

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA



**SDI RIO BRAVO
RENDA LOGÍSTICA**

23 de abril de 2019

Gestoras:



R I O B R A V O

SDI | **GESTÃO**



R I O B R A V O

AGENDA

- 1. SOBRE O FUNDO**
- 2. RENTABILIDADE**
- 3. TIMELINE 2º E 3º EMISSÃO**
- 4. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**
- 5. OFERTA 476 – 4º EMISSÃO DE COTAS**
 - a) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**
 - b) ESTUDO DE VIABILIDADE**
- 6. RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

AGENDA

1. **SOBRE O FUNDO**
2. **RENTABILIDADE**
3. **TIMELINE 2º E 3º EMISSÃO**
4. **DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**
5. **OFERTA 476 – 4º EMISSÃO DE COTAS**
 - a) **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**
 - b) **ESTUDO DE VIABILIDADE**
6. **RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

SOBRE O FUNDO

Informações do Fundo

Código: **SDIL11**

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: 3.422.972

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").

SOBRE O FUNDO

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. O Fundo também é proprietário do International Business Park O Imóvel tem área construída de 1.008,09m², e área de terreno de 52.040,27 m². A aquisição ocorreu no formato Sale & Leaseback com a Brasil Foods S.A assumindo um contrato atípico de locação de 100% do imóvel com duração de 120 meses.

Taxa de Ocupação: 100%

Participação do FII: 100%

Localização: <https://goo.gl/BW1VBX>



SOBRE O FUNDO

One Park

Definição: O condomínio logístico tem 76.500 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.

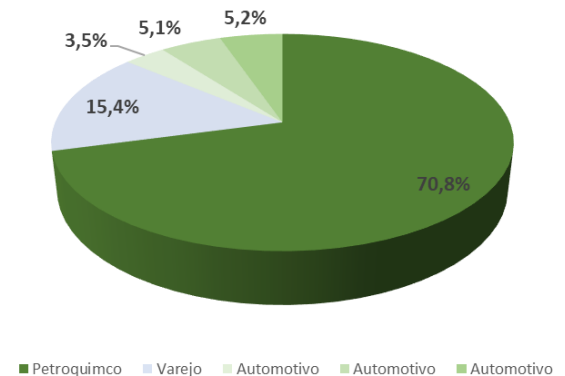
Taxa de Ocupação: 100%

Participação do FII: 100%

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



AGENDA

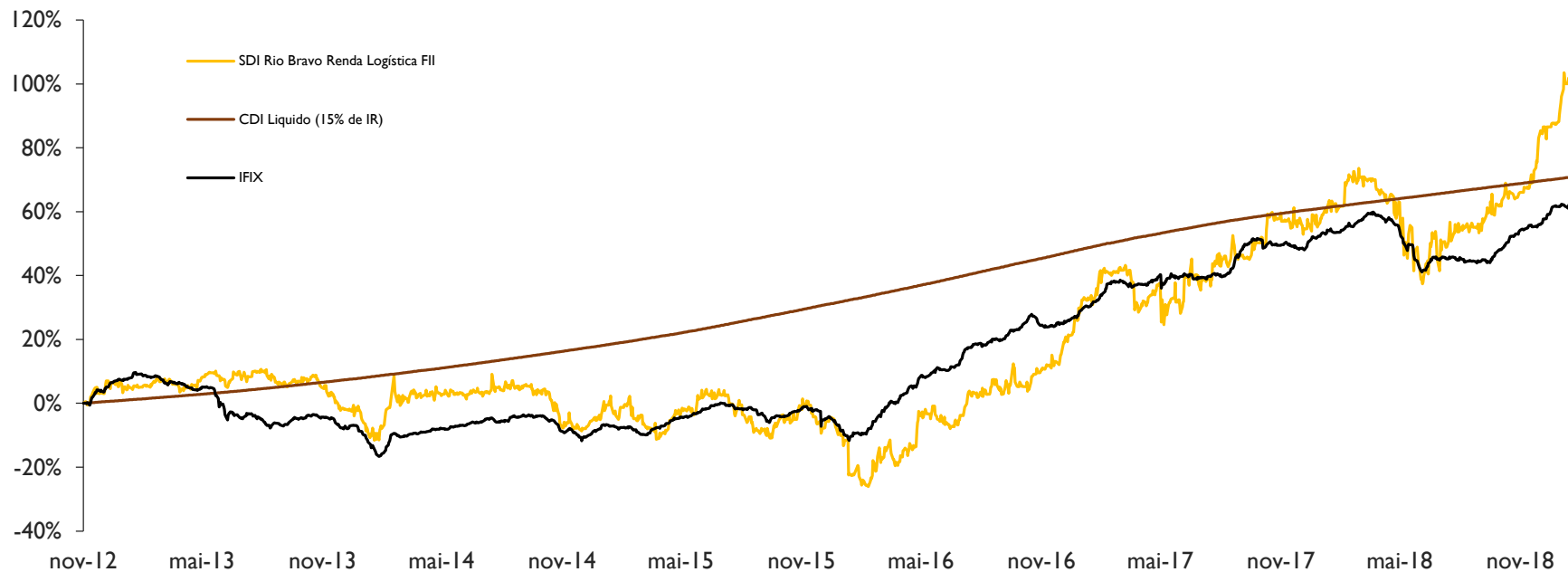
1. SOBRE O FUNDO
2. RENTABILIDADE
3. TIMELINE 2º E 3º EMISSÃO
4. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
5. OFERTA 476 – 4º EMISSÃO DE COTAS
 - a) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - b) ESTUDO DE VIABILIDADE
6. RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA

RENTABILIDADE

* rentabilidade total ⁴				
	mês	Ano	12 meses	desde o início
SDI Rio Bravo Renda Logística FII	-0,71%	5,61%	15,79%	97,03%
IFIX	1,99%	5,58%	5,32%	68,03%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵				
	mês	ano	12 meses	desde o início
SDI Rio Bravo Renda Logística FII	0,57%	1,81%	7,43%	49,87%
CDI líquido (15% de IR)	0,40%	1,29%	5,39%	72,30%

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

⁵ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



AGENDA

1. SOBRE O FUNDO
2. RENTABILIDADE
3. TIMELINE 2º E 3º EMISSÃO
4. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
5. OFERTA 476 – 4º EMISSÃO DE COTAS
 - a) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - b) ESTUDO DE VIABILIDADE
6. RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA

TIMELINE 2º E 3º EMISSÃO

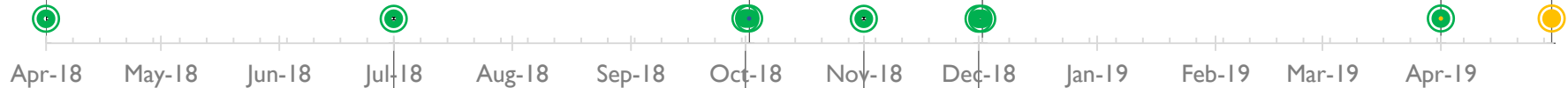
MUDANÇA DE
REGULAMENTO
PARA GESTÃO
ATIVA

AQUISIÇÃO DE 62,5% DO
ONE PARK

PROPOSTA PARA 4º
EMIÇÃO

AQUISIÇÃO DO
INTERNATIONAL
BUSINESS
PARK

AQUISIÇÃO DE 37,5% DO
ONE PARK*



INICIO DA 2º
EMIÇÃO DE
COTAS

INICIO DA 3º EMIÇÃO DE
COTAS

ENCERRAMENTO DA 2º
EMIÇÃO DE COTAS
R\$ 132 MM

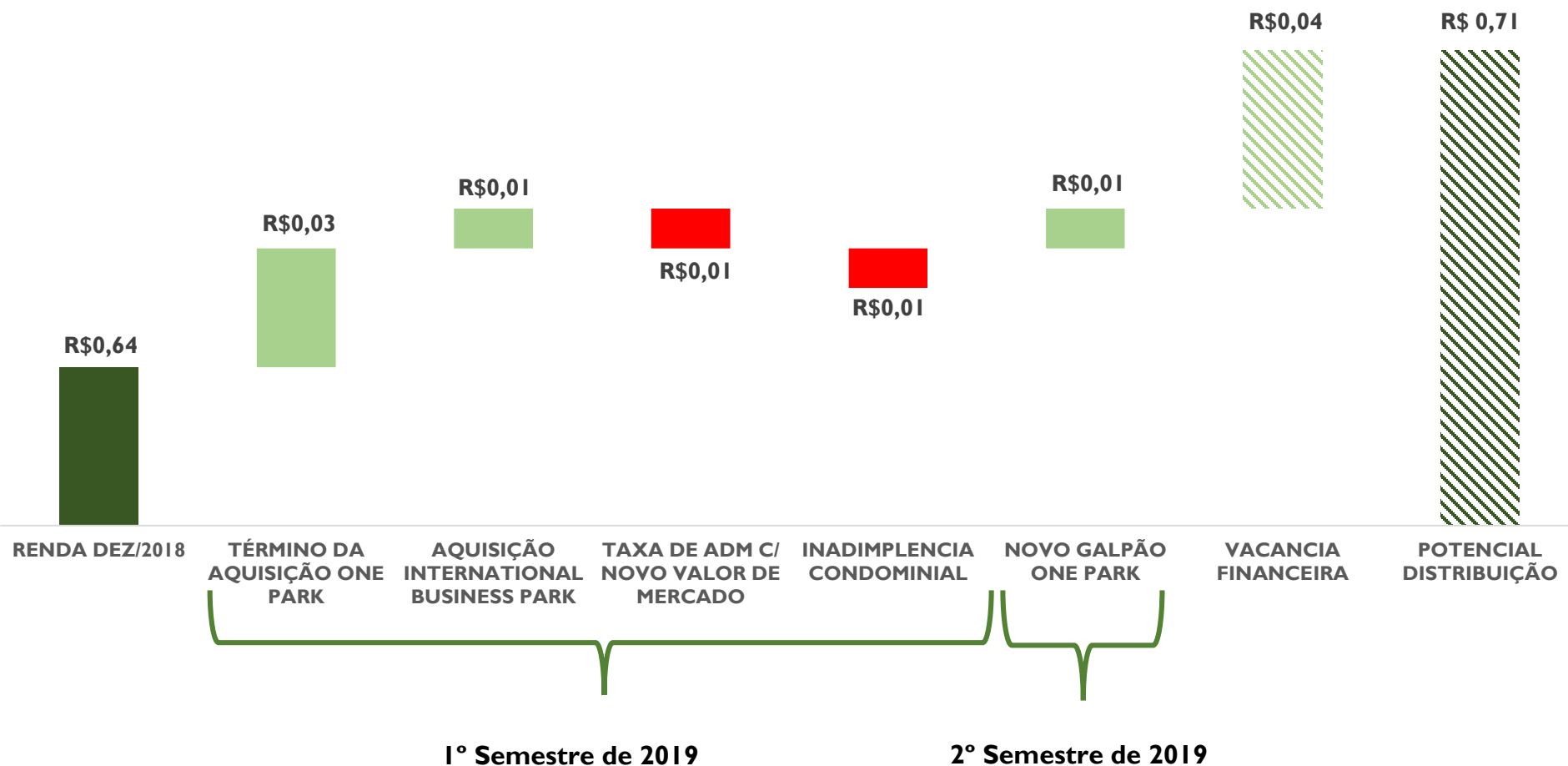
ENCERRAMENTO DA 3º
EMIÇÃO DE COTAS
R\$ 45 MM

*pendente o pagamento do galpão locado para a Adhex, no valor de R\$ 13.6 MM

AGENDA

1. SOBRE O FUNDO
2. RENTABILIDADE
3. TIMELINE 2º E 3º EMISSÃO
4. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
5. OFERTA 476 – 4º EMISSÃO DE COTAS
 - a) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - b) ESTUDO DE VIABILIDADE
6. RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



AGENDA

- 1. SOBRE O FUNDO**
- 2. RENTABILIDADE**
- 3. TIMELINE 2º E 3º EMISSÃO**
- 4. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**
- 5. OFERTA 476 – 4º EMISSÃO DE COTAS**
 - a) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**
 - b) ESTUDO DE VIABILIDADE**
- 6. RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

OFERTA 476

- Preço de Emissão: **R\$ 92,79**
- Taxa de Ingresso: **3,60% (R\$3,34)**
- Preço de Emissão + Taxa de Ingresso Oferta: **R\$ 96,13**
- Estruturador e Coordenador: Rio Bravo Investimentos
- Cota Patrimonial em fevereiro/2019:
- Cota a Valor de Mercado em 03/04/19: R\$111,90
- Volume da Oferta: **R\$ 125.000.007,12**
- Volume Mínimo da Oferta: **R\$ 30.000.027,69**
- Fator de proporção para **subscrição de cotas = 39,3555074362%**
- Prazo para Exercício do Direito de Preferência: 10 dias úteis a partir do comunicado de início
- Prazo para Exercício das Sobras do Direito de Preferência: 5 dias úteis
- Previsão de Término da Oferta: final de maio/2018

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

OFERTA 476 – Cronograma estimado

Ordem dos Eventos	Evento	Prazo Estimado
1	Assembleia Geral Extraordinária	23/04/2019
2	Fato Relevante sobre o Início do Direito de Preferência	23/04/2019
3	Início do Direito de Preferência	02/05/2019
4	Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência (dos Detentores de Direito de Preferência Não B3 e dos Detentores de Direito de Preferência B3)	02/05/2019
5	Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência dos Detentores do Direito de Preferência B3	14/05/2019
6	Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não B3(2)	14/05/2019
7	Encerramento do Prazo de Subscrição/Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não B3 (2) e Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência B3	15/05/2019
8	Publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência Procedimento de Subscrição das Sobras	16/05/2019
9	Início do Prazo do Procedimento de Subscrição das Sobras do Direito de Preferência	20/05/2019
10	Encerramento do Prazo do Procedimento de Subscrição das Sobras do Direito de Preferência	24/05/2019
11	Liquidação Sobras do Direito de Preferência	24/05/2019
12	Início do prazo de subscrição das Cotas Remanescentes, realizada pelo Administrador e Coordenador Líder	24/05/2019
13	Encerramento do Prazo do Procedimento de Subscrição das Cotas Remanescentes e Liquidação das Cotas	31/05/2019

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Ativos Alvo

Os imóveis que o Fundo pretende adquirir, a saber, os imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou do Rio de Janeiro, observados o objeto e a política de investimento do Fundo.

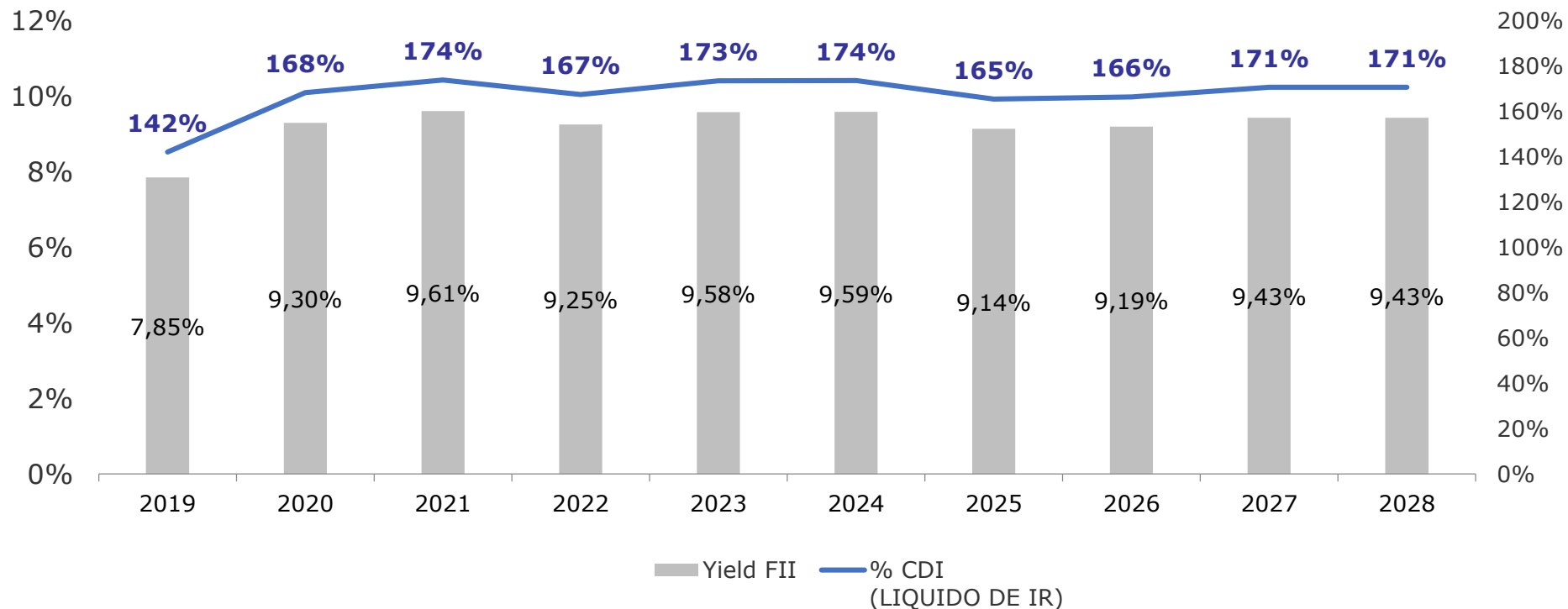
Imóvel	Tipo de Imóvel	Tipo de Imóvel	Tamanho	Estado	Valor	Cap Rate
1	Logístico	Belo Horizonte - BH	>50.000	MG	>R\$100 MM	9,5% - 10,0%
2	Logístico	Cajamar - SP	20.000 - 50.000	SP	R\$50 MM - R\$75MM	9,5% - 10,0%
3	Logístico	Grande São Paulo - SP	<20.000	SP	<R\$50MM	> 10,0%
4	Logístico	Grande São Paulo - SP	20.000 - 50.000	SP	R\$75 MM - R\$100MM	9,5% - 10,0%
5	Logístico	Grande São Paulo - SP	20.000 - 50.000	SP	R\$50 MM - R\$75MM	> 10,0%
6	Logístico	Grande São Paulo - SP	20.000 - 50.000	SP	R\$30 MM - R\$50MM	9,5% - 10,0%
7	Logístico	Grande São Paulo - SP	20.000 - 50.000	SP	R\$30 MM - R\$50MM	9,0% - 9,5%
8	Logístico	Grande São Paulo - SP	>50.000	SP	>R\$100 MM	9,5% - 10,0%
9	Logístico	Rio de Janeiro	>50.000	RJ	>R\$100 MM	9,5% - 10,0%
10	Logístico	Campinas - SP	20.000 - 50.000	SP	R\$50 MM - R\$75MM	> 10,0%
11	Logístico	Grande São Paulo - SP	20.000 - 50.000	SP	R\$70 MM - R\$900MM	8,5% - 9,0%
12	Logístico	Grande São Paulo - SP	20.000 - 50.000	SP	R\$70 MM - R\$900MM	9,0% - 9,5%
13	Logístico	Grande São Paulo - SP	20.000 - 50.000	SP	>R\$100 MM	9,0% - 9,5%

R\$ 1.400.000.000,00

ESTUDO DE VIABILIDADE

Premissas:

1. Média de Cap Rate de aquisição: 9,8% a.a.
2. Alocação: R\$ 30 MM em julho/2019 e R\$ 85 MM em out/2019
3. Locação áreas Vagas/Inadimplentes: 12 meses
4. Manutenção do Rendimento até dez/2018



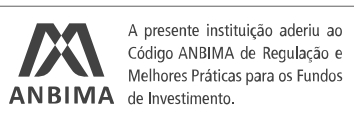
AGENDA

1. SOBRE O FUNDO
2. RENTABILIDADE
3. TIMELINE 2º E 3º EMISSÃO
4. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
5. OFERTA 476 – 4º EMISSÃO DE COTAS
 - a) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - b) ESTUDO DE VIABILIDADE
6. RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA

RECOMENDAÇÃO DA ADM

Análise

- As gestoras do FII SDI Rio Bravo Renda Logística encontrou oportunidades de investimento no Montante de **1.4 Bi**, sendo que deste **30MM** estão comprometidos e **400MM** em tratativas avançadas, na visão da administradora estes ativos trarão benefícios econômicos e estratégicos ao Fundo, proporcionando diversificação de risco e aumento da liquidez e ganho de escala;
- Capital autorizado R\$1 bilhão, entendemos que com capital autorizado teremos maior agilidade nas negociações dos ativos disponíveis para aquisição e estar em linha com a estratégia de crescimento orgânico do fundo.
- Portanto, **recomendamos o aceite da presente proposta - 4º Emissão de Cotas do Fundo e Capital autorizado de R\$1 bilhão.**



Este material foi elaborado pela Rio Bravo e não deve ser considerado um relatório de análise para fins. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão e alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidos são meramente indicativos. As informações contidas nesse material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A Rio Bravo não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros discutidos nesse material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expresso em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Rio Bravo não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Este material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamentos da Rio Bravo, podendo ser divulgado também em seu site. Fica proibida a reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da Rio Bravo. Para maiores informações sobre os produtos, tabelas de custos operacionais, acesse www.riobravo.com.br. LEIA O MATERIAL ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS. Para informações, ligue para +55 11 3509-6600. Para reclamações, utilize o SAC/Ouvidoria: 0800-722-9910.

CONTATOS



Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

Investidores Institucionais

institucionais@riobravo.com.br

(11) 3509-6681



R I O B R A V O



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-
065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

www.riobravo.com.br