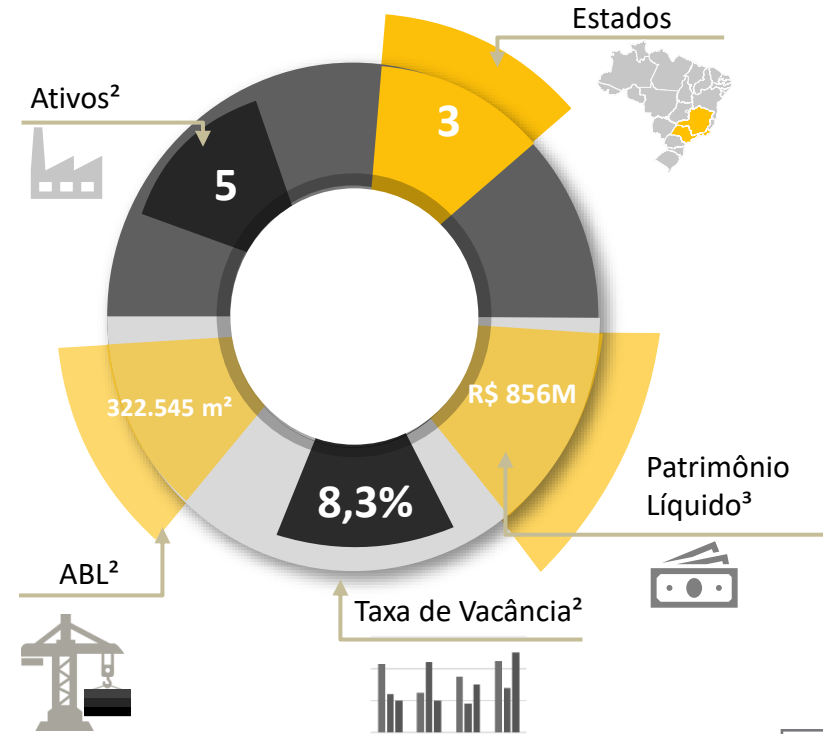
Proporções por receita contratada, exceto vacância física. A projeção aqui apresentada considera os contratos atuais do fundo e o contrato em vigência do Centro Logístico Contagem. Vacância pós-aquisição considera apenas Centro Logístico Contagem (construído + pátio), não considera terreno da expansão.

O Fundo após a aquisição

VISÃO ATUAL



PÓS-AQUISIÇÃO



¹ PL pré-5ª emissão de cotas concluída em fevereiro/2021

² Não considera terreno de expansão

³ Considera valor integral do Imóvel 1



Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500



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 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.