

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA

5ª EMISSÃO DE
COTAS DO FUNDO



SOBRE AS GESTORAS

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 29 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

A SDI Gestão agora é Tellus. A Tellus é uma gestora de investimentos 100% focada em ativos imobiliários. A empresa foi fundada em 2008 pelos sócios da SDI Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora que iniciou suas atividades em 1974 e desde então vem atuando nos principais mercados brasileiros. Em novembro de 2019 mudou seu nome para Tellus, reforçando sua independência como gestor, ao mesmo tempo mantendo o DNA de desenvolvedor de ativos imobiliários que conta com uma grande experiência aliada à uma extensa rede de relacionamentos.



AGENDA

- » SOBRE O FUNDO
- » HISTÓRICO
- » MERCADO IMOBILIÁRIO LOGÍSTICO
- » POR QUE INVESTIR NO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA?
- » 5ª EMISSÃO DE COTAS
 - i. SOBRE A OFERTA
 - ii. CRONOGRAMA
 - iii. CAPITAL AUTORIZADO
 - iv. DESTINAÇÃO DE RECURSOS
 - v. ESTUDO DE VIABILIDADE

Início de Funcionamento: 2012

Objetivo do Fundo: realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou Rio de Janeiro

Gestoras: Tellus e Rio Bravo Investimentos Ltda.

Área Locável: 177,9 mil m²

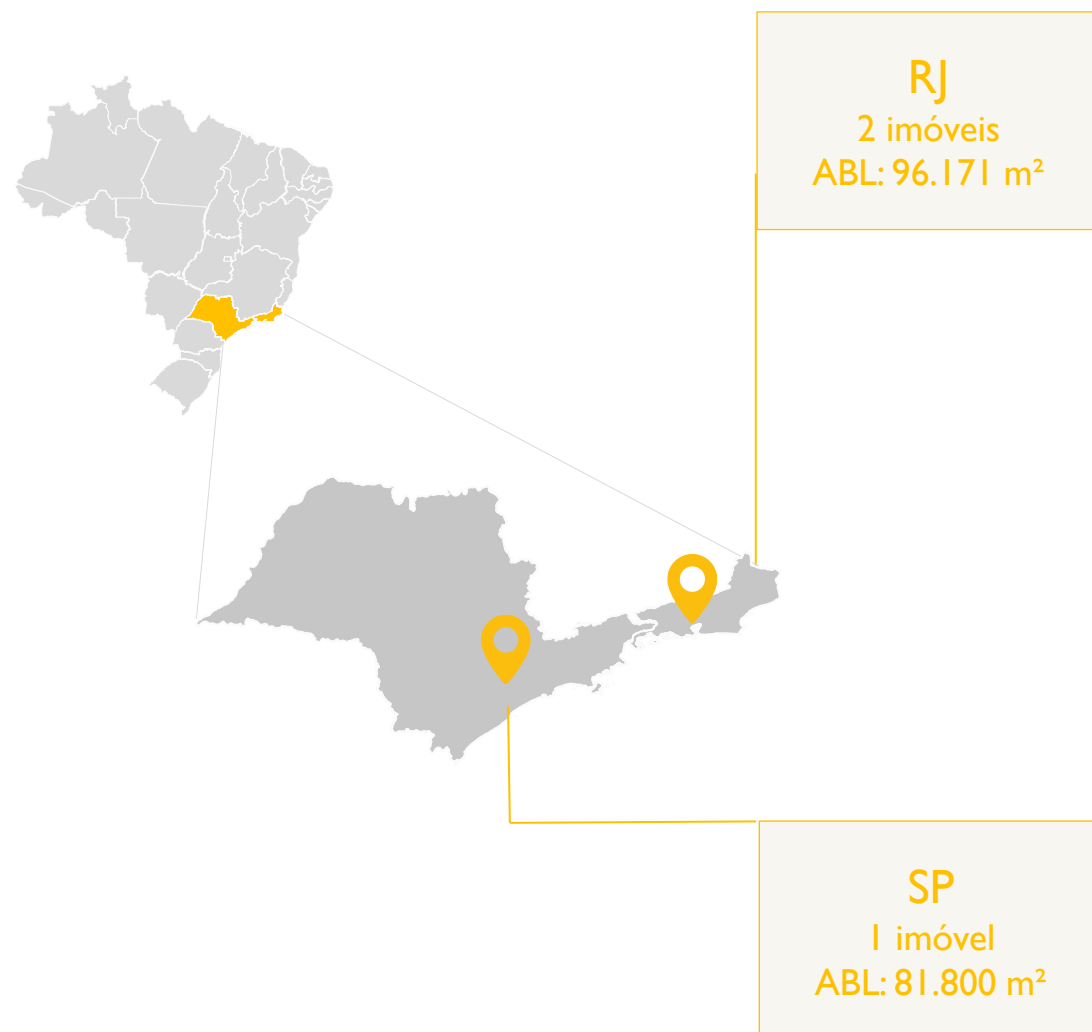
Patrimônio Líquido: R\$ 455,08 milhões

Número de emissões: 4

Taxa de Administração e Gestão*: 0,84% a.a. sobre o Valor de Mercado

*Em linha com os interesses dos cotistas, as gestoras concederam desconto e não recebem a parcela da taxa de gestão referente ao montante de recursos ainda não alocados obtidos pelo Fundo na 4ª emissão de cotas, concluída em junho de 2019. Mais informações podem ser verificadas no Regulamento do Fundo, capítulo XI.

PORTFÓLIO



✓ MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS

Localização: Duque de Caxias - RJ

ABL: 44.131 m²

Taxa de Ocupação: 81,2%

Participação do FII: 100%

Locatários: BRF, Cimed, Bracco, Ifco e Royal Canin

Tipo dos contratos: Típicos



✓ INTERNATIONAL BUSINESS PARK

Localização: Duque de Caxias - RJ

ABL: 52.040 m²

Área Construída: 1.008 m²

Taxa de Ocupação: 100%

Participação do FII: 100%

Locatário: BRF

Tipo do contrato: Atípico



✓ ONE PARK

Localização: Eixo da Anchieta - SP

ABL: 81.800 m²

Taxa de Ocupação: 100%

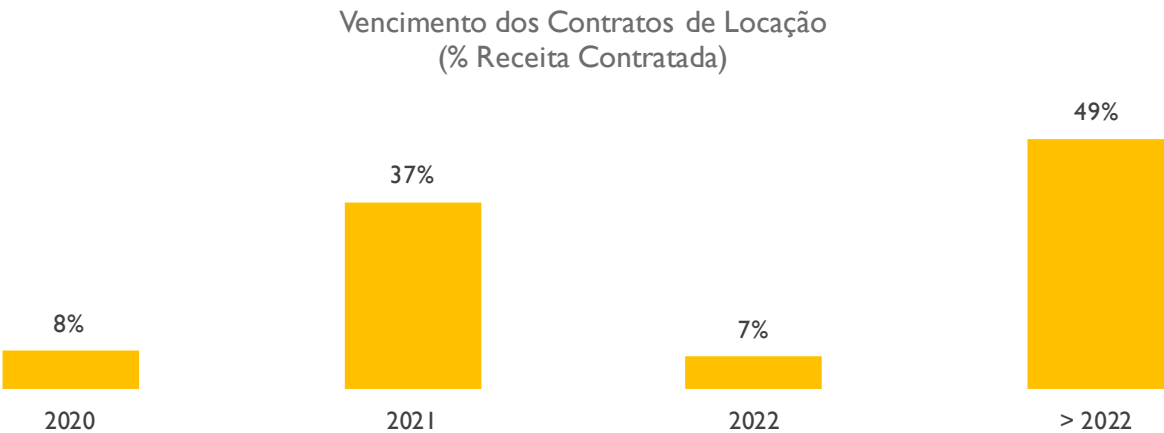
Participação do FII: 100%

Locatários: Braskem, Cromus, Andromeda, Sherwin-Williams e Adhex

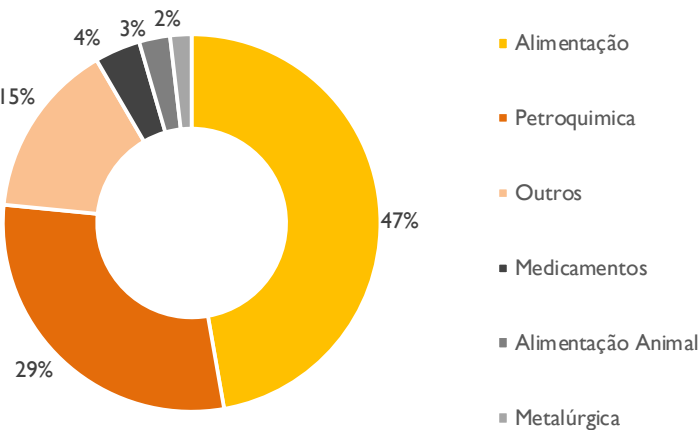
Tipo dos contratos: Típicos



INFORMAÇÃO DOS CONTRATOS



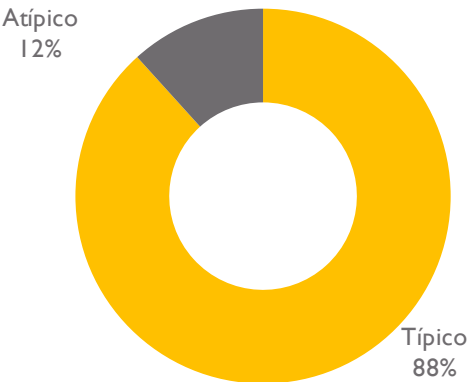
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



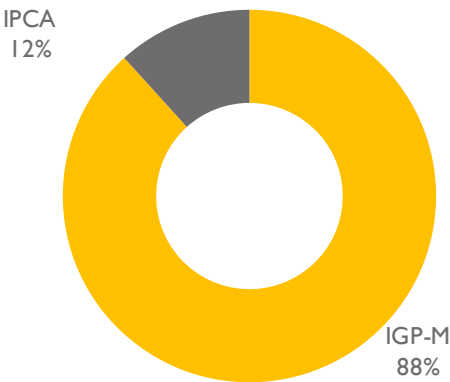
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



Indexador de Reajuste (% Receita Contratada)





O Fundo detém imóveis nas regiões da Anchieta/SP e Duque de Caxias/RJ. Atualmente, existem dois imóveis que estão com compromissos de compra e venda assinados e estão localizados nas regiões de Guarulhos/SP e Jundiaí/SP. Por isso, aprofundamos a nossa visão sobre cada uma dessas microrregiões nos próximos slides.

ANCHIETA E REGIÃO

Região consolidada, com alta absorção líquida de espaços vagos.

Devido ao baixo estoque de imóveis na região e alta demanda de inquilinos, o mercado da Anchieta segue com taxas de vacância em patamares controlados há pelo menos 3 anos.

DUQUE DE CAXIAS E REGIÃO

Mercado ainda em recuperação lenta, com altas taxas de vacância.

A qualidade do Multi Modal Duque de Caxias e a força dos contratos com o principal locatário ajudam a manter uma previsibilidade de renda mesmo durante o período de crise.

JUNDIAÍ, CAJAMAR E REGIÃO

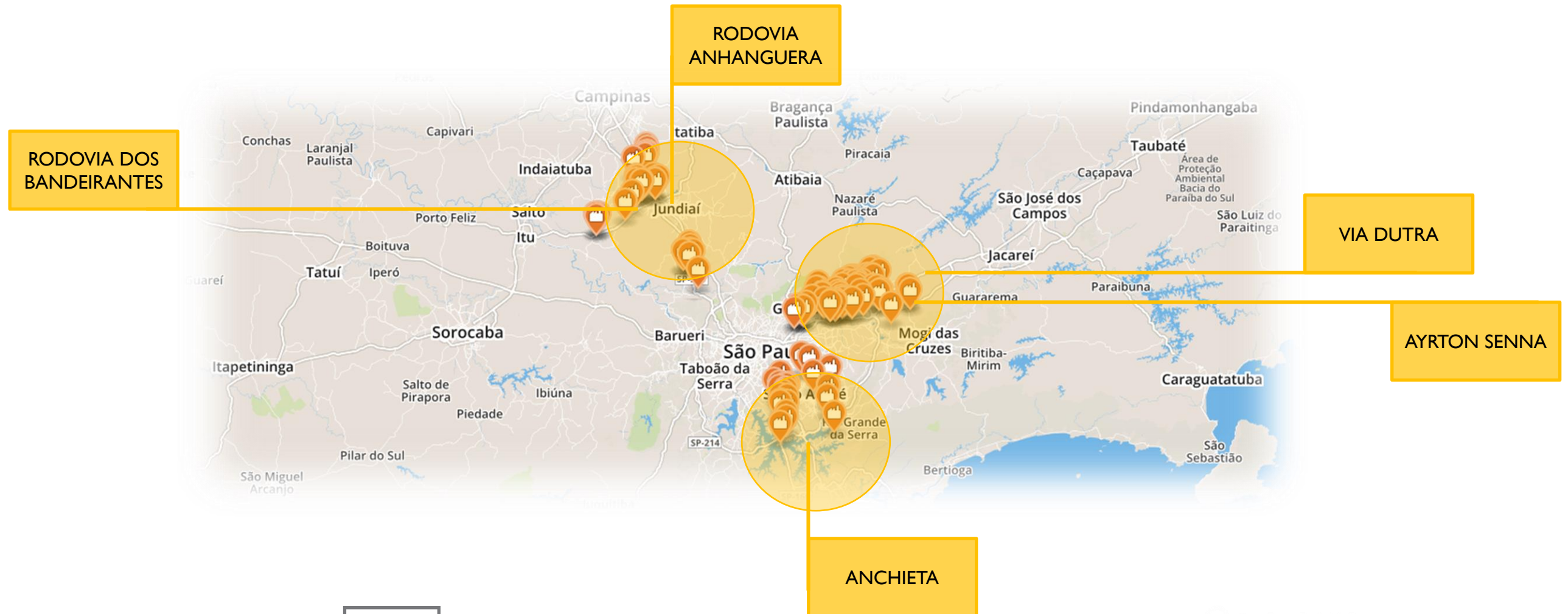
Mercados em pleno crescimento, com redução significativa das taxas de vacância e absorção líquida positiva nos últimos trimestres.

Média de preços pedidos de locação ainda nas mínimas históricas, indicando oportunidade de crescimento para o futuro.

GUARULHOS E REGIÃO

MERCADO IMOBILIÁRIO LOGÍSTICO – REGIÕES DE INTERESSE

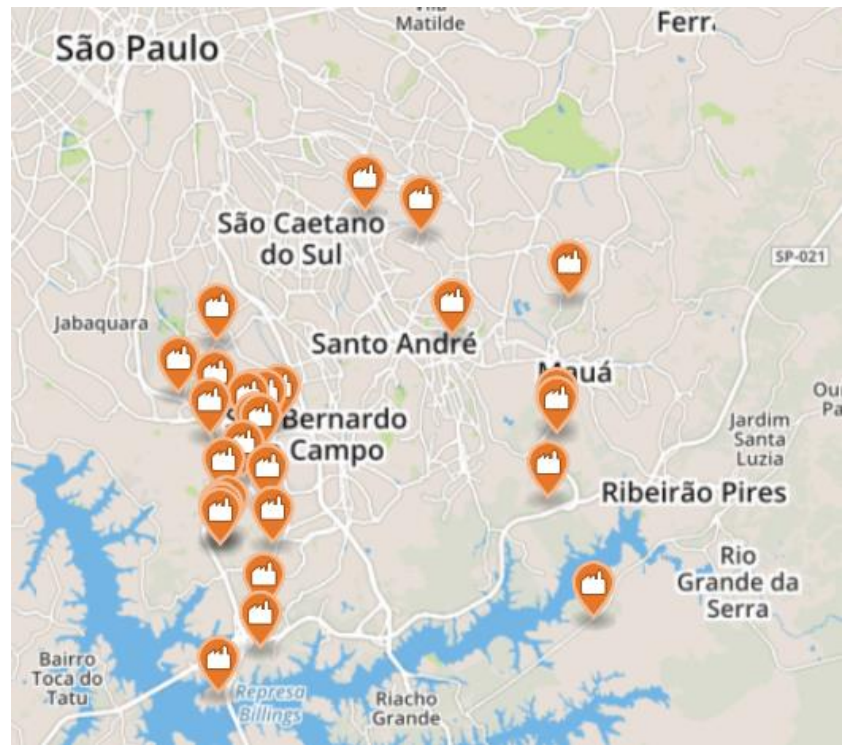
As regiões de interesse estão localizadas em importantes eixos de ligação entre as regiões metropolitanas e o interior do estado, Aeroporto Internacional, Porto de Santos e Rio de Janeiro. No mapa abaixo, mostramos a região da Grande São Paulo com algumas das principais rodovias do país, e a presença de galpões logísticos e industriais destacados no mapa.



Rodovia Anchieta e Região

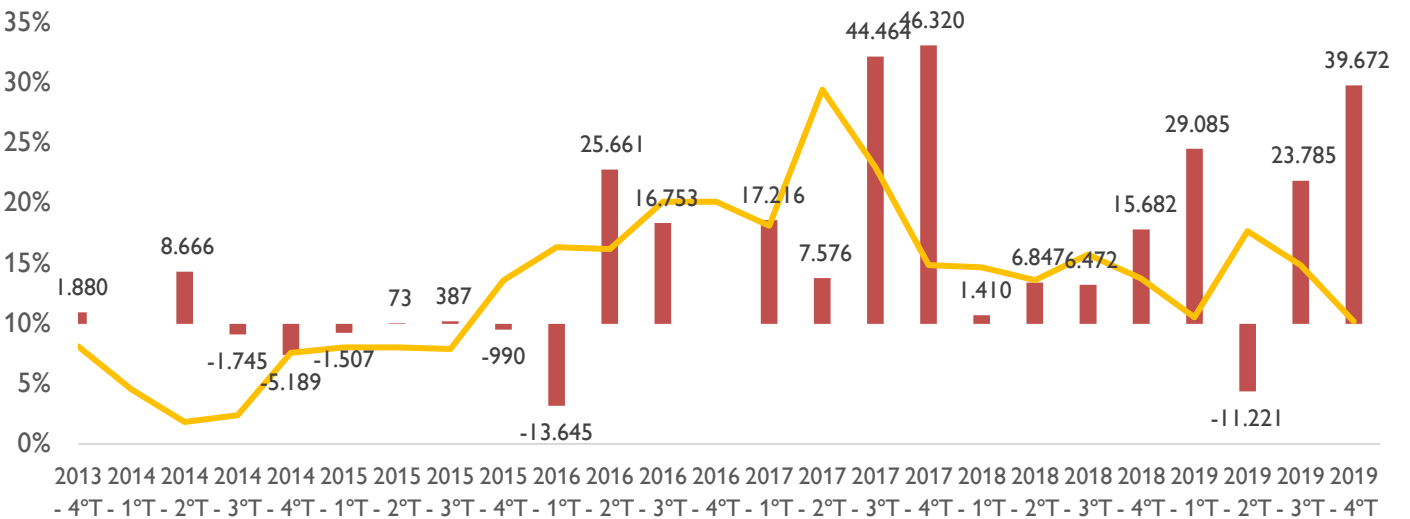
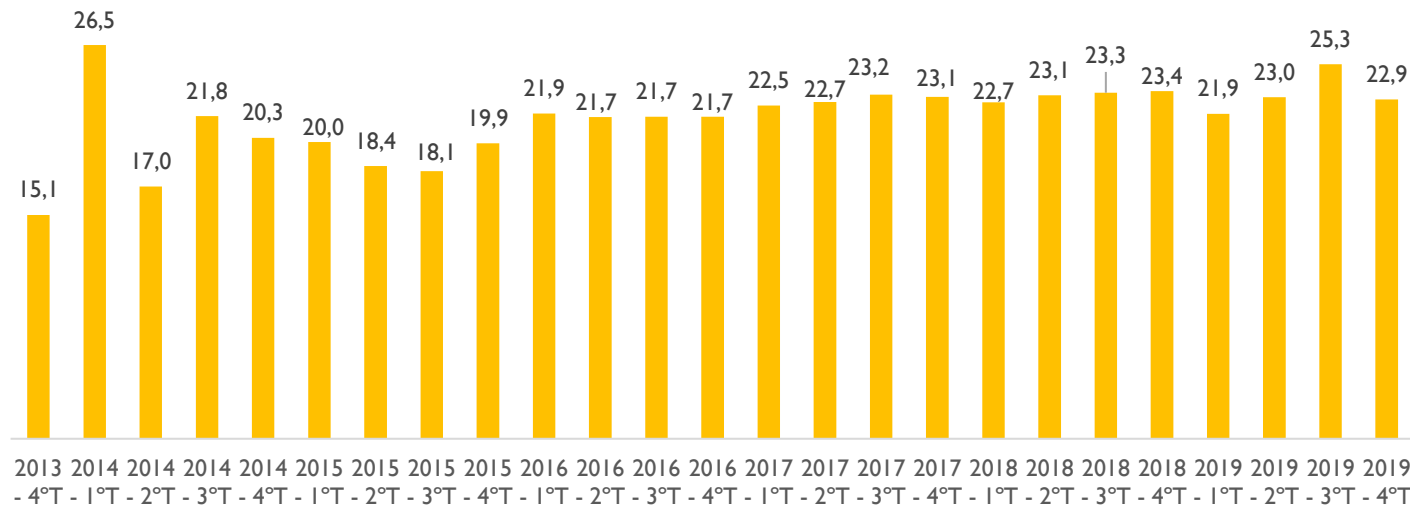
Amostra levantada:

- » 17 imóveis
- » 10,1% de vacância
- » 566 mil metros quadrados de estoque



Fonte: Buildings

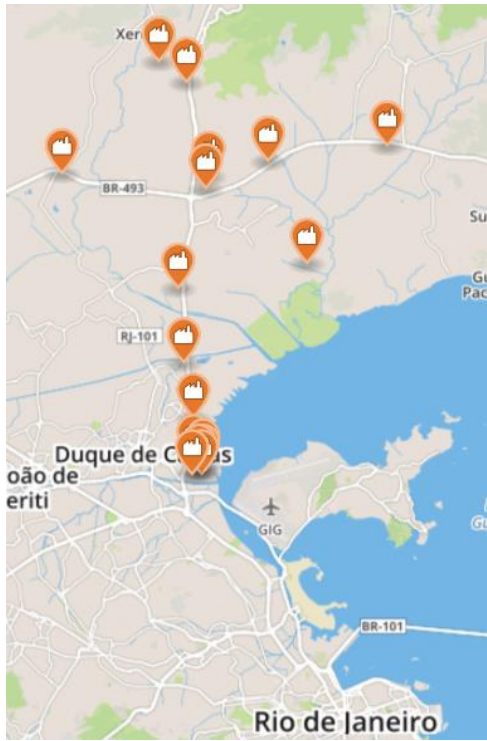
Média de Preço Pedido (R\$/m²)



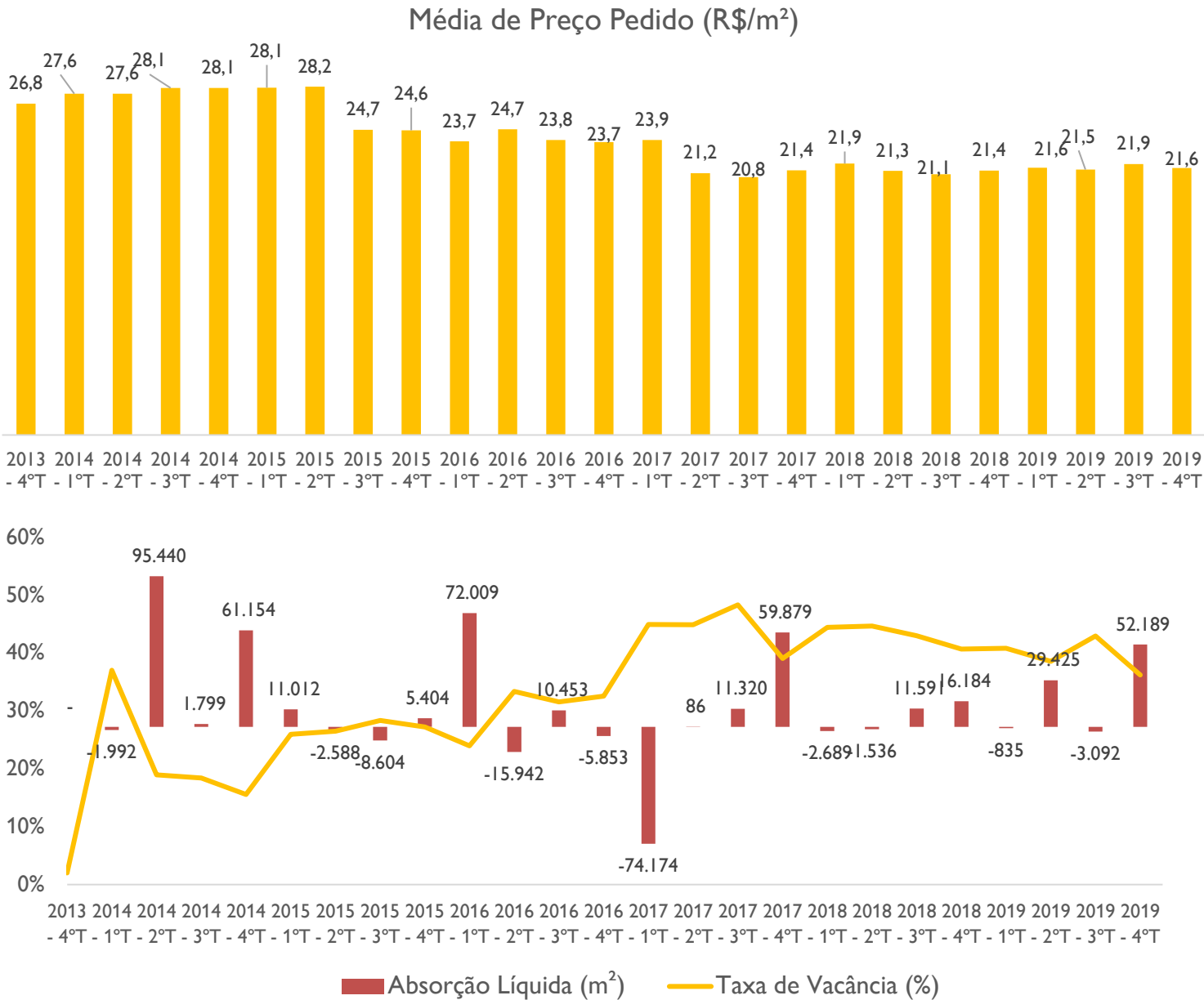
Absorção Líquida (m²) Taxa de Vacância (%)

DUQUE DE CAXIAS E REGIÃO

- Amostra levantada:
- » 16 imóveis
 - » 36,2% de vacância
 - » 775 mil metros quadrados de estoque

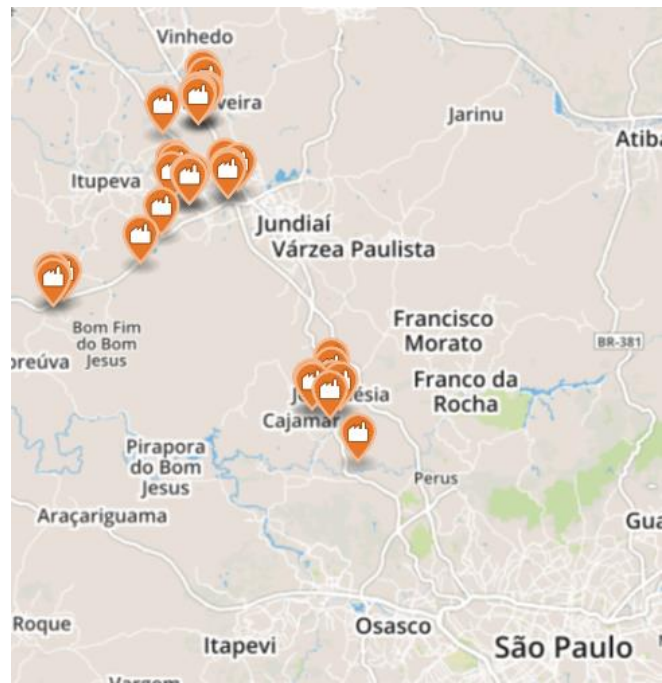


Fonte: Buildings



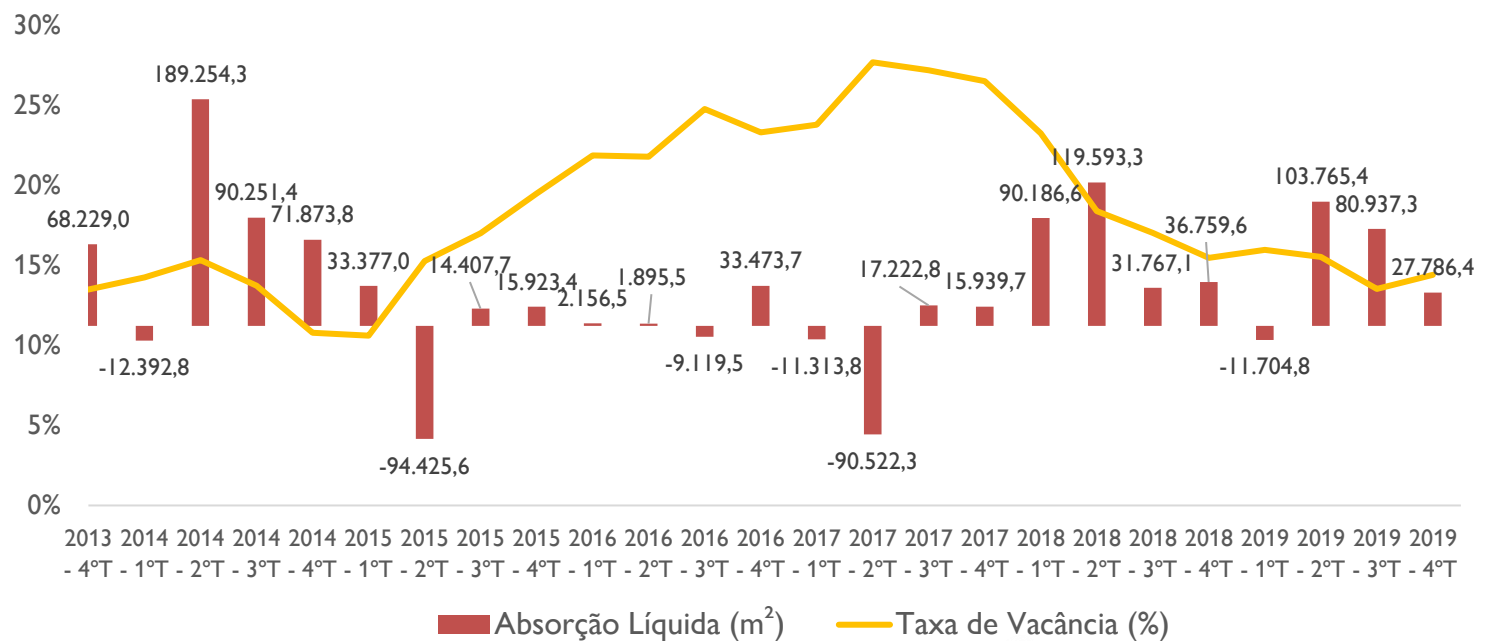
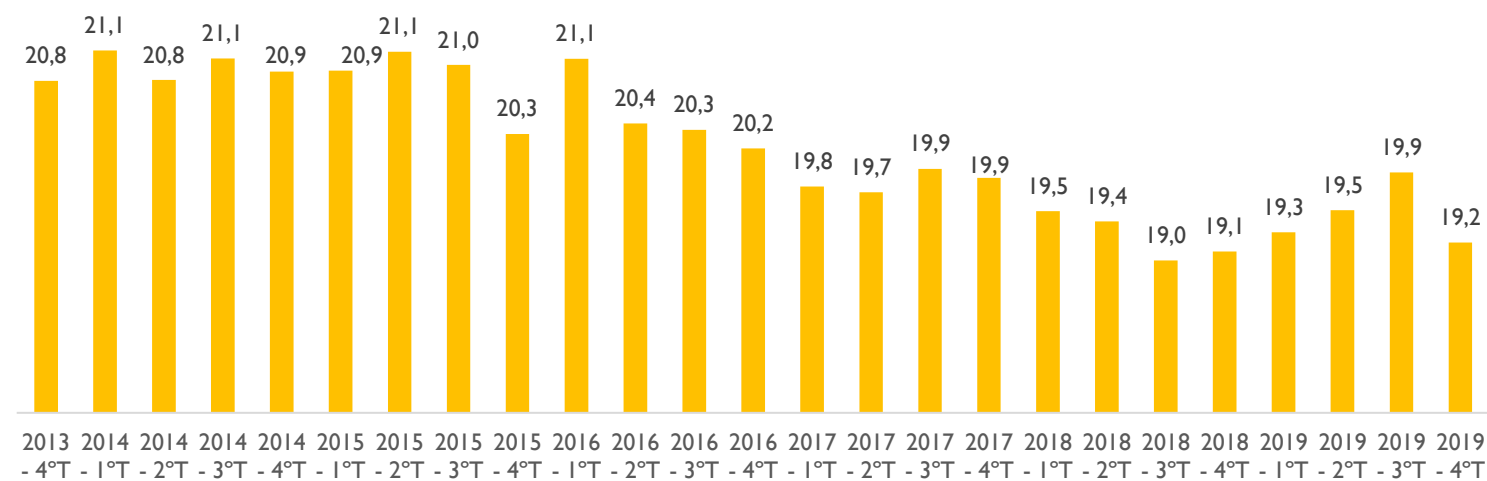
JUNDIAÍ, CAJAMAR E REGIÃO
(IMÓVEIS CLASSE AA E AAA)

- Amostra levantada:
- » 31 imóveis
 - » 14,5% de vacância
 - » 2,7 milhões de metros quadrados de estoque



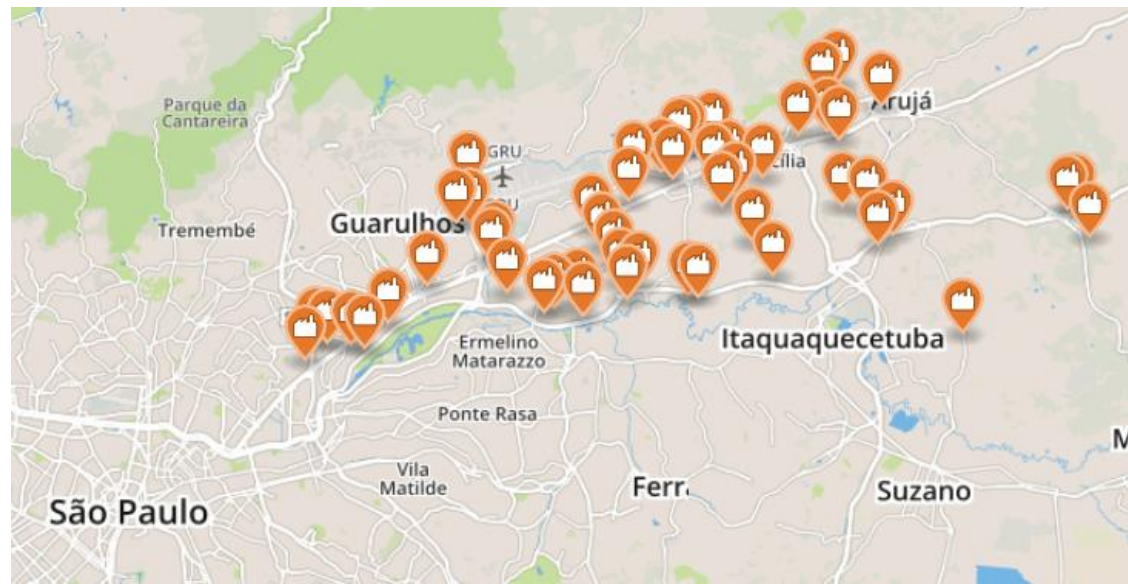
Fonte: Buildings

Média de Preço Pedido (R\$/m²)



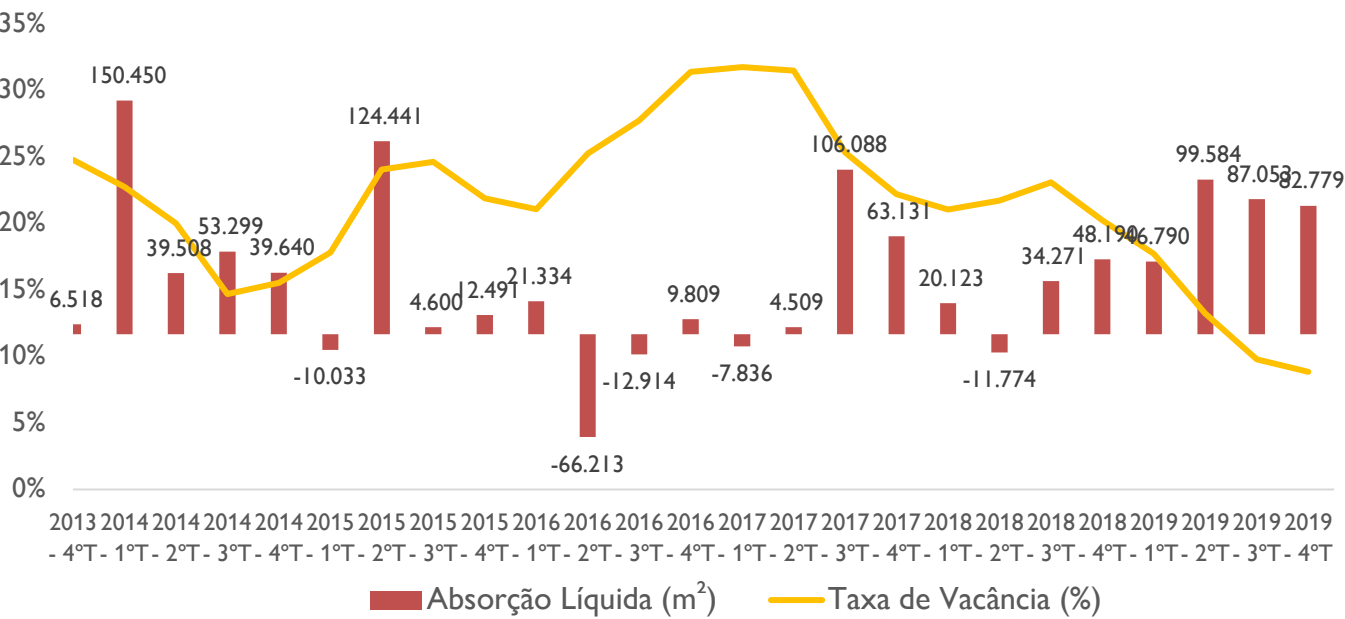
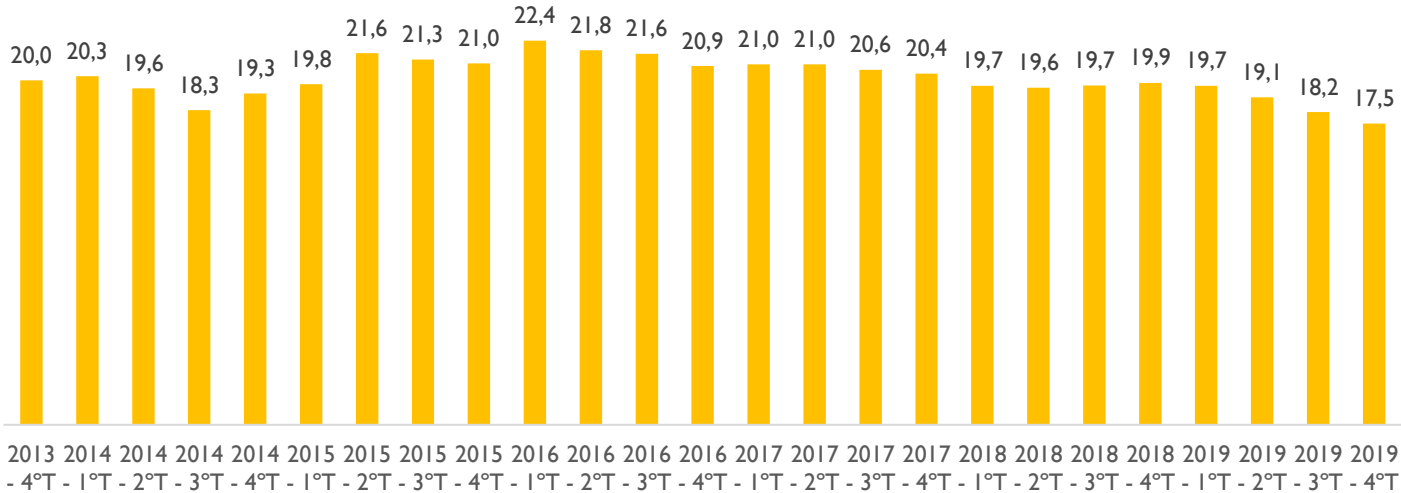
GUARULHOS E REGIÃO

- Amostra levantada:
- » 35 imóveis
 - » 14,5% de vacância
 - » 1,6 milhões de metros quadrados



Fonte: Buildings

Média de Preço Pedido (R\$/m²)



- » IMPORTÂNCIA DO TRABALHO DE GESTÃO ATIVA PARA GERAÇÃO DE VALOR: a expertise das gestoras permite originação de imóveis com teses de investimentos focadas na geração de valor no longo prazo, buscando ativos que possuam preços em reais por metro quadrado que tragam oportunidade de valorização no futuro. Por isso, as gestoras buscam em seus investimentos foco maior na Taxa Interna de Retorno (TIR) das operações.
- » PROSPECÇÃO DE ATIVOS EM REGIÕES CORE PARA A INDÚSTRIA LOGÍSTICA: foco na região sudeste, com estratégia de compra de ativos próximos da cidade de São Paulo, mercado que deverá performar melhor em um momento de recuperação econômica. Imóveis em eixos de acesso a grandes capitais, com galpões de metragem ampla e excelente localização.
- » CRESCIMENTO DO E-COMMERCE E NOVOS HÁBITOS DE CONSUMO: tendência no varejo em agregar vendas físicas e vendas *on-line*, em busca da melhor experiência para o consumidor e demanda por distribuição cada vez mais rápida. Com isso, aumentou a importância das operações de logística fronteiriças às regiões metropolitanas e grandes centros urbanos. A demanda por parques logísticos que atendam essas operações, conforme visto nos últimos slides, aumenta a absorção dos espaços e tende a diminuir a vacância nas principais regiões analisadas.
- » INQUILINOS DE PRIMEIRA LINHA: histórico de locações por preços competitivos e preferência por inquilinos de bom perfil de crédito, como BRF, Braskem e outras grandes empresas.
- » FOCO NA DIVERSIFICAÇÃO: busca por ativos em regiões complementares e locatários de diferentes indústrias.
- » ALINHAMENTO DE INTERESSE ENTRE GESTORES E INVESTIDORES: as gestoras não cobram a taxa de gestão proporcional enquanto os recursos não estão pelo menos 75% alocados.

5ª EMISSÃO DE COTAS – SOBRE A OFERTA

Preço de Emissão: R\$ 95,40

Custos Unitários de Distribuição: 2,95% (R\$ 2,81)

Preço de Emissão + Custos de Distribuição: R\$ 98,21

Cota Patrimonial em janeiro/2020: R\$ 95,40

Volume Inicial da Oferta: R\$ 200.000.089,80 ou 2.096.437 cotas

Volume Mínimo da Oferta: R\$ 165.000.024,00 ou 1.729.560 cotas

Lote Adicional: 20% da Oferta, ou seja, R\$ 39.999.979,80 ou 419.287 cotas

Fator de proporção para subscrição de cotas = 43,94953984%

Prazo para Exercício do Direito de Preferência: 10 dias úteis

Prazo para Exercício das Sobras do Direito de Preferência: 5 dias úteis

Previsão de Término da Oferta: abril/2020

Estruturador e Coordenador: Rio Bravo Investimentos

IMPORTANTE: APÓS O DIREITO DE PREFERÊNCIA, A OFERTA SERÁ DESTINADA SOMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS

EVENTO	DATA PREVISTA DE CONCLUSÃO
Divulgação de Fato Relevante sobre o Início da Oferta	09/03/2020
Início do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência	16/03/2020
Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência na B3	26/03/2020
Liquidação das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do Prazo de Subscrição e Liquidação do Direito de Preferência no Escriturador	27/03/2020
Divulgação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras do Direito de Preferência	30/03/2020
Início do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência	02/04/2020
Encerramento do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência na B3	07/04/2020
Liquidação das Novas Cotas objeto das Sobras do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência no Escriturador	08/04/2020
Início do Prazo do Procedimento de Esforço Restritos de Venda das Novas Cotas Remanescentes objeto da Oferta	09/04/2020

As datas aqui apresentadas são tentativas e o cronograma pode sofrer alterações

O Capital Autorizado, no valor de R\$ 1 bilhão, foi aprovado pelos cotistas do Fundo em abril de 2019 e permite ao Fundo fazer novas emissões de cotas sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral. Tal estratégia permite que o Fundo ganhe agilidade nas negociações e aproveite as oportunidades disponíveis no mercado imobiliário.

A Rio Bravo pode fazer jus ao Capital Autorizado somente caso o capital comprometido com a última emissão de cotas seja maior do que 75% do valor da Oferta, cenário presente hoje no Fundo, considerando os fatos relevantes divulgados em 19 de dezembro de 2019 e 06 de março de 2020, sobre *deals* em andamento e atualmente em fase de *due diligence*.

A precificação da emissão segue um dos critérios possíveis de precificação, conforme aprovação dos cotistas: valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

Para as emissões com contemplem o Capital Autorizado, até que 75% dos recursos obtidos com a Oferta sejam devidamente alocados ("Período de Redução de Taxa"), as Gestoras, por sua mera liberalidade, poderão não receber parte da parcela da taxa de administração à qual fazem jus, a título de Taxa de Gestão, conforme equação definida na cláusula 11.1.2 do Regulamento do Fundo, demonstrada abaixo:

$$\text{Desconto Temporário} = (VT - VTAI) \times \frac{\% \text{ Gestão}}{12}$$

Onde:

VT = Valor total subscrito e integralizado em reais (R\$) pelos Cotistas no âmbito da respectiva Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado;

VTAI = Valor total subscrito e integralizado em reais (R\$) pelos Cotistas no âmbito da respectiva Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado e que tenha sido, ainda, efetivamente aplicado em Ativos Imobiliários;
e

% Gestão = Parcela da Taxa de Administração destinada à remuneração das Gestoras pela prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo parcela esta representada pelo percentual anual aplicável sobre o valor de mercado do Fundo então acordado entre Fundo e Gestoras, conforme estabelecido no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado entre o Fundo e as Gestoras.

Atualmente, o Fundo possui investimentos em *pipeline* que totalizam aproximadamente R\$ 320 milhões para alocação dos recursos da 5ª Emissão de Cotas:

ATIVO	VALOR APROXIMADO	CAP RATE PREVISTO (a.a.)	TESE DE INVESTIMENTO
Imóvel Guarulhos	R\$ 36,3 milhões	Inicial: 17% Após <i>retrofit</i> : 9%	Aquisição de ativo com excelente localização em Guarulhos, próximo ao Shopping Bonsucesso, que prevê a possibilidade de <i>retrofit</i> para modernização e aumento de área locável. O <i>cap rate</i> inicial será de 17% a.a. durante 18 meses, em contrato de locação atípico com o vendedor do imóvel, que já deixou de operar no mesmo. O ativo possui atualmente 22.825 m ² de área locável e a aquisição ocorre inicialmente por aprox. R\$ 1.600/m ² . Após o período do contrato inicial e <i>retrofit</i> , as gestoras estimam que o investimento total seja de aprox. R\$ 50 milhões e o <i>cap rate</i> final de aprox. 9% a.a., considerando um aluguel de mercado para a região. Adicionalmente, o imóvel possui área não utilizada que poderá futuramente ser aproveitada para uma expansão.
Imóvel Jundiaí	R\$ 248,1 milhões	7,9%	Aquisição de ativo classe AAA em localização estratégica na região de Jundiaí. O empreendimento foi recém construído e já entregue com 91.310,72 m ² de área construída, restando por construir uma área já aprovada de mezaninos de até 8.717 m ² , que poderá ser demandada pelos futuros locatários. A receita negociada do Empreendimento deve gerar um <i>cap rate</i> de 7,92% a.a. pelos próximos 15 meses, através de um contrato de locação temporário com o vendedor. Considerando a área já aprovada para mezaninos, a locação corresponderá a R\$ 16,38/m ² , patamar de locação que as gestoras consideram factível para novas locações durante o período do contrato temporário. A região de Jundiaí está em fase de plena recuperação, com redução significativa das taxas de vacância e absorção líquida positiva nos últimos trimestres.
One Park - Galpão Adhex	R\$ 4,0 milhões	21%	O terreno do Edifício One Park possui um galpão em construção locado para a Adhex. O Fundo deverá fazer a aquisição após termino de condições precedentes por parte do antigo proprietário do imóvel.
One Park - Parcela Final	R\$ 9,5 milhões	NA	Parcela final a ser paga para o antigo proprietário do imóvel One Park., que deverá ocorrer após cumprimento de precedentes.
One Park - <i>Retrofit</i>	R\$ 23,0 milhões	3,5%	Serão realizados investimentos no imóvel que são estratégicos para o bom funcionamento do imóvel e para garantir que este fique competitivo perante a outros ativos no mercado. Além da melhora no ativo que garante sua preservação de valor no longo prazo, o investimento será remunerado pelo(s) locatário(s) em 3,5% a.a.

5ª EMISSÃO DE COTAS – DESTINAÇÃO DE RECURSOS

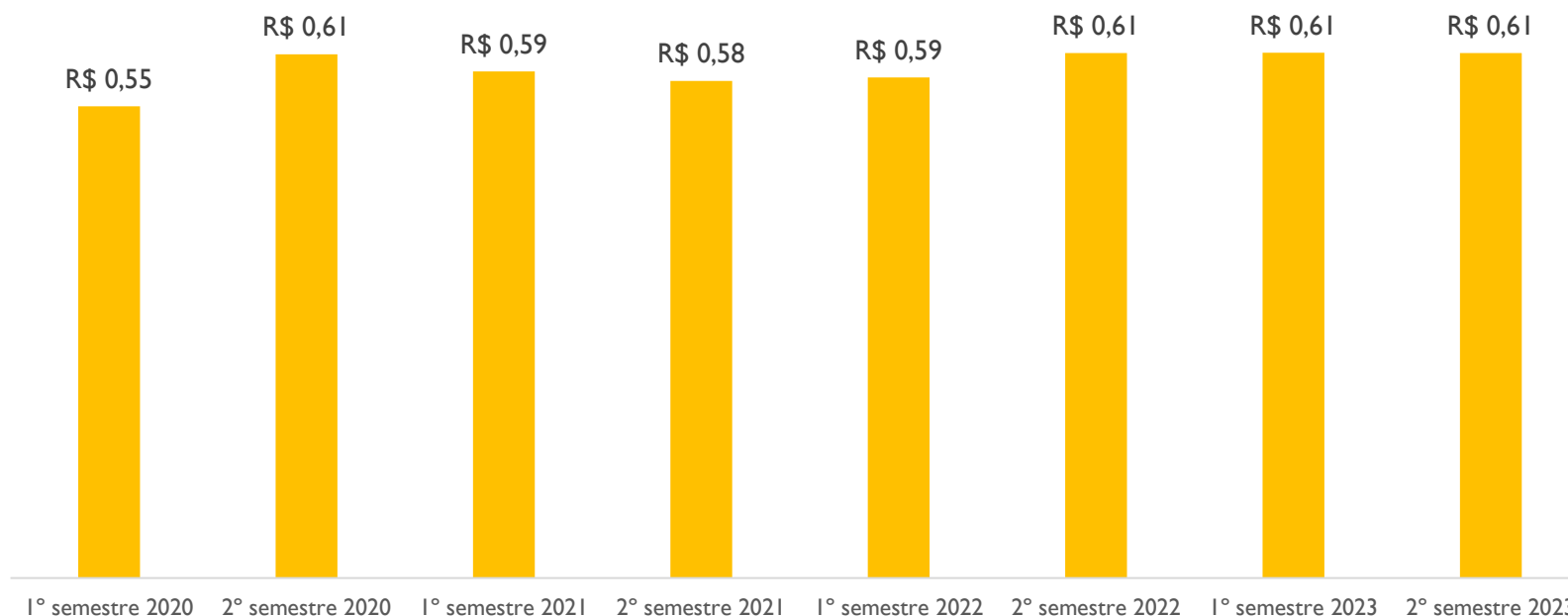
A resolução dos negócios dependerá de (i) diligência legal e técnica a ser realizada pela Rio Bravo e Tellus; (ii) direito de preferência por parte dos locatários e (iii) captação dos recursos na 5ª Emissão de Cotas. O montante mínimo de captação da Oferta é referente ao capital necessário para aquisição do Imóvel Guarulhos* para que, caso a Oferta não atinja um mínimo para a realização do *deal*, o Fundo não fique com dinheiro em caixa sem um *pipeline* definido.

Caso o lote adicional seja exercido, será utilizado para realização de possíveis benfeitorias sob demanda exigidas pelos futuros locatários dos empreendimentos, sendo este valores remunerados por um *cap rate* de mercado.

A Rio Bravo e a Tellus vão oferecer as informações disponíveis sobre os imóveis assim que as aquisições forem concretizadas.

*(Capital Necessário = Valor do Imóvel Guarulhos + Capital Comprometido com o Imóvel Jundiaí - Disponibilidade do Fundo)

Resultado projetado para os próximos semestres (R\$ por cota)



- » O potencial de distribuição de rendimentos será de R\$ 0,60 por cota após a 5ª emissão, já considerando as alocações de recursos previstas. Foi considerado para este estudo de viabilidade que a redução da locação do Imóvel Guarulhos vai ser parcialmente compensada com possíveis novas locações no Multi Modal Duque de Caxias, atualmente com 18,8% de vacância, estabilizando a distribuição em R\$ 0,58 ~ R\$ 0,60.
- » O *dividend yield* projetado será de 7,3% a.a. considerando o valor da cota da 5ª emissão.
- » O fluxo não considera os reajustes de inflação previstos nos contratos durante o período.

O PRESENTE ESTUDO NÃO CARACTERIZA PROMESSA DE RETORNO FUTURO POR PARTE DAS GESTORAS

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6657



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto 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. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • 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 site. • 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.