

SDI Logística Rio - FII (SDIL11) CNPJ: 16.671.412/0001-93

PERFIL DO FUNDO

O Fundo é proprietário do centro logístico Multi Modal Duque de Caxias, localizado no município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, e tem por objetivo principal proporcionar aos cotistas remuneração por meio de renda obtida da locação do empreendimento. **Público Alvo:** Investidores em geral

ATIVO DO FUNDO

Nome do Imóvel	Multi Modal Duque de Caxias
Tipo	Galpão Logístico
Localização	Rua de Acesso 3, Quadra F, LT 1, International Park, Jardim Gramacho, Duque de Caxias – RJ
Composição	2 galpões (A e B) 1 Portaria - Estacionamento com 251 vagas (carretas, carros, motos e visitantes)
Área Total	- Área do terreno: 64.651 m² - ABL total: 44.130 m²
Locatários	Multi Locatários (BR Foods, Royal Canin, Bridgestone, IFCO)
Infraestrutura	Portaria com garras de Tigre, CFTV (circuito de televisão), controle de acesso eletrônico e guarita blindada, sistema construtivo Tilt-Up, proteção termoacústica, alamedas internas, sistemas de combate a incêndio adicionado por sprinklers, estacionamento de espera, área de manobras



Galpão A

Divisão	4 módulos
ABL	8.015 m ²

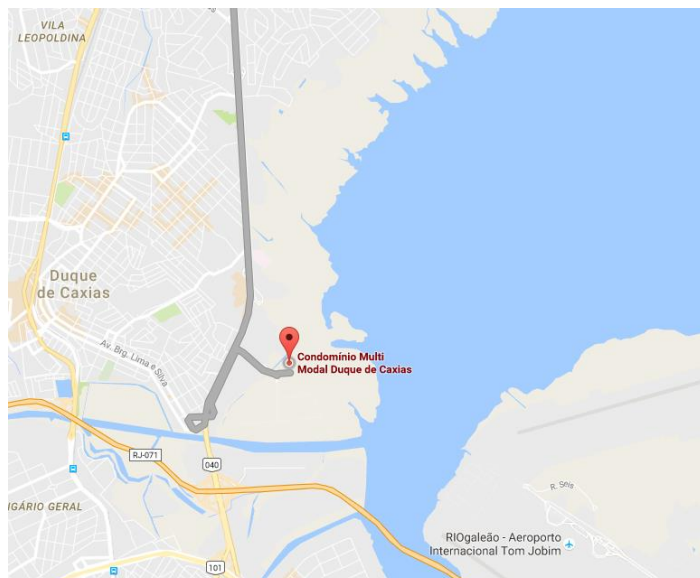
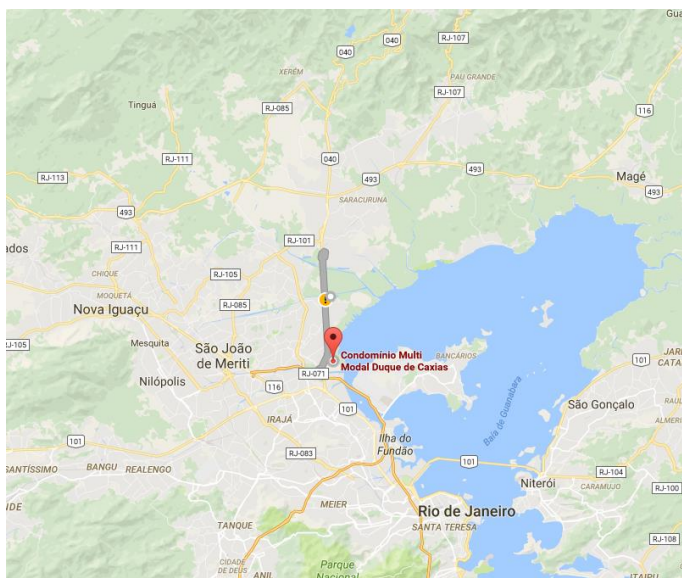
Galpão B

Divisão	18 módulos
ABL	36.114 m ²

MAPA E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Veja no Google Maps:

<https://www.google.com.br/maps/dir/condominio+multi+modal+duque+de+caxias/@-22.7945345,-43.351014,12z/data=!3m1!4b1!4m8!4m7!1m0!1m5!1m1!1s0x997adbfc09f96f0x49013e6f8a821db2!2m2!1d-43.2809736!2d-22.7945498>



➤ ENVIO DE RELATÓRIOS MENSAIS POR EMAIL

Receba os relatórios mensais dos FIIs da XP Gestão por email se cadastrando através da chave: ri@xpgestao.com.br

➤ COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de setembro, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$0,55/cota que, com o preço de fechamento da cota na BM&FBOVESPA em 30/09/2016 de R\$72,00 que representa um retorno bruto de 0,76%a.m., sendo este valor isento de imposto de renda para as pessoas físicas nos termos previstos em lei.

Este foi o ultimo mês que recebemos da BRF – Brasil Foods S.A. o valor do aluguel com desconto. Em outubro voltamos a receber o valor do aluguel integral.

Em setembro o Fundo recebeu a quarta parcela de sete do inquilino BRF – Brasil Foods S.A., no valor de R\$ 207.864,70 mil (equivalente a R\$ 0,14/cota) e também a quarta parcela de cinco do inquilino Royal Canin do Brasil, no valor de R\$ 74.200,00 mil (equivalente a R\$ 0,05/cota). Ambos os valores se referem à multa de rescisão antecipada da locação. Estas receitas estão na linha “Recebimento de alugueis” no DRE deste relatório.

O Fundo realizou o pagamento da terceira de cinco parcelas referente à expansão da E.T.E. – Estação de Tratamento de Esgoto. A tal despesa representou cerca de R\$0,03/cota, valor este mostrado na linha “Despesas não recorrentes”.

O volume no mercado secundário foi de R\$2,6 milhões, que equivale a média diária de R\$124 mil na BM&FBOVESPA.

➤ OCUPAÇÃO, MOVIMENTAÇÕES, REAJUSTES

MULTI MODAL DUQUE DE CAXIAS					
Galpão	Módulo	Locatário	ABL	Vencimento	% total
A	1	ROYAL CANIN	2.035,74	09/04/2022	4,6%
A	2	VAGO	1.992,47	n.a.	4,5%
A	3	VAGO	1.992,47	n.a.	4,5%
A	4	IFCO	1.995,13	30/04/2021	4,5%
B	1	BRF	2.023,79	29/02/2028	4,6%
B	2	BRF	1.980,82	29/02/2028	4,5%
B	3	BRF	1.980,82	29/02/2028	4,5%
B	4	BRF	1.980,82	29/02/2028	4,5%
B	5	BRF	1.980,82	29/02/2028	4,5%
B	6	BRF	1.980,82	29/02/2028	4,5%
B	7	BRF	2.000,87	29/02/2028	4,5%
B	8	VAGO	2.285,41	n.a.	5,2%
B	9	BRF	2.023,79	29/02/2028	4,6%
B	10	BRF	1.980,82	29/02/2028	4,5%
B	11	BRF	1.980,82	29/02/2028	4,5%
B	12	BRF	1.980,82	29/02/2028	4,5%
B	13	BRF	1.980,82	29/02/2028	4,5%
B	14	BRF	1.980,82	29/02/2028	4,5%
B	15	BRF	1.980,82	29/02/2028	4,5%
B	16	VAGO	1.980,82	n.a.	4,5%
B	17	VAGO	1.980,82	n.a.	4,5%
B	18	BRIDGESTONE	2.030,33	30/09/2019	4,6%
TOTAL			44.130,66		100,0%

QUADRO GERAL		
Locatário	ABL total	% total
BRF	27.837	63,1%
ROYAL CANIN	2.036	4,6%
BRIDGESTONE	2.030	4,6%
IFCO	1.995	4,5%
VAGO	10.232	23,2%
TOTAL	44.131	100,0%

Atualmente o imóvel encontra-se ocupado pelos locatários enumerados acima, com cinco módulos em vacância que representam 23,2% da área locável. A CBRE é o *broker* exclusivo desde novembro de 2014, com a função de prospectar novos locatários para os imóveis em vacância.

INDICADORES DE DESEMPENHO DO FUNDO

RENTABILIDADE DO FUNDO												
Mês	out-15	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16
PL do fundo	147.645.163	136.263.558	136.228.639	136.250.359	136.261.702	136.364.427	136.227.143	136.130.282	136.039.867	136.047.080	136.010.306	136.194.509
Valor patrimonial/cota	102,61	94,70	94,68	94,69	94,70	94,77	94,68	94,61	94,55	94,55	94,53	94,65
Cotação em bolsa (SDIL11)*	71,03	74,50	70,95	57,10	54,88	61,48	62,00	66,85	64,10	71,71	71,98	72,00
Variação da cota na Bovespa**	5,29%	5,94%	-3,85%	-18,71%	-2,73%	13,43%	1,97%	8,88%	-3,25%	12,75%	1,15%	0,80%
TIR desde o IPO (a.a.)	-1,37%	0,23%	-0,81%	-5,83%	-6,33%	-3,41%	-2,91%	-0,98%	-1,68%	0,92%	1,15%	1,29%
Volume negociado (R\$)	1.932.457	1.511.277	4.152.428	2.145.405	2.395.091	3.123.171	2.348.298	2.937.543	2.128.992	2.562.766	2.819.801	2.613.057
Distribuição/cota	0,71	0,71	0,71	0,68	0,68	0,68	0,60	0,60	0,50	0,55	0,55	0,55
Rendimento % (a.m.) *	1,00%	0,95%	1,00%	1,19%	1,24%	1,11%	0,97%	0,90%	0,78%	0,77%	0,76%	0,76%
Rendimento % (a.a.) *	11,99%	11,44%	12,01%	14,29%	14,87%	13,27%	11,61%	10,77%	9,36%	9,20%	9,17%	9,17%
NTN-C - 01/04/2021 (cupom) ***	6,80%	6,88%	6,72%	6,42%	6,12%	5,74%	5,53%	5,57%	5,58%	5,50%	5,50%	5,46%
NTN-C - 01/04/2021 (mês) ****	3,52%	1,71%	1,72%	2,93%	3,04%	1,11%	1,62%	1,12%	2,12%	0,95%	0,62%	0,82%
Data distribuição	16/11/2015	14/12/2015	15/01/2016	16/02/2016	14/03/2016	14/04/2016	13/05/2016	14/06/2016	14/07/2016	12/08/2016	15/09/2016	17/10/2016

Valores em R\$

* Considera cotação de fechamento do mês

** Considera o preço de fechamento ex-rendimento do mês anterior e o preço de fechamento do mês em referência

*** Cupom NTN-C: Taxa Indicativa divulgada no último dia do mês pela Antima (a.a.)

**** Rentabilidade no mês da NTN-C - 01/04/2021 (variação do PU + fluxo de caixa)

PL médio, Rentabilidade e Distribuições

PL do fundo (R\$) - média 12 meses	137.138.586
Rentabilidade SDIL11 - ult 12 meses *	17,40%
Distribuição R\$/cota acumulada - ano	5,39
Distribuição R\$/cota acumulada - 12 meses	7,52

* Considera a variação do papel na Bolsa e o rendimento distribuídos no período

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO

RECEBIMENTOS DO FUNDO - GERENCIAL

Mês de Referência	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16
Mês de Receb Previsto	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16
Recebimento de alugueis	988.242	998.367	947.992	972.680	1.013.653	1.013.733
Reembolsos Inquilinos	33.216	33.218	28.064	47.499	28.053	28.065
Receita financeira	9.945	11.551	10.921	10.084	9.162	10.970
Total Recebimentos	1.031.402	1.043.135	986.977	1.030.263	1.050.868	1.052.768

RECEBIMENTOS DO FUNDO - BASE CAIXA

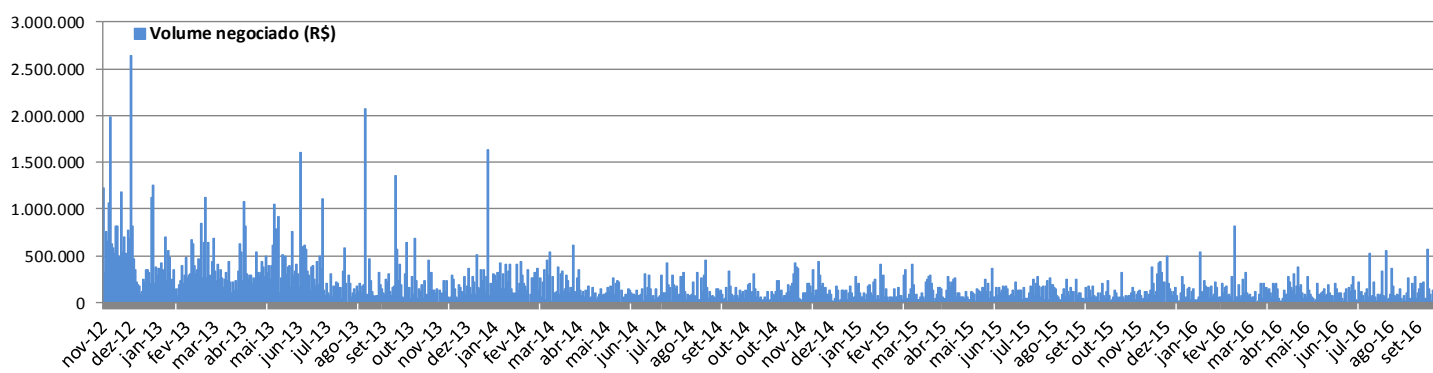
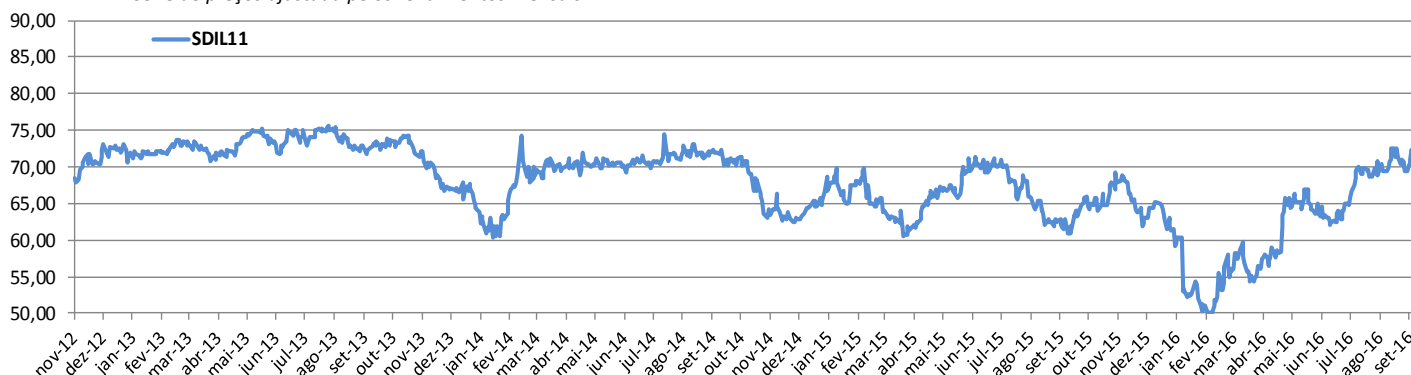
Mês de Recebimento	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16
Recebimento de alugueis	988.242	998.367	947.992	972.680	1.013.653	1.013.733
Reembolsos Inquilinos	33.216	33.218	28.064	47.499	28.053	28.065
Receita financeira	9.945	11.551	10.921	10.084	9.162	10.970
Total Recebimentos	1.031.402	1.043.135	986.977	1.030.263	1.050.868	1.052.768

Despesas do Fundo	141.480	96.725	99.201	111.774	115.078	114.024
Despesas do Condomínio	51.665	53.369	86.476	92.627	93.112	97.587
Despesas não recorrentes	0	0	85.274	40.000	40.000	40.000
Total Despesas	193.145	150.094	270.951	244.401	248.190	251.611

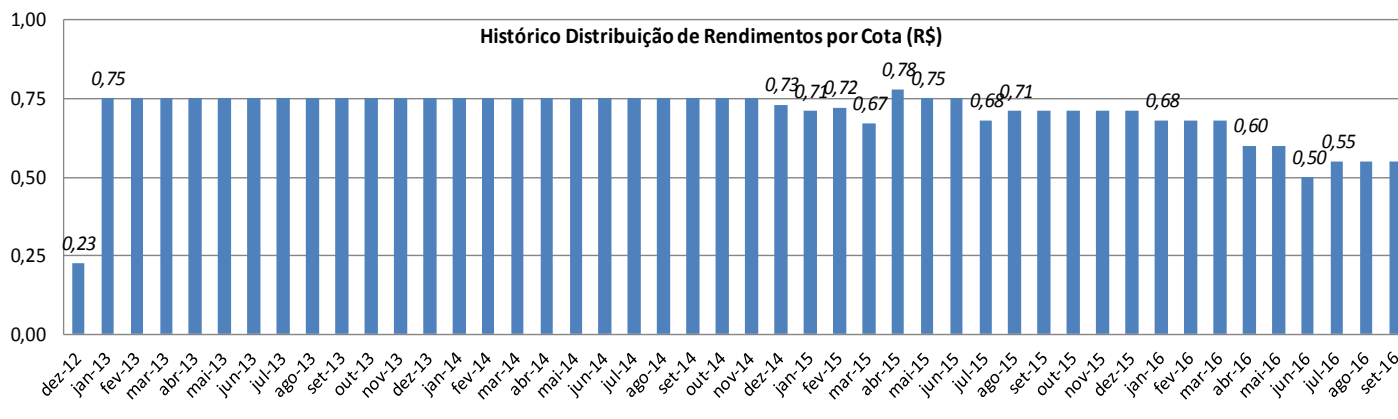
Distribuição	863.312	863.312	719.427	791.369	791.369	791.369
Quantidade de Cotas	1.438.853	1.438.853	1.438.853	1.438.853	1.438.853	1.438.853
Distribuição (R\$/cota)	0,60	0,60	0,50	0,55	0,55	0,55

MOVIMENTO NA BOVESPA

Série de preços ajustada pelos rendimentos mensais



Histórico Distribuição de Rendimentos por Cota (R\$)



INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário SDI Logística Rio

Tipo de Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário

Gestor: XP Gestão de Recursos Ltda.

Administrador: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Consultor Imobiliário: SDI Administração de Bens Ltda.

Data de início do Fundo: 16/11/2012

Valor inicial da cota: R\$100,00

Taxa de Administração (inclui Administração, Gestão e Consultor Especializado): 0,84 %a.a. (mínimo R\$ 80 mil/mês)

Negociação das cotas: BM&FBOVESPA

Código Bovespa: SDIL11

ISIN code: BRSDILCTF004



ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

DATA DE INÍCIO DO SDI LOGÍSTICA RIO FIL: 14/11/2012. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM Ltda. CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81. ENDEREÇO: AV. CHEDID JAFET, 222 - BLOCO B - 3º ANDAR - VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO - SP. DATA BASE DO MATERIAL 30/09/2016.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: ri@xpgestao.com.br

OUVIDORIA RIO BRAVO DTVM Ltda: 0800-722-9910 / email: ouvidoria@riobravo.com.br