



ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SDI LOGÍSTICA RIO

09 de abril de 2018



RIO BRAVO

SDI | GESTÃO

- Abertura da Assembleia
- FII SDI Logística Rio
- Oferta - 2ª Emissão
- Mercado de Galpões Logísticos
- Encerramento

- Abertura da Assembleia
- FII SDI Logística Rio
- Oferta - 2ª Emissão
- Mercado de Galpões Logísticos
- Encerramento

São Paulo, 23 de março de 2018.

Aos

Senhores Cotistas do SDI LOGÍSTICA RIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Ref.: Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do SDI LOGÍSTICA RIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Prezados Senhores Cotistas,

A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade integrante do sistema de distribuição de 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, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81 (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **SDI LOGÍSTICA RIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.671.412/0001-93 (“**Fundo**”), nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472**”), vem por meio desta, em atendimento ao item 13.3 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) e do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“**AGE**”) a ser realizada no dia 9 de abril de 2018, às 10:00 horas, na sede da Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, CEP: 04551-065, a fim de examinar, discutir e deliberar acerca das seguintes matérias:

Sobre a SDI **SDI** | GESTÃO

A SDI Gestão é uma gestora dedicada a investimentos no setor imobiliários com sede em São Paulo. A gestora é resultado do *spin-off* da área de investimento da SDI Desenvolvimento Imobiliário, fundada na década de 70, que estabeleceu-se como uma das principais incorporadores de ativos comerciais AAA e residenciais da cidade de São Paulo e Rio de Janeiro.

Buscamos entender profundamente o estágio do ciclo econômico de cada subsetor do mercado imobiliário e aproveitar oportunidades assimétricas de risco/retorno para investir o capital dos nossos investidores. Acreditamos ser fundamental para entrega contínua de resultados superiores bem como o estabelecimento de relacionamentos duradouros, baseados em alicerces de excelência e ética.

Atuação

A SDI Gestão investe em todo espectro do setor imobiliário através da aquisição, desenvolvimento, transformação e gestão ativa de ativos imobiliários. Atualmente no portfolio temos empreendimentos corporativos, industrial-logísticos, residenciais e mixed-used.

Diferenciais

Equipe multidisciplinar, expertise de décadas de investimento oportunista, com foco no desenvolvimento, requalificação e administração ativa de ativos imobiliários.

Agilidade nas decisões que permite capturar as melhores oportunidades de investimento do mercado em diferentes ciclos

- + de R\$ 3 bi já investidos no mercado imobiliário

- 40 anos no setor

Sobre a Rio Bravo RIO BRAVO

A Rio Bravo é pioneira em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) no Brasil e um dos principais players, atuando em estruturação, administração, e gestão deste produto.

Nós atualmente administramos um portfolio de mais de 20 FIIs e atuamos como um dos principais players da indústria desde 1999, atuando tanto em fundos fechados quanto em fundos listados e negociados em Bolsa.

Na nossa visão, os FIIs são um eficiente veículo de investimento que oferece exposição ao mercado imobiliário através de uma legislação específica de benefício fiscal. Adicionalmente, os FIIs proporcionam liquidez diferenciada por serem negociados em Bolsa e baixo investimento de capital quando comparados a ativos reais.

- 24 Fundos, sendo 18 listados na Bovespa
- + R\$ 10 Bilhões de ativos sob gestão

- Abertura da Assembleia
- FII SDI Logística Rio
- Oferta - 2ª Emissão
- Mercado de Galpões Logísticos
- Encerramento

Informações do Fundo

Código: **SDIL11**

Segmento: Logístico

Valor da Cota Administrador: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda

Consultor Imobiliário: SDI Gestão

Escriturador das Cotas: Itaú

Taxa de Administração: 0,84% a.a. (mínimo de R\$ 80 mil mensais)

Início do Fundo: 16/11/2012

Quantidade de cotas: 1.438.853

Objetivo e Política do Fundo

O **SDI Logística Rio FII** tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, do condomínio logístico Multi Modal Duque de Caxias, situado na R. de Acesso 3, Quadra F, Lt. 1, International Park, Jardim Gamacho, município de Duque de Caxias - RJ.

O Empreendimento foi planejado para atender uma demanda crescente de empresas que buscam galpões com fácil acesso à capital do Rio de Janeiro e seu entorno. O Multi Modal Duque de Caxias oferece estrutura completa e diferenciada para seus locatários.

Características do Empreendimento

Localizado em uma área de **64.651,63 m²** com mais de **44.130 m²** de área construída

22 módulos de aproximadamente 1.992,47 m² de área privativa

Estrutura flexível: possibilidade de organização de espaço em até 8.015,81 m² no galpão A e 36.114,86 m² no galpão B

Detalhes das Locações



Status	Inquilino	Galpão	Módulo	ABL	ABL (%)	Vencimento	Nº de Docas	Nº Vagas
Locado	Royal canin	1	1	2.036,00	4,6%	9-abr-22	3	2
Locado	Predileta	1	2	1.992,00	4,5%	15-fev-22	3	2
Locado	Bracco	1	3	1.992,00	4,5%	21-mai-22	3	2
Locado	IFCO	1	4	1.995,00	4,5%	30-abr-21	3	2
Locado	BRF	2	1	2.024,00	4,6%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	2	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	3	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	4	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	5	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	6	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	7	2.001,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Vago	n/a	2	8	2.285,00	5,2%		3	2
Locado	BRF	2	9	2.024,00	4,6%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	10	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	11	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	12	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	13	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	14	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	15	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Vago	n/a	2	16	1.981,00	4,5%		3	2
Vago	n/a	2	17	1.981,00	4,5%		3	2
Locado	Bridgestone	2	18	2.030,00	4,6%	30-set-19	3	2

Resumo Locações

Total	44.132,00	100%
Alugado	37.885,00	86%
Desalugado	6.247,00	14%

Vacância

6.247,05m² que corresponde a **14,2%** do empreendimento.

Prospecção

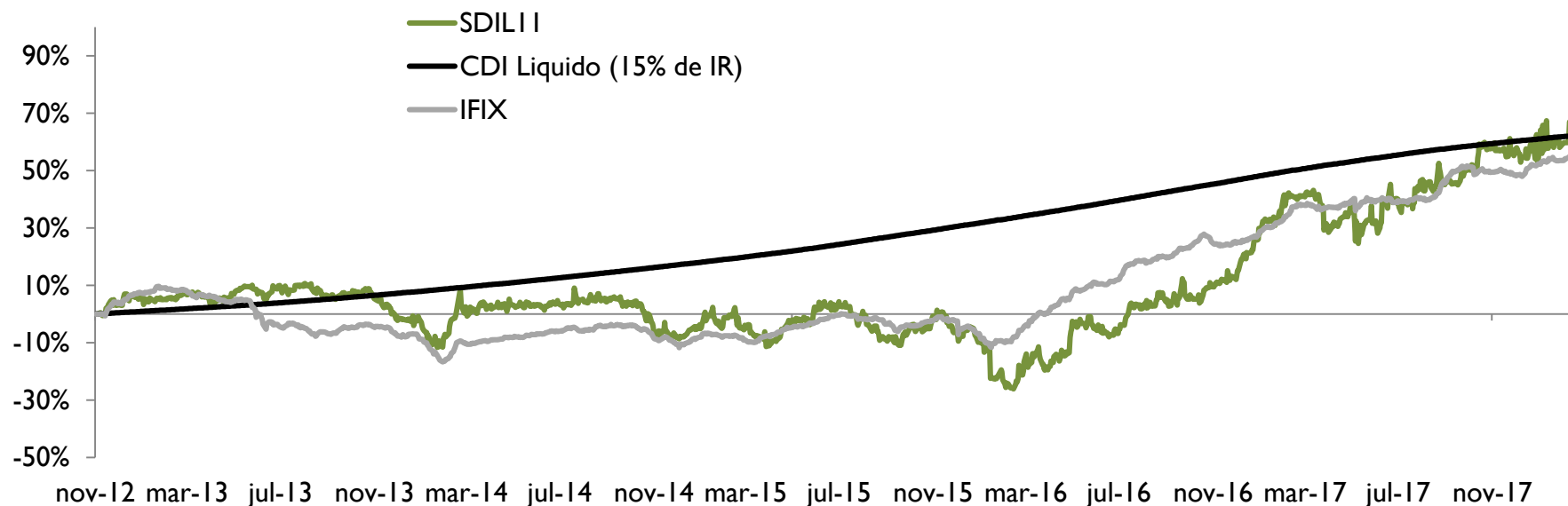
O fundo possui um contrato de prestação de serviços de comercialização imobiliária assinado com a CBRE Consultoria.

Esta prestação de serviços consiste em intermediar a locação dos módulos vagos com a diligência e a prudência que o negócio requer, de acordo com a legislação, fornecer semanalmente um relatório descritivo dos resultados das atividades, contendo a lista de clientes alvo à locação e prestar todos os esclarecimentos sobre as negociações em andamento.

O público alvo é selecionado com base no banco de dados da CBRE, que leva em consideração as empresas com potencial em ocupar o empreendimento. Tal avaliação é realizada através de critérios pré-estabelecidos, tais como: área ocupada, setor de atividade, faturamento, contrato vigente próximo do vencimento, segmentos em expansão, entre outros.

Esta forma de trabalho prevê uma atuação proativa na identificação e no direcionamento dos ocupantes para o imóvel bem como na coordenação dos parceiros locais.

Atualmente, são realizadas ao menos **duas visitas por semana** por inquilinos interessados no empreendimento.

**RENTABILIDADE**

	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde o Início (nov/2012)
--	-----	-----	----------	----------	------------------------------

Rentabilidade Total ¹

FII SDI Logística - SDIL11	5,55%	9,85%	19,97%	124,33%	69,51%
IFIX	1,15%	3,82%	13,93%	69,82%	56,42%

¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos ²

FII SDI Logística - SDIL11	0,63%	1,33%	7,45%	25,75%	41,63%
CDI Líquido (15% de IR)	0,40%	0,89%	7,61%	20,46%	62,22%

- Abertura da Assembleia
- FII SDI Logística Rio
- **Oferta - 2ª Emissão**
- Mercado de Galpões Logísticos
- Encerramento

- Preço de Emissão: **R\$ 88,96**
- Preço de Emissão + Taxa de Ingresso Direito de Preferencia: **R\$ 91,72**
- Preço de Emissão + Taxa de Ingresso Oferta: **R\$ 93,18**
- Cota Patrimonial em fevereiro/2018: R\$ 93,18
- Cota a Valor de Mercado em 05/04/18: **R\$ 101,99**
- Volume da Oferta: **R\$ 250 milhões**
- Volume Mínimo da Oferta: **R\$ 30 milhões**
- Volume Máximo: **R\$ 337,5 milhões** (20% complementar + 15% adicional)
- Fator de proporção para subscrição de cotas = 195,31%
- Prazo do Direito de Preferencia: **10 dias** úteis
- Prazo da Oferta: **45 dias**

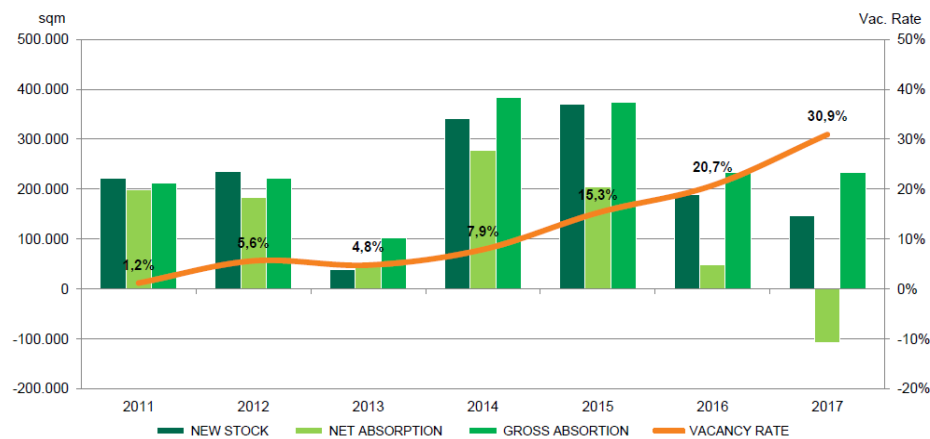
- + de **R\$ 625 MM** em Pipeline
- + de **240 mil m2** de área locável
 - Cap Rate médio **9,8%**

Tipo de imóvel	Localização	Área (m²)	Preço (R\$/m²)	Preço Locação (R\$/m²)	Cap	Cap Líquido	
Logístico	Barueri - SP	19.143,35	R\$ 54.940.000,00	R\$ 23,43	9,80%	8,50%	
Logístico	Barueri - SP	39.454,00	R\$ 107.420.000,00	R\$ 22,00	8,30%	7,30%	
Logístico	Ribeirão Pires - SP	72.260,00	R\$ 125.940.000,00	R\$ 13,90	10,25%	9,78%	
Logístico	São Paulo - SP	13.000,00	R\$ 38.700.000,00	R\$ 28,00	10,50%	9,65%	
Logístico	São Paulo - SP	40.348,00	R\$ 150.000.000,00	R\$ 26,90	9,16%	8,31%	
Logístico	Cotia - SP	18.078,00	R\$ 36.000.000,00	R\$ 19,00	11,03%	10,50%	
Varejo	São Paulo - SP	18.039,00	R\$ 57.725.000,00	R\$ 26,33	9,87%	9,00%	
Logístico	Cajamar - SP	23.500,00	R\$ 55.000.000,00	R\$ 18,00	9,40%	8,50%	
		243.822,35	R\$ 625.725.000,00				

- **09/Abril/2018** - Assembleia do Fundo
- 16/Abril/2018 - Protocolo dos documentos da oferta do Fundo na CVM
- Início de Junho - Aprovação da emissão na CVM
- Meados de Junho - Direito de preferência (10 dias úteis da publicação do aviso ao mercado)
- Julho - Roadshow e Oferta
- Fim de Julho – Encerramento da Oferta

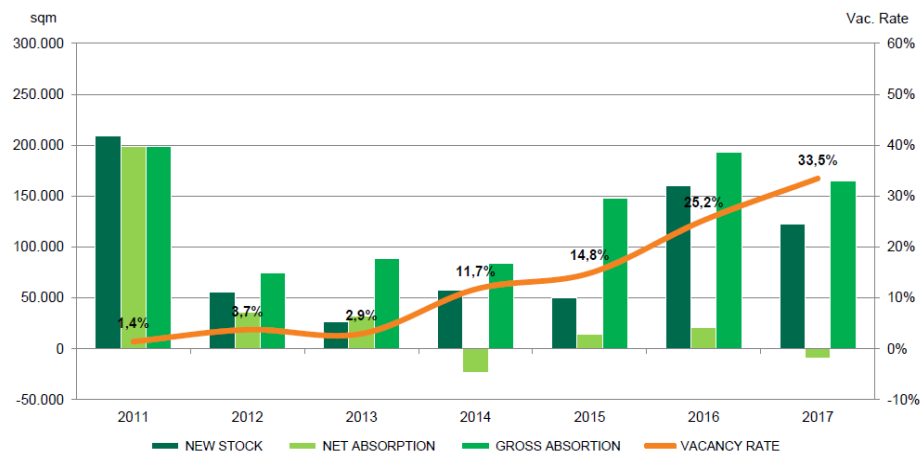
- Abertura da Assembleia
- FII SDI Logística Rio
- Oferta - 2ª Emissão
- Mercado de Galpões Logísticos
- Encerramento

MARKET DRIVERS | RIO DE JANEIRO



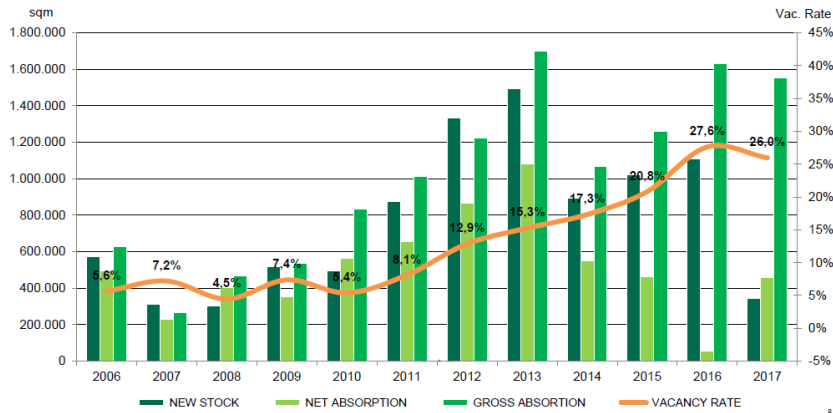
Mercado do Rio de Janeiro com **Alta Vacância** devido ao **excesso de oferta** e a **crise** que o estado passa.

MARKET DRIVERS | UP TO 30 KM



MARKET DRIVERS | SÃO PAULO

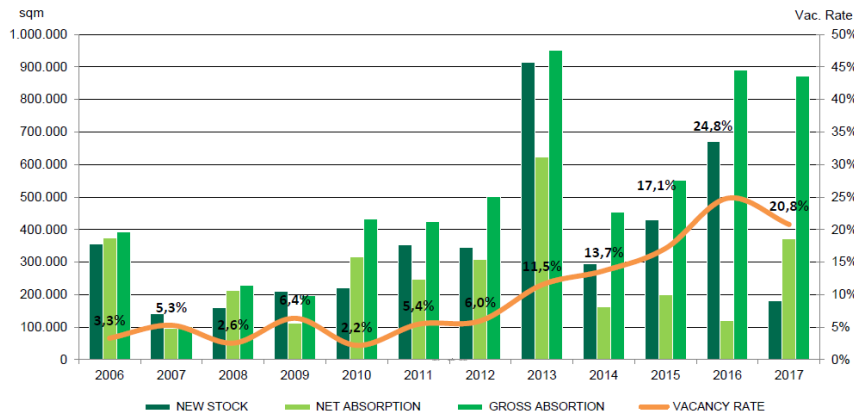
308 Industrial Parks | 12.455.617 sqm



8

MARKET DRIVERS | UP TO 30 KM

145 Industrial Parks | 5.842.302 sqm



No caso de **São Paulo**, embora seja um mercado muito mais competitivo, com mais de doze milhões de metros quadrados, tem **vacância** consideravelmente **menor** que o Rio de Janeiro, **20.8%** contra **33,5%**.

- Abertura da Assembleia
- FII SDI Logística Rio
- Oferta - 2ª Emissão
- Mercado de Galpões Logísticos
- Encerramento

Item (i) alteração das gestoras: Rio Bravo e SDI Gestão

Item (ii) alteração da política de investimentos do Fundo

Item (iii) alteração da denominação do Fundo para “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII”

Item (iv) alteração da taxa de administração do Fundo para que o atual percentual previsto no Regulamento seja calculado sobre o valor de mercado do Fundo,

Item (v) aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo

Item (vi) autorização a Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia

Recomendações ao investidor: 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 documento 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. • 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. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou 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.

OBRIGADO!