

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.

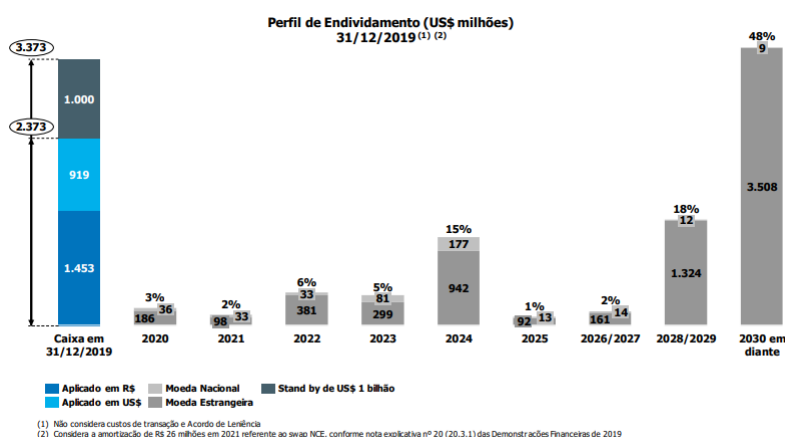
Desde que as Gestoras assumiram a gestão do Fundo, em dezembro de 2017, o Fundo realizou 3 (três) emissões de cotas, com o objetivo de adquirir imóveis com teses de investimentos focadas na geração de valor no longo prazo, buscando ativos que **(i)** possuam preços em reais por metro quadrado que tragam 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,

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 2020.

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