



PROPOSTA DA ADMINISTRADORA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA

09 de novembro de 2018



RIO BRAVO

SDI | GESTÃO

- FII SDI Rio Bravo Renda Logística
- Histórico de Rentabilidade
- Oferta 476
- Destinação dos Recursos
- Distribuição de Rendimentos
- Recomendação da Administradora

- FII SDI Rio Bravo Renda Logística
- Histórico de Rentabilidade
- Oferta 476
- Destinação dos Recursos
- Distribuição de Rendimentos
- Recomendação da Administradora

Informações do Fundo

Código: **SDILI I**

Segmento: Logístico

Administrador: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda

Gestoras: SDI Gestão e Rio Bravo Investimentos Ltda

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: 2.911.607,00

Objetivo e Política do Fundo

FII SDI Rio Bravo Renda Logística tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos (“Ativos Imobiliários”).

Multimodal Duque de Caxias

Definição: O Empreendimento possui 44.130,67m² de área total construída, composta, entre outros itens, por: 02 galpões (Galpão A e Galpão B), sendo o Galpão A composto por 04 Módulos, com área total construída de 8.015,81m², e o Galpão B composto por 18 Módulos, com área total construída de 36.114,86m².

Taxa de Ocupação: 100%

Participação do FII: 100%

Localização: <https://goo.gl/BWIVBX>



Status	Locatário	Galpão	Módulo	ABL [m ²]	ABL %	Vcto	Nº de Docas	Nº de Vagas
Locado	ROYAL CANIN	I	1	2.035,74	4,6%	9-abr-22	3	2
Locado	Cimed	I	2	1.992,47	4,5%	15-fev-22	3	2
Locado	Bracco	I	3	1.992,47	4,5%	21-mai-22	3	2
Locado	IFCO	I	4	1.995,13	4,5%	30-abr-21	3	2
Locado	BR Foods	2	1	2.023,79	4,6%	29-fev-28	3	2
Locado	BR Foods	2	2	1.980,82	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BR Foods	2	3	1.980,82	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BR Foods	2	4	1.980,82	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BR Foods	2	5	1.980,82	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BR Foods	2	6	1.980,82	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BR Foods	2	7	2.000,87	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	IDEALOG	2	8	2.285,41	5,2%	30-set-26	3	2
Locado	BR Foods	2	9	2.023,79	4,6%	29-fev-28	3	2
Locado	BR Foods	2	10	1.980,82	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BR Foods	2	11	1.980,82	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BR Foods	2	12	1.980,82	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BR Foods	2	13	1.980,82	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BR Foods	2	14	1.980,82	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BR Foods	2	15	1.980,82	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	IDEALOG	2	16	1.980,82	4,5%	30-set-26	3	2
Locado	IDEALOG	2	17	1.980,82	4,5%	30-set-26	3	2
Locado	BRIDGESTONE	2	18	2.030,33	4,6%	31-dez-22	3	2

One Park

Definição: O condomínio logístico tem 76.500,00 m² de abl e aproximadamente 82.000,00 m² de área construída divididos em 6 galpões e 4 diferentes inquilinos: Braskem, Sherwin Williams, Cromus Embalagens e Andromeda.

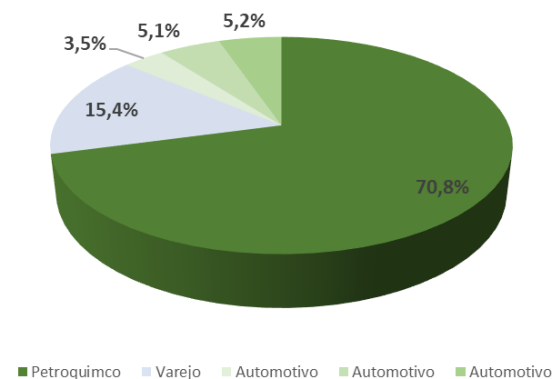
Taxa de Ocupação: 100%

Participação do FII: 62,5%

Localização: <https://goo.gl/rgL9gU>



Locatários	Metragem	Abl	Contrato
Braskem	54.000,00	70,6%	1-dez-21
Cromus Embalagens	11.710,00	15,3%	4-mai-20
Andromeda	2.650,00	3,5%	30-nov-22
Sherwin Williams	3.900,00	5,1%	4-jan-21
Adhex	4.250,00	5,6%	30-set-23



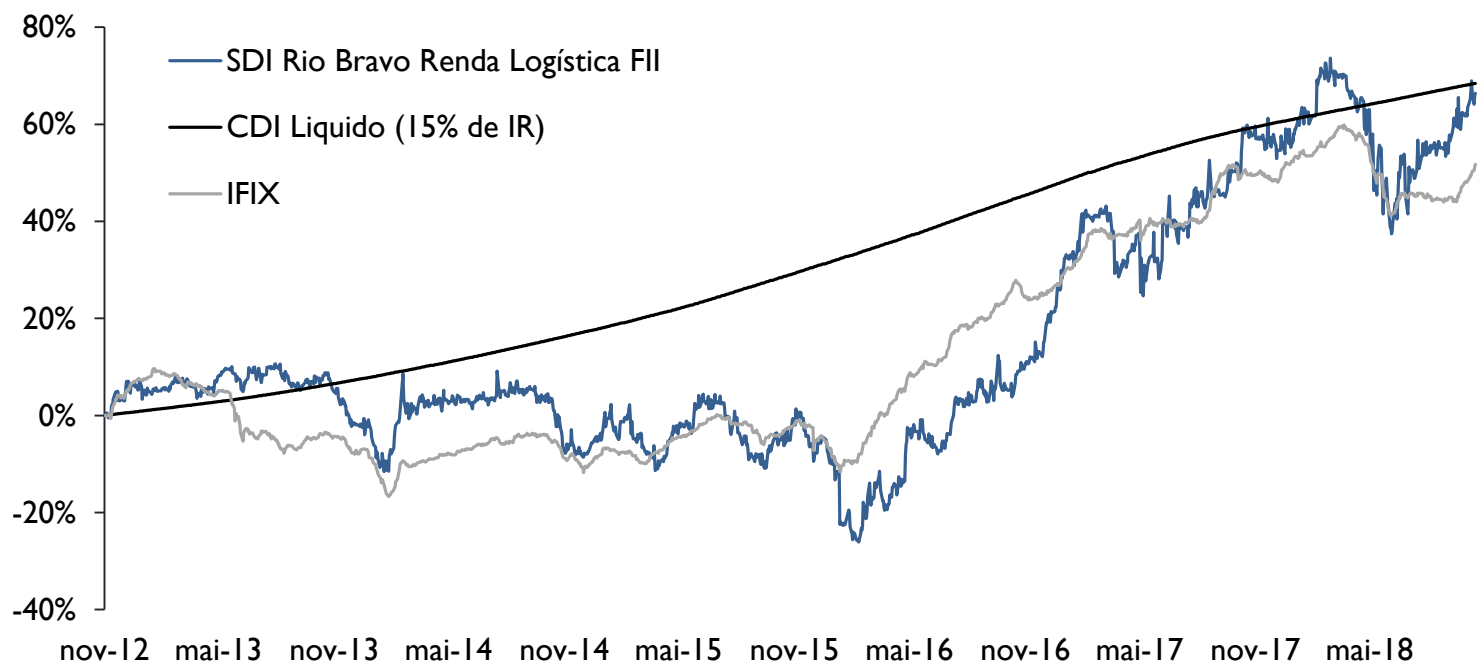
- FII SDI Rio Bravo Renda Logística
- Histórico de Rentabilidade
- Oferta 476
- Destinação dos Recursos
- Distribuição de Rendimentos
- Recomendação da Administradora

rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
SDI Rio Bravo Renda Logística FII	4,27%	6,50%	4,45%	66,37%
IFIX	5,04%	0,72%	0,73%	51,75%

⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume--se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

Data base: 31/10/2018 | Cota de fechamento à Mercado: R\$ 96,30

Data base: 28/09/2018 | Cota Patrimonial R\$ 92,93 (Ainda não foi fechada a cota patrimonial de outubro)



- FII SDI Rio Bravo Renda Logística
- Histórico de Rentabilidade
- Oferta 476
- Destinação dos Recursos
- Distribuição de Rendimentos
- Recomendação da Administradora

- Preço de Emissão: **R\$ 88,00**
- Taxa de Ingresso: 3,60% (R\$3,17)
- Preço de Emissão + Taxa de Ingresso Oferta: **R\$ 91,17**
- **Estruturador e Coordenador: Rio Bravo Investimentos**
- Cota Patrimonial em outubro/2018:
- Cota a Valor de Mercado em 06/11/18:
- Volume da Oferta: **R\$ 45.000.120,00**
- Volume Mínimo da Oferta: **R\$ 10.000.144,00**
- Fator de proporção para **subscrição de cotas = 17,5629815425%**
- **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: dezembro/2018**

IMPORTANTE: Após o direito de preferencia, a oferta será destinada somente a investidores qualificados

- FII SDI Rio Bravo Renda Logística
- Histórico de Rentabilidade
- Oferta 476
- Destinação dos Recursos
- Distribuição de Rendimentos
- Recomendação da Administradora

International Business Park

Valor Aproximado: R\$ 37 milhões

Cap Rate: 10% a.a.



Vista Aérea do Terreno a ser Adquirido



Vista do Pátio pelo MM DC

Novo Galpão One Park (locado para Adhex)

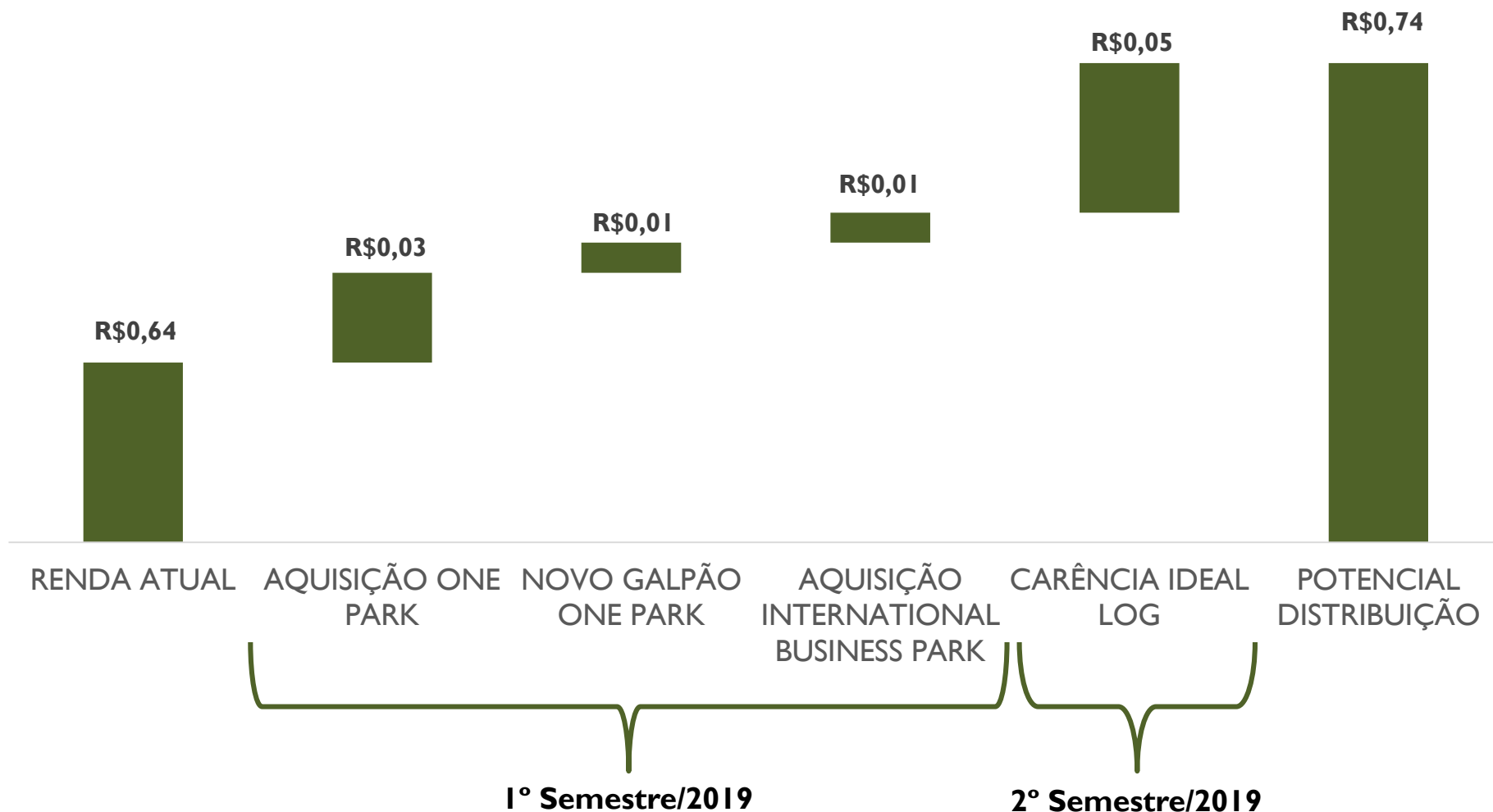
Valor Aproximado: R\$ 5 milhões

Cap Rate: 21% a.a.

Recursos para investimentos nos atuais ativos do Fundo

Valor Aproximado: R\$ 3 milhões

- FII SDI Rio Bravo Renda Logística
- Histórico de Rentabilidade
- Oferta 476
- Destinação dos Recursos
- Distribuição de Rendimentos
- Recomendação da Administradora



Os valores representados no gráfico acima podem variar de acordo com as condições comerciais dos contratos de locação e com as despesas previstas para o Fundo. A informação acima não é garantia de rentabilidade futura.

- FII SDI Rio Bravo Renda Logística
- Histórico de Rentabilidade
- Oferta 476
- Destinação dos Recursos
- Distribuição de Rendimentos
- Recomendação da Administradora

Análise

- As gestoras do FII SDI Rio Bravo Renda Logística encontraram uma oportunidade de investimento no valor de aprox. R\$ 37 MM que, na visão da administradora, trarão benefícios estratégicos ao Fundo;
- Ao fazer a emissão, o Fundo poderá captar um montante suficiente para adquirir o Galpão em construção do One Park e assim fazer jus a sua receita de locação, com *yield on cost* de 21% a.a.;
- A emissão trará mais liquidez e ganhos de escala;
- Portanto, **recomendamos o aceite da presente proposta e da 3º Emissão de Cotas do Fundo.**

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!