

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO 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”): SDILI I

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 – conjunto 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 IMOBILIARIO 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”), vêm, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, e em complemento ao Fato Relevante publicado em 01 de julho de 2021, comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

Foi assinado, nesta data, Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais (“Contrato de Locação”) com a empresa CARTINT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE TINTAS LTDA. (“Futura Tintas” ou “Locatária”) para a locação da totalidade da área construída disponível do Galpão Guarulhos (“Imóvel”), localizado na Rua Prof. João Cavalheiro Salem, 1.289, Bonsucesso, Guarulhos, São Paulo. A Futura Tintas é uma empresa com 40 anos de história e atuação no segmento industrial de tintas, com bom risco de crédito e baixo endividamento. A empresa já possui uma operação no município de Guarulhos, e deverá instalar sua nova sede operacional no Imóvel, com instalações mais modernas e alinhadas aos planos de expansão da companhia.

O Contrato de Locação prevê que o Imóvel será alterado e preparado pelo Fundo exclusivamente e de forma customizada para atender as necessidades da Locatária, o que caracteriza essa operação como uma locação sob a modalidade *built-to-suit* (“BTS”), com fundamento no Artigo 54-A da Lei do Inquilinato. Portanto, mesmo tratando-se de um *retrofit*, o projeto terá uma característica de BTS, uma vez que o empreendimento será feito sob medida para a Locatária.

O prazo de vigência da locação deverá ter **duração de 20 anos** (240 meses), com algumas características de contrato atípico, tais quais (i) não haverá direito à revisão dos valores de locação até o final do Contrato de Locação; (ii) multa em caso de rescisão antecipada igual à somatória de 80 aluguéis, para o caso de rescisão até o 160º mês de vigência; e igual à somatória dos aluguéis até o final do prazo locatício, para o caso de rescisão a partir do 161º mês de vigência. Tal multa em caso de rescisão antecipada cobre o montante que será investido nas obras pelo Fundo e mantém um equilíbrio em patamares adequados entre as obrigações assumidas pela Locatária e pelas Gestoras. O prazo de vigência passa a contar da data de expedição do “Habite-se” do Imóvel, previsto para maio de 2022, o qual será expedido após a conclusão das obras. Com o prazo de vencimento do contrato de longo prazo, o WAULT (média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis) do Fundo passa a ser de **9,3 anos**, considerando constantes as demais condições contratuais hoje em vigor.

Considerando a atipicidade do contrato e da operação, com a assinatura do Contrato de Locação deu-se início ao prazo de obtenção das licenças de operação da Locatária, as quais deverão ser obtidas em até 120 (cento e vinte) dias. Caso não seja possível a continuidade do projeto, em razão da não obtenção das licenças, a Locatária irá reembolsar a totalidade do montante investido na obra até o momento da negativa.

Salvo a pendente obtenção das licenças de operação e não obstante o prazo de vigência só começar a ser contado após a expedição do “Habite-se”, fica desde já definido que o Contrato de Locação tem plena e integral vigência desde a sua assinatura, ficando as partes desde já obrigadas a todas as condições definidas, incluindo a contratação de seguro do imóvel cobrindo eventuais riscos de contaminação ambiental, incêndio e danos correlatos, por parte da Locatária.

As obras a serem realizadas no Imóvel estão estimadas no valor global de investimento de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), conforme já previsto pelas Gestoras e cujos recursos da intervenção já se encontram em disponibilidade no caixa do Fundo. O Fundo deverá contratar uma construtora sob o regime de empreitada com fornecimento de mão-de-obra, materiais e equipamentos, para execução das obras, de acordo com o projeto aprovado pelas partes. Após a reforma, a área locável do galpão será de 13.253,23 m².

A obra de *retrofit* em referência não possui qualquer interferência na área ainda disponível no terreno, com possibilidade de expansão e construção adicional de aproximadamente 7.000 m² de área locável. A planta prevendo a expansão está disponível no Anexo I. Tal expansão não está prevista nos valores de locação e de investimento determinados na presente data.

O valor do aluguel mensal representa impacto positivo de R\$ 0,045 no total de cotas atuais do Fundo, nos primeiros 2 anos, e R\$ 0,049 após o encerramento dos descontos iniciais, sendo concedido período de 2

meses de carência para o pagamento do aluguel. Considerando os valores de locação acordados e o valor efetivamente pago pelo Imóvel até a presente data, considerando aquisição e custo das obras, o *cap rate* da aquisição será de 11,68% durante os 2 primeiros anos de vigência do Contrato de Locação, e de 12,29% a partir do ano 3. O aluguel será reajustado anualmente pelo IPCA. Os *cap rates* mencionados superam de maneira bastante significativa a expectativa de *cap rate* anunciada na aquisição do Imóvel, de 9%, confirmando a estratégia de ganho de capital da aquisição e da tese anunciada inicialmente de que regiões próximas das principais capitais possuem uma escassez de terrenos e alta demanda comercial, importantes para a resiliência das locações no longo prazo.

No Anexo I, também demonstramos fotos do projeto de *retrofit*. Abaixo, listamos algumas das características do Imóvel com as obras de readequação, que deverão tornar o Galpão Guarulhos um ativo de excelente qualidade e alta competitividade na região.

- alteamento do pé direito para 18,9 metros livres em parte do galpão e construção de mezaninos;
- construção de mais 9 (nove) docas;
- instalação de cabine primária com capacidade de 1,8Mva e de poço artesiano com capacidade de 150.000 litros/dia;
- obras de fundação externa para instalação de até 28 reservatórios de matéria prima;
- entrega de novas espaços de vestiário e refeitório.

A equipe de gestão segue trabalhando para construir um portfólio de excelência, com ativos localizados nos principais eixos logísticos do país, num raio de até 30 km das grandes regiões metropolitanas, numa estratégia *last mile* extremamente relevante para o setor logístico, cada vez mais competitivo no país. As Gestoras seguem trabalhando também para melhorar a qualidade dos ativos em portfólio, com reformas, readequações e *retrofits*, para melhor qualificação dos imóveis.

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

São Paulo, 15 de setembro de 2021.

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

na qualidade de instituição administradora; e

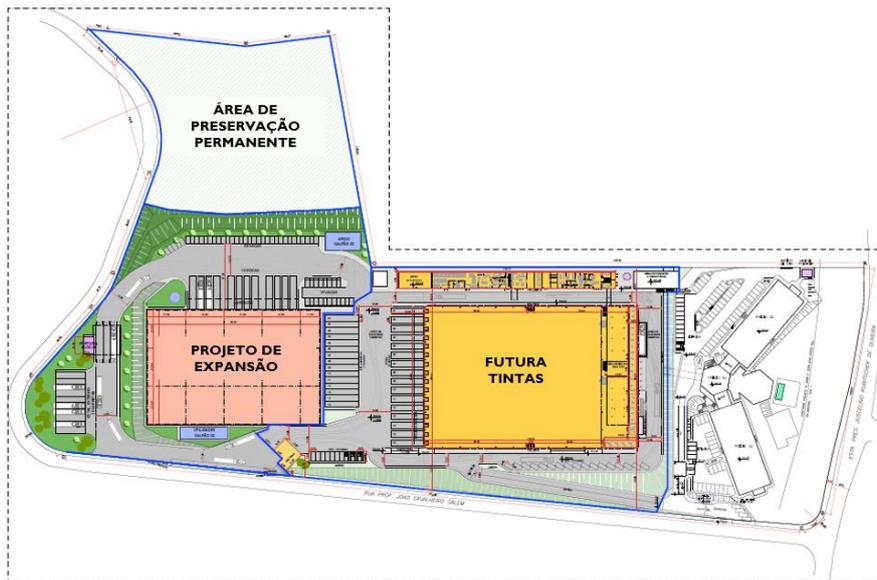
TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. e

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.,

na qualidade de instituições gestoras do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII

ANEXO I



Imagens do projeto meramente ilustrativas.