

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, conforme alterada, bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, e em complemento aos Fatos Relevantes de [22 de abril de 2021](#), [23 de setembro de 2021](#) e de [15 de fevereiro de 2022](#), comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

Foi realizado, nesta data, o pagamento da 3ª e última parcela de aquisição do Centro Logístico Contagem, no valor de R\$ 130 milhões (“CLC” ou “Imóvel”). O pagamento da parcela e demais custos da operação foram estruturados através de operação de securitização de recebíveis imobiliários (“CRI”), no valor de R\$ 160 milhões (“Montante”). Com a total quitação do CLC, foi assinada a Escritura Pública Sobre Bens Imóveis e concluída a aquisição do Imóvel.

O CRI foi emitido em duas séries e tem como lastro os aluguéis do contrato de locação com os Correios, locatária do CLC, feito na modalidade *Built To Suit* e com vencimento em 2034 (“Contrato de Locação”). A operação de CRI é um típico *true sale*¹, não havendo coobrigação do Fundo em relação ao pagamento dos recebíveis imobiliários. Abaixo, os detalhes da operação de alavancagem:

Tipo de Alavancagem

CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários (duas séries)

¹ *True Sale* é a venda definitiva da sua carteira de recebíveis, com o investidor assumindo todos os riscos associados aos contratos, como a inadimplência.

Montante Alavancado	1ª Série: R\$ 45 milhões 2ª Série: R\$ 115 milhões
Prazo para Pagamento	1ª Série: 36 meses 2ª Série: 150 meses
Remuneração	1ª Série: CDI + 2,00% a.a. 2ª Série: IPCA + 7,12% a.a.
Carência Juros	Ambas as séries possuem carência de 12 meses para início do pagamento dos juros
Carência Principal	1ª Série: 36 meses (Série <i>bullet</i>) 2ª Série: 24 meses
Periodicidade de Amortização/Juros	Mensal, respeitando os períodos de carência
Pré-Pagamento	1ª Série: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio 2ª Série: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
Relação alavancagem/Patrimônio Líquido	25,66%

Do montante total dos recursos captados pelo Fundo, parte foi utilizado pelo Fundo para adquirir o usufruto do Imóvel, figurando, portanto, o Fundo como locador do CLC, sendo que a outra parte foi utilizada pelo Fundo para subscrever e integralizar cotas de emissão do Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Renda Logística Ltda."), sociedade controlada 100% pelo Fundo e adquirente da propriedade remanescente do Imóvel. Em garantia do integral pagamento dos créditos imobiliários, o Renda Logística Ltda. alienou fiduciariamente, em favor do companhia securitizadora, a nua-propriedade do Imóvel.

Com o pagamento da última parcela feito via operação de securitização no formato acima descrito, a distribuição de rendimentos mensal deverá ter um incremento nos próximos semestres, até o final do primeiro semestre de 2023, quando se encerra a carência dos juros da operação, conforme detalhado no Anexo I.

Mais informações sobre o Imóvel, o CRI e o cronograma de amortizações estão disponíveis no Anexo I a este Fato Relevante.

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

São Paulo, 19 de abril de 2022.

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



Anexo I

FII SDI RIO BRAVO RENDA
LOGÍSTICA | SDIL11

AGENDA

DESTAQUES DA AQUISIÇÃO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

MERCADO

LOCALIZAÇÃO

FUNDING DA OPERAÇÃO

O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

AGENDA

SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

DESTAQUES DA OPERAÇÃO E
TESE DE INVESTIMENTO

AQUISIÇÃO CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM

Valor total da aquisição: **R\$ 350 milhões**Cap rate estimado: **8,23%**⁽¹⁾

Forma de Pagamento:

- ✓ R\$ 220 milhões – pagamento realizado em 2021 (caixa do Fundo)
- ✓ R\$ 130 milhões – 3ª e última parcela (alavancagem)

ABL	121.749 m ² (Galpão + Pátio Manobras)
Ocupação	100% locado para o Correios
Tipo de Contrato	atípico – Built-to-Suit
Prazo de Contrato	até outubro/2034
Índice de Reajuste	IPCA
Multa Rescisória	somatória dos aluguéis vincendos



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.

(1) Considera o período de 1 ano após o pagamento da terceira parcela de aquisição do ativo.

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.



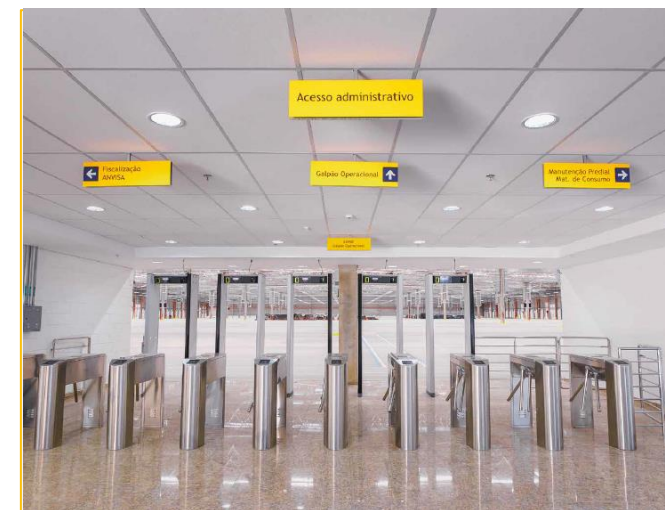
SOBRE O ATIVO

**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: Retrâteis e em dry wall.

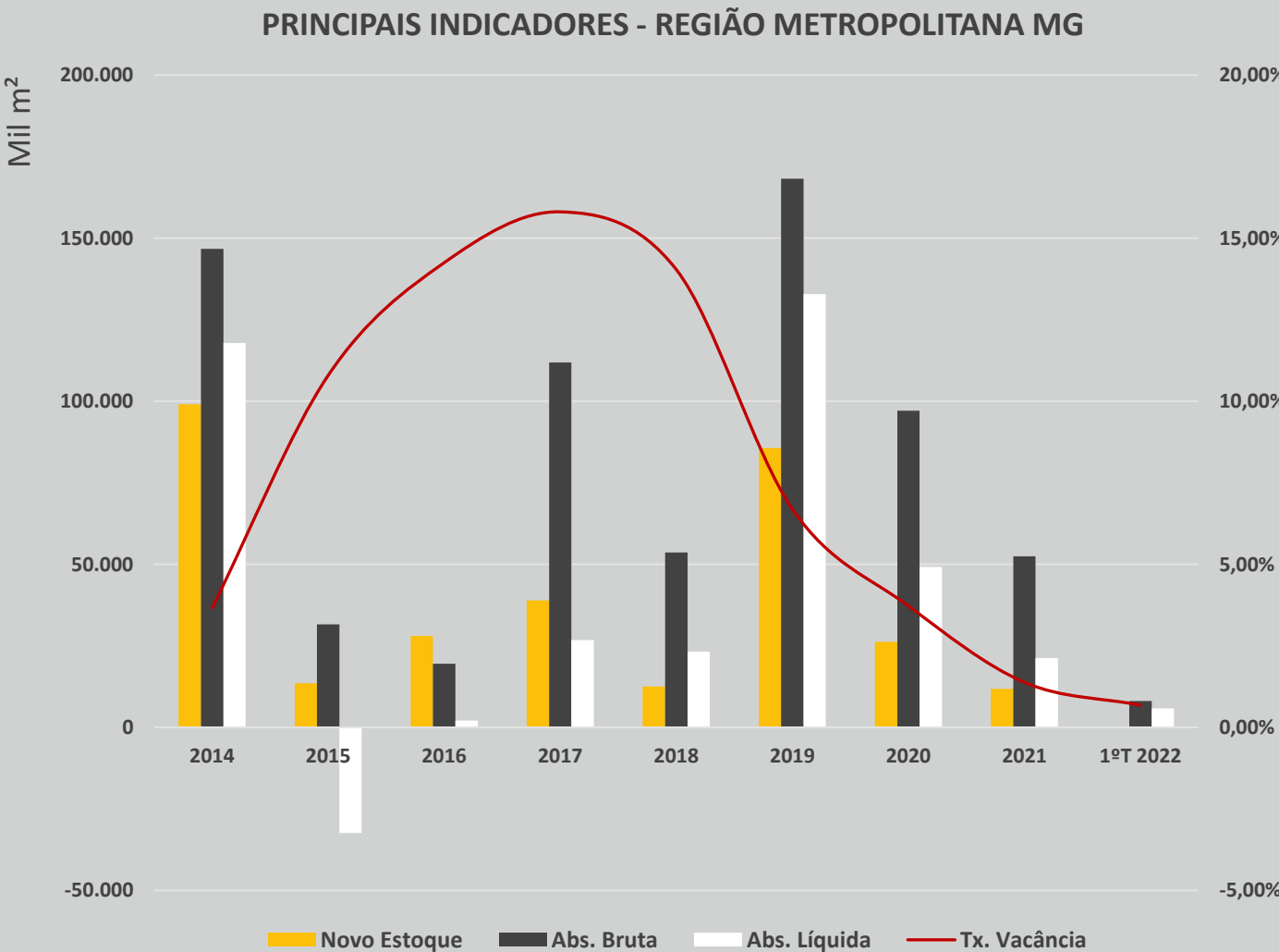
TECNOLOGIA

- 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.



MERCADO LOGÍSTICO

PRINCIPAIS REGIÕES METROPOLITANAS



Submercado Estoque Total (m²) Taxa de Vacância # Cond. Logísticos Preço Pedido

São Paulo	7.513.796,43	8,73%	258	24,07
Rio de Janeiro	1.610.497,06	18,57%	34	21,98
Paraná	909.330,93	7,31%	36	18,34
Minas Gerais	833.757,07	0,68%	31	25,02
Pernambuco	527.009,94	11,08%	12	11,38
Amazonas	419.214,54	3,11%	7	25,00

Regiões de atuação do Fundo

Síntese do Mercado de Minas Gerais

- ✓ 31 Condomínios Logísticos
- ✓ 0,68% de Vacância
- ✓ 833 mil m² de Estoque (Todas as Classes)
- ✓ Menor Tx. De Vacância e Maior Preço Pedido entre as principais regiões metropolitanas do país

LOCALIZAÇÃO

**Principais Distâncias**

- ✓ Belo Horizonte: 15 km
- ✓ Betim: 25 km
- ✓ Aeroporto Confins: 55 km
- ✓ Rio de Janeiro: 480 km
- ✓ São Paulo: 580 km
- ✓ Brasília: 720 km

ALAVANCAGEM

Para o pagamento da **última parcela da aquisição** do Centro Logístico Contagem e demais encargos/tributos da operação, o Fundo **estruturou um CRI**, no valor de R\$ 160 milhões, emitido em duas séries:

Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários (duas séries)
Montante Alavancado	1ª Série: R\$ 45 milhões
	2ª Série: R\$ 115 milhões
Prazo para Pagamento	1ª Série: 36 meses
	2ª Série: 150 meses
Remuneração	1ª Série: CDI + 2,00% a.a.
	2ª Série: IPCA + 7,12% a.a.
Carência Juros	Ambas as séries possuem carência de 12 meses para início do pagamento dos juros
Carência Principal	1ª Série: 36 meses (Série <i>bullet</i>)
	2ª Série: 24 meses
Periodicidade de Amortização/Juros	Mensal, respeitando os períodos de carência
Pré-Pagamento	1ª Série: A qualquer momento, sem pagamento de prêmio
	2ª Série: A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
Relação alavancagem/Patrimônio Líquido	25,66%

ALAVANCAGEM

- ✓ Com as premissas da operação, o Fundo **não terá necessidade de novas captações** para amortização da dívida em, no mínimo, **24 meses**.
- ✓ A 1ª série do CRI permite o **pagamento antecipado**, sem pagamento de multa, de modo que as gestoras **poderão projetar o seu pagamento em momento oportuno** do mercado.
- ✓ Com a primeira operação de alavancagem do Fundo, a **relação da alavancagem** frente ao Patrimônio Líquido do fundo será de aproximadamente **25%**, patamar considerado confortável pelo time de gestão.
- ✓ Os **juros mensais** projetados, após as carências, têm **representação baixa e saudável nas receitas recorrentes** projetadas após o mesmo período, em cerca de **5x o custo da operação**, o que demonstra a capacidade do Fundo em honrar suas obrigações.

Juros da Operação	
Receita de locação projetada (após 12 meses)	R\$ 6.670.201,89
Juros CRI (após carência 12 meses)	R\$ 1.322.445,22
Receita x Juros	5,04x



SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM



MG

SP

RJ

ONE PARK



GALPÃO GUARULHOS



MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS



INTERNATIONAL BUSINESS PARK



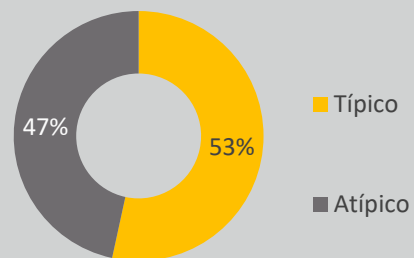
O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO



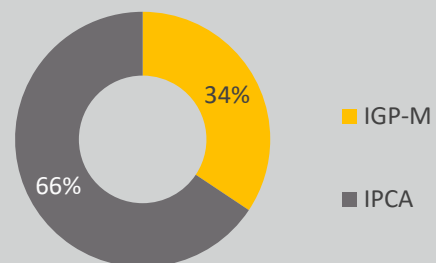
SDIL11 | FII SDI Rio Bravo Renda Logística

O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO

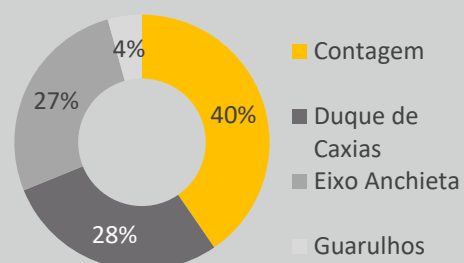
TIPO DE CONTRATO



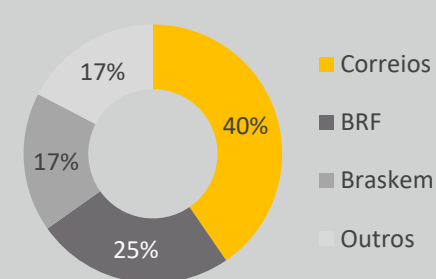
INDEXADOR DE REAJUSTE



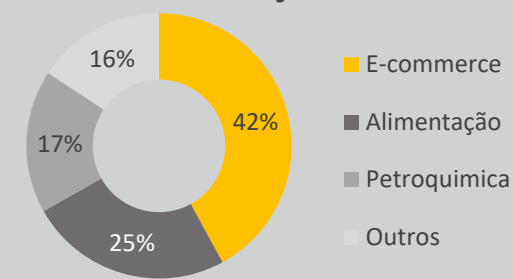
DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



LOCATÁRIOS



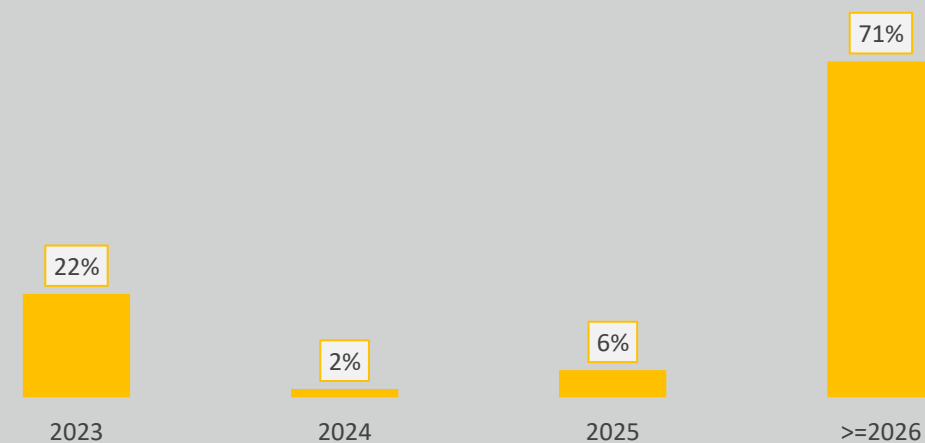
SETOR DE ATUAÇÃO



Os gráficos consideram a % da receita contratada.

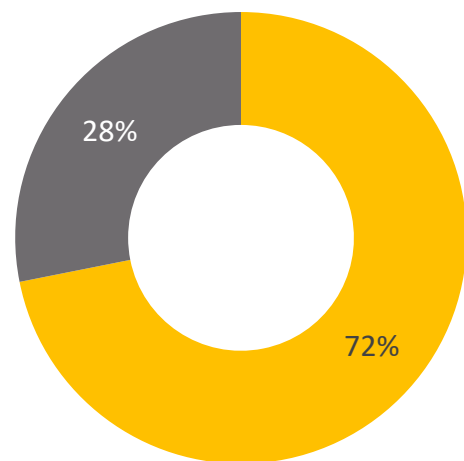
Locatário	Vencimento	Mês Reajuste	Indexador
Multimodal			
BRF	2030	Abril	IGP-M
Infracommerce	2026	Fevereiro	IPCA
IFCO	2025	Janeiro	IGP-M
Bracco	2025	Novembro	IPCA
International Business Park			
BRF	2028	Janeiro	IPCA
One Park			
Braskem	2023	Janeiro	IGP-M
Sherwin-Williams	2032	Fevereiro	IPCA
Cromus	2025	Junho	IGP-M
Adhex	2024	Maio	IGP-M
Andrômeda	Indeterminado	Dezembro	IGP-M
Galpão Guarulhos			
Almaviva	2023	Janeiro	IGP-M
Futura Tintas	2042	Pré-Locação	IPCA
Centro Logístico Contagem			
Correios	2034	Novembro	IPCA

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO

MONTANTE DA ALAVANCAGEM POR INDEXADOR



■ IPCA ■ CDI

EQUILÍBRIO DE CONTRATOS

47%
contrato atípicoPRAZO MÉDIO DE VENCIMENTO
DE CONTRATOS LONGOS8,46
anos de WAULT²

FUNDING EQUACIONADO

R\$ 160 MM
captados via
alavancagemVALOR DE MERCADO¹

R\$ 593,8 MM

VACÂNCIA REDUZIDA

2,6%

BAIXA ALAVANCAGEM¹25,66%
Divida Liquida/PLVALOR PATRIMONIAL¹

R\$ 623,7 MM

DIVIDEND YIELD¹
(ÚLTIMOS 12 MESES)

8,91%

DIVIDENDO MÉDIO PROJETADO³
(PRÓXIMOS 12 MESES)

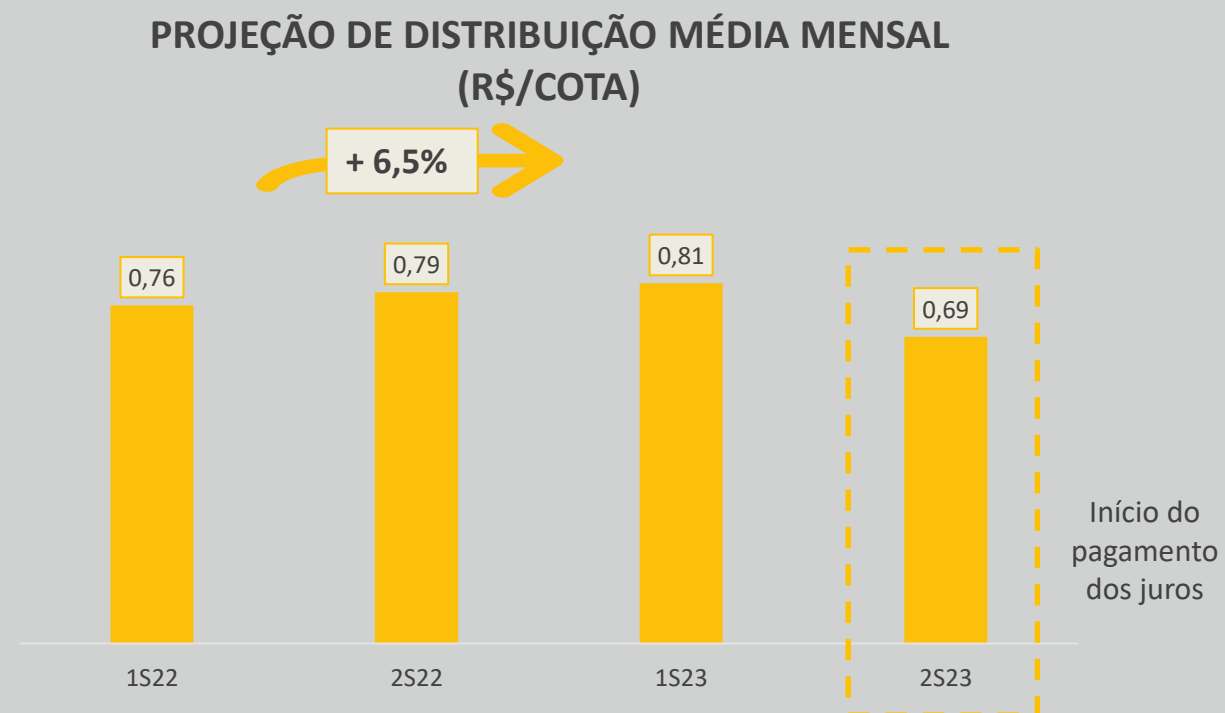
(R\$/Cota/mês)

R\$ 0,80
por Cota¹ Considera valor de fechamento de 14/04/22² WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis³ Considera distribuição de 95% do resultado, conforme premissas apresentadas na página seguinte

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Com o pagamento da última parcela feito via operação de securitização, a **distribuição de resultados média mensal** deverá ter **incremento nos próximos dois semestres**, conforme indicado no gráfico ao lado, até o final do primeiro semestre de 2023, quando se encerra a carência dos juros da operação.

A projeção considera o cenário atual de ocupação dos ativos e reajustes dos valores de locação ora praticados.



A PROJEÇÃO AQUI DESCRITA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA



R I O B R A V O

TELLUS



www.riobravo.com.br

www.tellus.com.br