

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, 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, conforme alterada, comunicar que foi assinada, nesta data, Proposta Vinculante (“Proposta”) para aquisição de dois ativos adjacentes (“Imóvel 1”, “Imóvel 2”, em conjunto, “Imóveis”) localizados no município de Contagem, no principal corredor logístico do estado de Minas Gerais. A área total dos terrenos onde se encontram os Imóveis é de 225.080 m² e o valor de aquisição totaliza R\$ 421.000.000,00 (quatrocentos e vinte e um milhões de Reais).

O Imóvel 1 é um centro logístico com classificação AAA, recém construído e com alta tecnologia, sendo um dos ativos mais modernos do país para operações de e-commerce. O empreendimento possui área total construída de aproximadamente 58.000 m² e ainda 66.000 m² de terreno utilizado como pátio de estacionamento e com potencial para expansão. O contrato de locação vigente é atípico, na modalidade *Built-to-Suit* (“BTS”), refletindo ainda toda a infraestrutura de equipamentos necessários para a operação do ocupante, incluindo áreas de administração e espaços de armazenagem com sistema de ar-condicionado. O prazo de vencimento do contrato é no ano de 2034, firmado com a empresa de atuação logística de grande porte, com atuação em todo o território nacional. 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.

O valor nominal total do Imóvel 1 é R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de Reais), sendo a primeira parcela equivalente a R\$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de Reais), que deverá

ser quitada na assinatura do Contrato de Compra e Venda (“CCV”), momento em que o Fundo passará a fazer jus ao recebimento do aluguel total do imóvel. O valor remanescente será pago em duas parcelas, sendo uma no valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de Reais) a ser quitada 6 (seis) meses após o pagamento da primeira parcela e o saldo remanescente no valor de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) a ser desembolsado 12 (doze) meses após o pagamento da primeira parcela.

O Imóvel 2 é um terreno, vizinho ao Imóvel 1, com projeto em aprovação para a construção de centro logístico com cerca de 25.000 m² de área construída, classe AAA, 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. A obra do Imóvel 2 será arcada pelos proprietários atuais do ativo, com cronograma de início de construção previsto para o primeiro semestre de 2021.

O valor nominal total do Imóvel 2 é R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de Reais), sendo necessário desembolso inicial pelo Fundo de apenas R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de Reais) pago a título de sinal, mediante emissão do alvará de construção. O valor remanescente somente será desembolsado após a conclusão da obra.

A expectativa é que as assinaturas dos CCVs sejam concluídas em até 60 (sessenta) dias úteis desta data, estando sujeitas à implementação de condições precedentes usuais em transações desta natureza, em especial à conclusão satisfatória de Due Diligence técnica, ambiental e legal dos Imóveis, dos proprietários e dos antecessores, conforme o caso, bem como da captação dos recursos, que será realizada por meio de oferta pública a ser comunicada oportunamente pelo Fundo.

O *cap rate* bruto anualizado estimado para os imóveis nos primeiros 6 meses é de 17,7% a.a após a assinatura do CCV. Após realizados os pagamentos de todas as parcelas, projetados para até 12 (doze) meses do CCV, o *cap rate* bruto estabilizado é estimado em 8,0% a.a.

Os Imóveis estão localizados em um importante eixo logístico do País, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, com os ativos posicionados em um raio de 15 Km de Belo Horizonte, do Anel Rodoviário e próximos às rodovias BR-040 e Fernão Dias.

Estas aquisições ampliam a presença do Fundo para as três maiores regiões metropolitanas do País e expande o cronograma de vencimentos e a exposição a contratos atípicos, uma vez que mais de 50% das receitas projetadas estarão atreladas a contratos atípico de longo prazo.

Mais detalhes sobre a tese de investimento e as aquisições estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante. Os cotistas serão oportunamente informados via Fato Relevante sobre a conclusão das aquisições e detalhe dos Imóveis, da transação e do impacto nas futuras distribuições de rendimentos.

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

São Paulo, 09 de novembro 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 IMOBILIARIO SDI RIO BRAVO RENTA LOGÍSTICA - FII

Anexo I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA | SDIL11



Agenda

- » TESE DE INVESTIMENTO
- » RESUMO DA OPERAÇÃO
- » MERCADO IMOBILIÁRIO
- » O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO



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

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.

Haverá o mecanismo de renda garantida por até 14 meses após o habite-se do empreendimento.

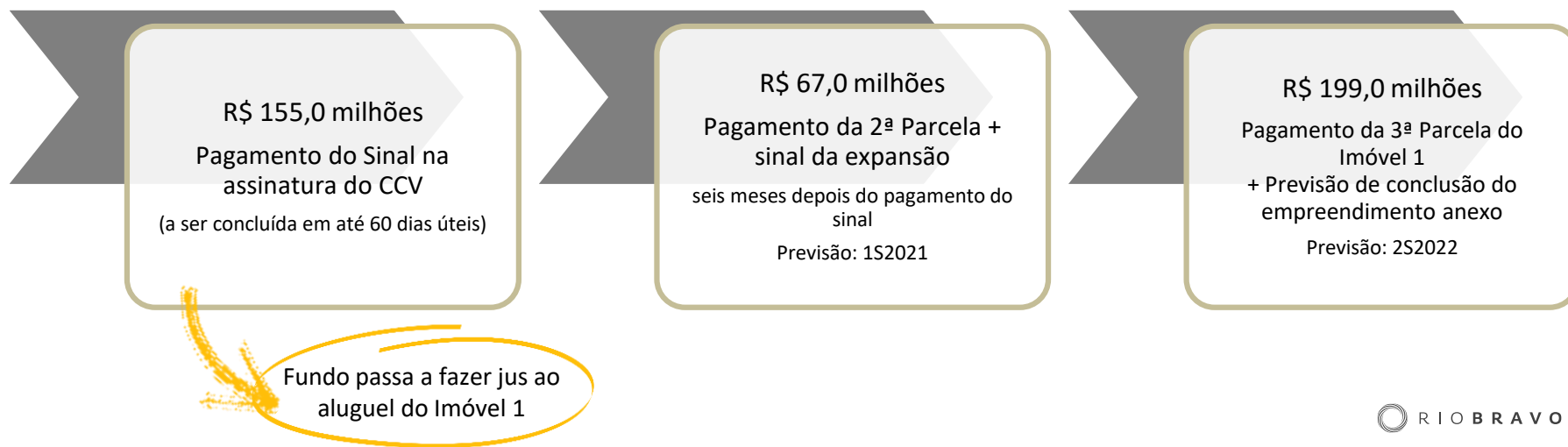
A obra será arcada pelos proprietários atuais do ativo. O Fundo deverá pagar um sinal de ~R\$ 2,0 milhões no momento da aprovação do projeto, com o saldo remanescente a ser integralmente quitado após o habite-se do empreendimento.

Resumo da operação

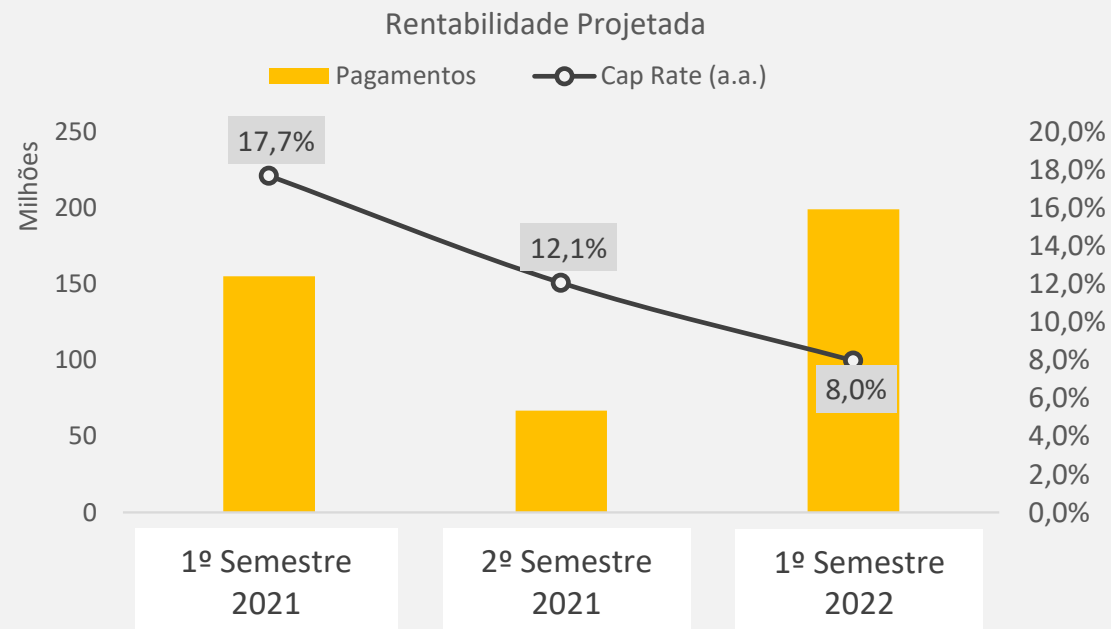
Foi assinada Proposta Vinculante para aquisição de dois ativos contíguos localizados no município de Contagem, em um importante eixo logístico do país, na Região Metropolitana de Belo Horizonte e posicionados em um raio de 15 Km de Belo Horizonte, do Anel Rodoviário e próximos às rodovias BR-040 e Fernão Dias. A Rio Bravo e a Tellus vão oferecer as informações disponíveis sobre os imóveis assim que as aquisições forem concretizadas.

A área total dos dois terrenos em que se encontram os imóveis é de 225.080 m². O valor total de aquisição é de R\$ 421,0 milhões, com pagamento a ser realizado em 3 parcelas semestrais, conforme detalhado abaixo. A aquisição será paga com recursos captados pelo Fundo por meio de oferta pública.

Além do contrato Built to Suit do imóvel 1, a negociação contempla também um projeto de condomínio logístico a ser incorporado em terreno anexo (imóvel 2), 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.



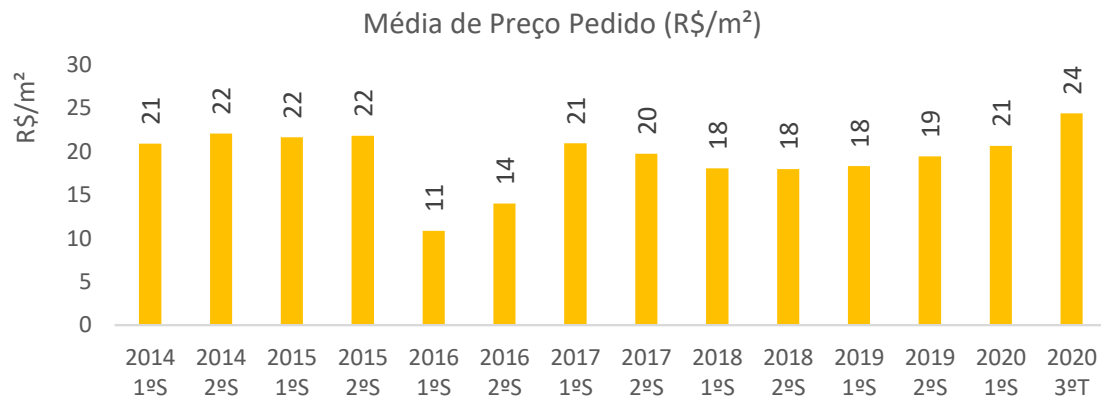
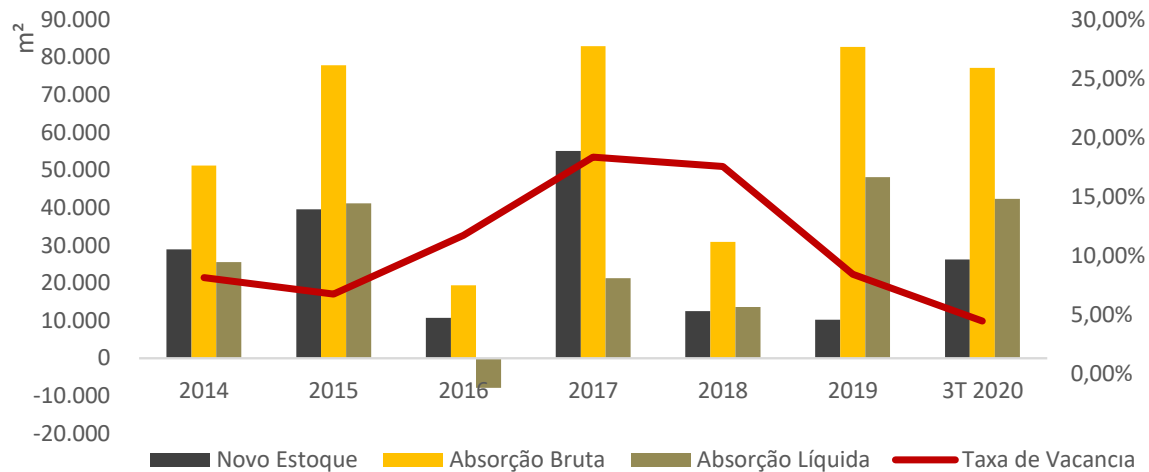
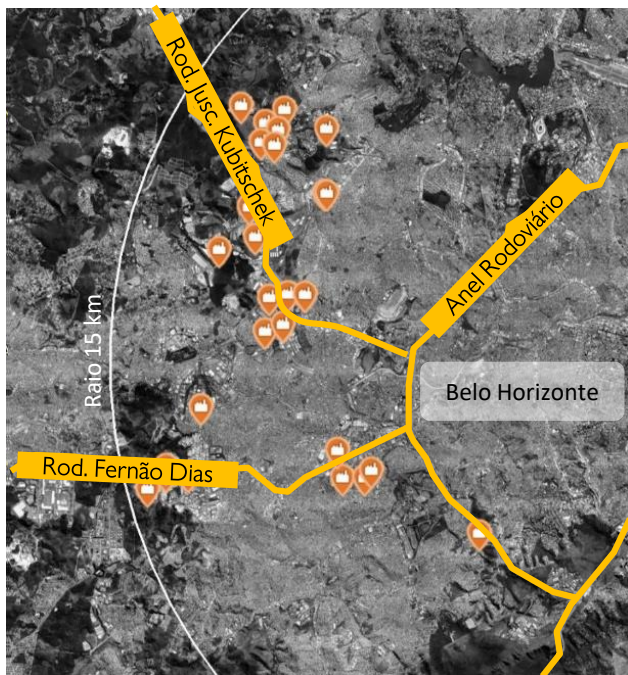
Considerando os valores apresentados no slide anterior, a rentabilidade esperada para o projeto é a seguinte:



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

Síntese do Mercado

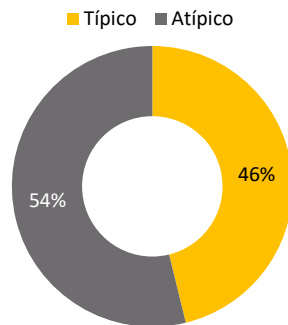
- » 17 Condomínios Logísticos
- » 4,5% de vacância
- » 463 mil m² de Estoque



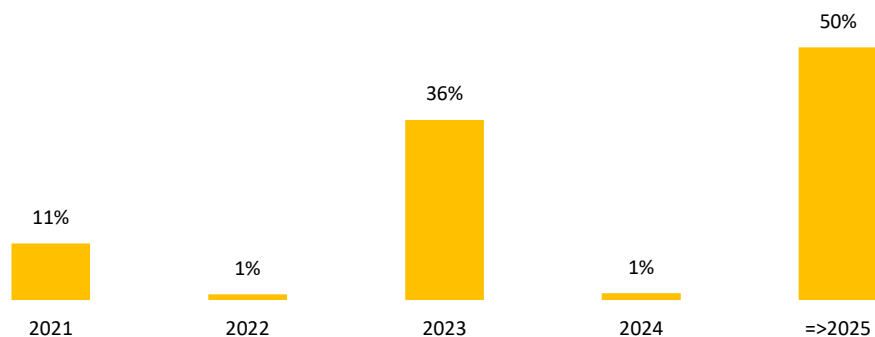
Fonte: Buildings

O Fundo após a aquisição

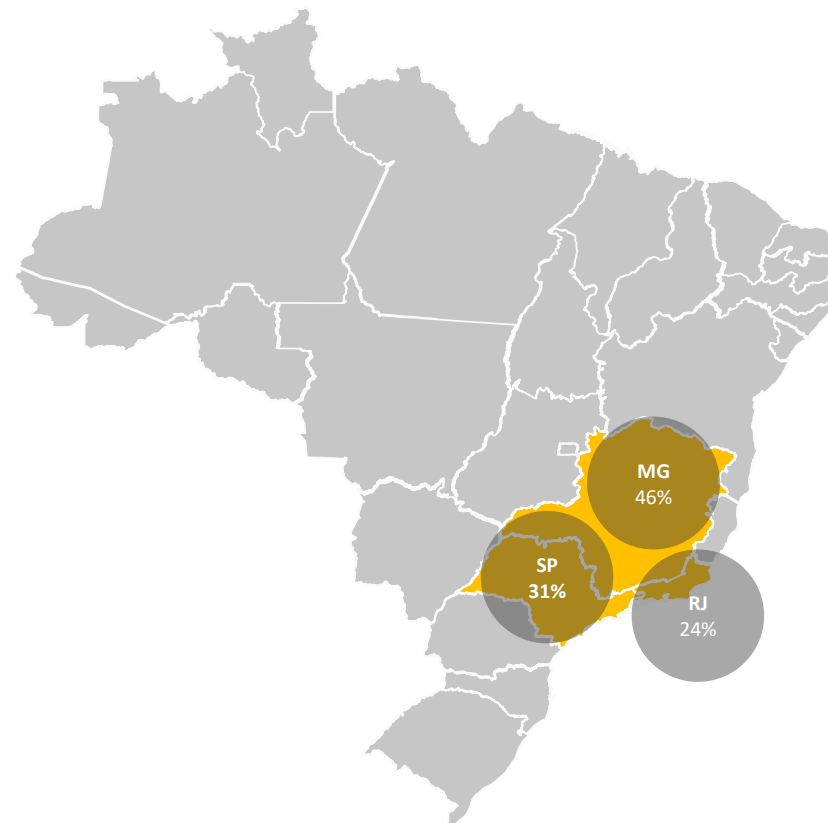
CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS



CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS



DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



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



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.