

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”): SDIL11

COMUNICADO AO MERCADO

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários 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.** (atual denominação da SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.), inscrita no CNPJ/ME sob nº. 25.287.778/0001-54 (em conjunto, “Gestoras”), nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, vêm, por meio deste, comunicar o que segue:

Tendo em vista o atual cenário de instabilidade e incertezas no mercado local e global, bem como o grande impacto para a população e as empresas nas ações de contenção do COVID-19, as Gestoras esclarecem e destacam possíveis impactos nas receitas do Fundo.

Desde que as Gestoras assumiram a gestão do Fundo, em dezembro de 2017, o Fundo realizou 3 (três) emissões de cotas, com o objetivo de adquirir imóveis com teses de investimentos focadas na geração de valor no longo prazo, buscando ativos que (i) possuam preços em reais por metro quadrado que tragam oportunidade de valorização no futuro; (ii) próximos da cidade de São Paulo, mercado que deverá performar melhor em um momento de recuperação econômica; e (iii) metragem ampla e excelente localização.

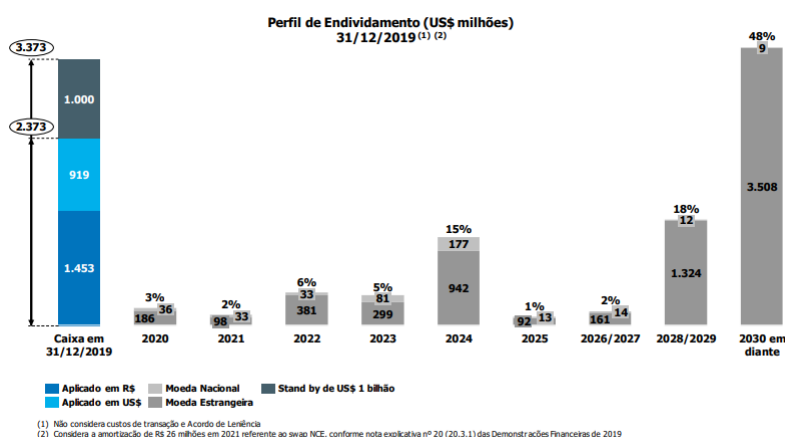
Com esta estratégia de investimento, foi possível que o Fundo tivesse um portfólio com inquilinos de primeira linha, sendo que os dois principais, que representam juntos aproximadamente 75% (setenta e cinco por cento) da receita do Fundo, são BRF e Braskem, ambas empresas listadas em bolsa. Suas operações e riscos de crédito serão detalhadas abaixo:

BRF S.A.: Uma das maiores empresas de alimentos do mundo, hoje a BRF é locatária de 27,8 mil m² (vinte e sete mil e oitocentos metros quadrados) do Condomínio Multimodal Duque de Caxias, além de um terreno anexo de 52 mil m² (cinquenta e dois mil metros quadrados) utilizado como pátio de carretas, o International Business Park. A operação no galpão é refrigerada, onde a BRF processa e armazena alimentos que são distribuídos para a cidade do Rio de Janeiro. Por se tratar de uma operação de alimentos, que continua e deverá continuar operando para abastecimento da população na crise, a atividade da BRF no imóvel permanece funcionando normalmente, bem como o pátio de carretas,

¹<http://www.braskem-ri.com.br/classificacao-de-rating>

cujo uso é regulado por meio de um contrato atípico que, entre as suas principais características, prevê que a locatária não poderá rescindir antecipadamente a locação sem pagamento integral de todo o fluxo de locação desde a rescisão até o prazo final da locação (dezembro de 2028). Segundo informações públicas no RI da companhia, a BRF conseguiu reduzir o nível de alavancagem de 5,97x para 2,5x a relação "Dívida Líquida/EBITDA" no último ano (2018 vs. 2019), patamar que as Gestoras consideram bastante confortável para honrar os compromissos da empresa.

Braskem S.A.: Líder no setor, a Braskem é a única companhia do setor petroquímico integrada no Brasil. Os segmentos da Braskem incluem as unidades industriais no Brasil (Petroquímicos Básicos, Poliolefinas e Vinílicos) e no exterior (México, Estados Unidos e Europa). A empresa é locatária de 52,9 mil m² (cinquenta e dois mil e novecentos metros quadrados) no One Park, onde é realizado o armazenamento de produtos químicos produzidos em sua fábrica, localizada próxima ao imóvel. O principal produto armazenado é o polipropileno, material utilizado para fabricação de garrafas, recipientes e outros produtos domésticos, e a operação continua em pleno funcionamento. A Braskem é classificada como *Investment Grade* pela S&P e Fitch Ratings¹ e possui uma relação de "Dívida Líquida/EBITDA" de 3,7x. O perfil da dívida é bastante alongado e só o caixa da empresa garante a cobertura dos vencimentos de dívida nos próximos 71 meses, conforme demonstrado no gráfico abaixo:



Fonte: <https://www.braskem.com.br/RI/>

Apesar da capacidade de pagamento das principais locatárias, as Gestoras têm ciência da gravidade da crise em que estamos vivendo e que isso pode trazer volatilidade no curto prazo. Contudo, devido à capacidade de geração de renda dos imóveis que possui e a solidez dos principais locatários, acreditamos que o fundo deverá continuar gerando renda imobiliária sustentável e de longo prazo.

As Gestoras também esclarecem que, devido ao cancelamento da 5ª Emissão de Cotas, conforme Fato Relevante publicado em 18 de março de 2020, o contrato de aquisição do Imóvel de Jundiá, que havia sido assinado em 06 de março de 2020 conforme publicação na mesma data, foi rescindido e poderá ser renegociado em momento oportuno caso seja de interesse das Gestoras e da outra parte. Além disso, permanecemos envidando melhores esforços para que seja concluída a aquisição do empreendimento localizado em Guarulhos, São Paulo, com área bruta locável de 22.825 m² ("Empreendimento"), pelo valor aproximado de R\$ 36,3 milhões (trinta e seis milhões e trezentos mil reais), que dependem de condições precedentes a serem entregues pela vendedora. Mais informações sobre o Empreendimento podem ser verificadas no Fato Relevante publicado em 19 de dezembro de 2019.

¹<http://www.braskem-ri.com.br/classificacao-de-rating>

Os cenários estão sendo constantemente estudados pela Administradora do Fundo para que possa ser feita a melhor gestão do caixa neste momento, buscando segurança e cautela com o capital do investidor. As Gestoras manterão os cotistas e o mercado em geral informados sobre os resultados do Fundo ampla e tempestivamente.

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

São Paulo, 08 de abril de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
na qualidade de instituição administradora; e
SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA. e
RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.,
na qualidade de instituições gestoras do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII