

Demonstrações Financeiras

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Com relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017

Conteúdo

Relatório

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações de resultados.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

ATIVO	Nota	2018	Percentual do patrimônio líquido	2017	Percentual do patrimônio líquido
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		2	0,00%	5	0,00%
Disponibilidades		2	0,00%	5	0,00%
Ativos financeiros		64.351	1,60%	2.141	1,60%
De natureza não imobiliária	4	64.351	1,60%	2.141	1,60%
Outros valores a receber		1.808	0,79%	1.053	0,79%
Contas a receber de alugueis	5a	1.768	0,79%	1.053	0,79%
Outros valores a receber		40	0,01%	-	-
Outros direitos		75.178	23,68%	-	-
Imóveis em negociação	6	75.178	23,68%	-	-
Outros ativos		-	0,00%	6	0,00%
Despesas antecipadas		-	0,00%	6	0,00%
Total do circulante		141.339	44,51%	3.205	2,39%
Não circulante					
Investimento		177.908	98,86%	132.500	98,86%
Propriedade para investimento		177.908	98,86%	132.500	98,86%
Imóveis acabados	7	177.908	98,86%	132.500	98,86%
Total do não circulante		177.908	98,86%	132.500	98,86%
TOTAL DO ATIVO		319.247	100,54%	135.705	101,25%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

PASSIVO	Nota	2018	Percentual do patrimônio líquido	2017	Percentual do patrimônio líquido
Circulante					
Taxa de administração	15	73	0,02%	25	0,02%
Rendimentos a distribuir aos cotistas	12	1	0,00%	950	0,71%
Demais valores a pagar		1.644	0,52%	703	0,52%
Total do circulante		1.718	0,54%	1.678	1,25%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	9a	317.367	99,95%	143.885	107,36%
(-) Gastos com alocação de cotas		(10.307)	-3,25%	(8.771)	-6,54%
Lucros acumulados		10.469	3,30%	(1.087)	-0,81%
Total do patrimônio líquido		317.529	100,00%	134.027	100,00%
TOTAL DO PASSIVO		319.247	100,54%	135.705	101,25%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto o lucro por cotas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	5a	14.948	11.982
Despesa com manutenção e conservação		(390)	(692)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	8b	10.161	(5.500)
Demais receitas/despesas		<u>60</u>	<u>208</u>
Resultado líquido das propriedades para investimento		<u>24.779</u>	<u>5.998</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>-</u>	<u>4</u>
Receita de juros com LCI		-	4
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>1.178</u>	<u>169</u>
Rendimento com cotas de fundos de investimento	4	<u>1.178</u>	<u>169</u>
Resultado líquido dos ativos financeiros		<u>1.178</u>	<u>173</u>
Outras despesas e receitas			
Despesas com consultoria imobiliária	15	(464)	(588)
Despesas com taxa de administração	15	(1.362)	(639)
Despesas com serviços técnicos especializados		(262)	(168)
Despesas com taxa de fiscalização - CVM		(24)	(23)
Despesas com serviços de custódia		-	(7)
Despesas tributárias		(265)	(29)
Outras despesas e receitas		<u>(96)</u>	<u>(66)</u>
Resultado líquido de outras despesas e receitas		<u>(2.473)</u>	<u>(1.520)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>23.484</u>	<u>4.651</u>
Quantidade de cotas		1.438.853	1.438.853
Lucro líquido por cota - R\$		16,32	3,23

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com emissão de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016		<u>143.885</u>	<u>(8.771)</u>	<u>4.018</u>	<u>139.132</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	4.651	4.651
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(9.756)	(9.756)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		<u>143.885</u>	<u>(8.771)</u>	<u>(1.087)</u>	<u>134.027</u>
Cotas integralizadas		173.482	(1.536)	-	171.946
Lucro líquido do exercício		-	-	23.484	23.484
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(11.928)	(11.928)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		<u>317.367</u>	<u>(10.307)</u>	<u>10.469</u>	<u>317.529</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis	5a	14.293	12.087
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM nº 555/14		(21.970)	(22.521)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM nº 555/14		22.136	22.136
Venda de títulos privados		-	4
Pagamento de despesas com taxa de administração		(1.314)	(660)
Pagamento de outras despesas administrativas		(24)	(23)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços		(726)	(763)
Pagamento de despesas tributárias		(265)	(29)
Pagamento de taxas condominiais		<u>(205)</u>	<u>(472)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>11.925</u>	<u>9.759</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos distribuídos	12	<u>(11.928)</u>	<u>(9.756)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(11.928)</u>	<u>(9.756)</u>
Variação líquida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa		(3)	3
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		5	2
Caixa e equivalentes de caixa ao final do exercício		<u>2</u>	<u>5</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 14 de novembro de 2012, sendo destinado aos investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como à fundos de investimento. O Fundo tem prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 16 de novembro de 2012 e com sua primeira integralização de cotas em 14 de novembro de 2012.

O Fundo tem por objetivo principal a realização de investimentos no empreendimento imobiliário denominado “Multi Modal Duque de Caxias” detido pela SPE, localizado no município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro.

O Empreendimento Imobiliário encontra-se incorporado, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a instituição, especificação e convenção do condomínio encontram-se registradas no Cartório do 5º Ofício do de Registro de Imóveis de Duque de Caxias.

A fim de cumprir o objetivo, o Fundo realizou a aquisição da SPE, detentora do Empreendimento Imobiliário, por meio da celebração do compromisso de compra e venda de Ações da SPE.

Até o mês de maio de 2013, o Fundo mantinha investimento na empresa Betel SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., que foi extinta com a consequente incorporação do Empreendimento Imobiliário Multi Modal Duque de Caxias pelo Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da gestora, do consultor imobiliário, do Comitê de Investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores, via código SDIL11.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM no 516/11 consubstanciada pela Instrução CVM nº 472/08 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 22 de março de 2019 no *site* da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

3. Resumo das práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos.

O Fundo mantém no caixa e equivalentes de caixa as disponibilidades bancárias.

b) Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, ou pelo custo amortizado.

c) Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Posteriormente são mensurados pelo custo amortizado ou valor justo face as suas características.

d) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

especialista externo, contratado pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos.

e) Outros ativos e passivos

Demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

f) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.
- **Nível 3** – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

g) Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

h) Lucro ou (Prejuízo) por cota

O lucro ou (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

i) Moeda funcional

As demonstrações financeiras foram elaboradas em Reais (R\$), a moeda funcional e de apresentação do Fundo.

4. Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo mantinha em sua carteira de investimento as seguintes aplicações em cotas de fundos de investimento abertos:

Fundos	2018		2017	
	Qtd. Cotas	Valor	Qtd. Cotas	Valor
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	1.169	53	-	-
Itaú TOP Referenciado DI FICFI (i)	14.225.310	64.217	503.867	2.141
Total	14.226.479	64.270	503.867	2.141

Certificados de Depósito Bancário	2018	2017
CDB	81	-
Total	81	-

- (i) O fundo Itaú TOP Referenciado DI FIC FI, é um fundo com característica de "Renda Fixa", administrado pelo Itaú Unibanco S/A., sendo o administrador responsável por divulgar o valor diário da cota, mensurado à valor justo por meio de resultado em nível 2 e não possui vencimento.

Em 2018 foi reconhecido a título de receita de ativos financeiros de natureza não imobiliária o montante de R\$ 1.178 (R\$ 169 em 2017).

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

a) Contas a receber de alugueis

Descrição	2018	2017
Alugueis a receber, com vencimento em 30 dias	1.768	1.053
Total	1.768	1.053

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi reconhecido a título de receita de alugueis, o montante de R\$ 14.948 (R\$ 11.982 em 2017).

6. Imóveis em negociação

Em 2018 o Fundo adquiriu o One Parque, no montante de R\$ 75.178.

7. Propriedades para investimento

a) Descrição dos empreendimentos

O empreendimento imobiliário denominado Multi Modal Duque de Caxias localizado na avenida OL 03, nº 200, Jardim Gramacho, município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com área total de 64.651,63m² (sessenta e quatro mil seiscentos e cinquenta e um metros e sessenta e três centímetros quadrados), sendo 44.130,67m² (quarenta e quatro mil cento e trinta metros e sessenta e sete centímetros quadrados) de área total construída, composta, entre outros itens, pelos Galpões A, contendo 4 unidades, e B, contendo 18 unidades, além de 12 (doze) vagas de carretas, 199 (cento e noventa e nove) vagas de carros, 20 (vinte) vagas de motos e 20 (vinte) vagas de visitantes. Em dezembro de 2016, o empreendimento imobiliário Multi Modal Duque de Caxias encontrava-se 77% locado, estando vagos os módulos 2 e 3 do galpão A e os módulos 8, 16 e 17 do galpão B.

Em 30 de novembro de 2018, foi assinado um “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças”, entre o Fundo e a empresa BRF S.A. (vendedor), determinando a compra de áreas do “Loteamento Internacional Business Park”, localizado no município de Duque de Caxias, estado do Rio de Janeiro, sendo 9 (nove) lotes, cujo a área total é de 52.040,27 m² (cinquenta e dois mil e quarenta metros e vinte e sete centímetros quadrados) cujo o preço fixado no instrumento particular, foi de R\$ 35.000. O valor foi liquidado em sua totalidade pelo Fundo, no próprio exercício de 2018.

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os empreendimentos imobiliários que compõem a carteira do Fundo estão assegurados por apólices de seguro que são de responsabilidade dos condomínios que os administram, não tendo o Fundo qualquer responsabilidade na contratação e pagamento dos referidos seguros.

b) Composição do imóvel

Valor justo dos imóveis, em 31 de dezembro de 2016	138.000
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	(5.500)
Valor justo dos imóveis, em 31 de dezembro de 2017	132.500
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	10.161
Investimentos, custos e melhorias em imóveis	247
Aquisição de imóveis novos	35.000
Valor justo dos imóveis, em 31 de dezembro de 2018	177.908

Em novembro de 2018 e 2017, o valor justo das propriedades está suportado por laudo de avaliação, emitido nas mesmas datas respectivas, pela Colliers International Brasil, empresa de avaliação, externa e independente.

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: (i) Procedimentos Gerais; (ii) Imóveis Urbanos e (iii) Empreendimentos.

Tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliado, suas situações socioeconômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, a metodologia utilizada foi “Método da Renda” na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado considerando-se horizonte de análise de 10 anos, para a definição dos valores referenciais e indicadores. A taxa de desconto real aplicada foi de 10,5% a.a. e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

8. Gerenciamento de riscos

Em virtude dos investimentos do Fundo preponderantemente alocados ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações e desvalorizações do(s) imóveis, financeiros,

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do fundo, a Administradora e a Gestora utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações e laudos técnicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Os ativos/empreendimentos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o *Var*, *stress test*, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança no empreendimento imobiliário.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar da Administradora e da Gestora manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

9. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2018 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 317.529 (R\$ 134.027 em 2017), sendo composto por:

a) Emissão de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Estão compostas da 1ª emissão, sendo a 1ª série de 1.438.853 cotas, já integralizadas, com valor nominal de R\$ 100,00 cada, totalizando o valor de R\$ 143.885. Durante a estruturação do Fundo, os gastos com estruturação e colocação de cotas somaram o montante de R\$ 8.771.

A 2ª emissão, realizada durante o exercício de 2018, sendo a série composta por 2.810.252 cotas integralizadas, com valor nominal de R\$ 86,00 cada, totalizando o valor de R\$ 241.682.

A 3ª emissão, realizada ao final do exercício de 2018, sendo a 2ª série do ano composta por 532.097 cotas, integralizadas, com valor nominal de R\$ 88,00 por cota, totalizando o valor de R\$ 45.000.

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Durante as emissões realizadas no exercício de 2018 o Fundo gerou gastos com estruturação e colocação de cotas. Os custos somaram o montante de R\$ 1.536.

Não há previsão de resgate de cotas, exceto pela liquidação do Fundo, conforme previsto no regulamento.

10. Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na [B]3 – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que a última negociação ocorrida no exercício de 2018 foi realizada em 28 de dezembro de 2018 com o valor de fechamento em R\$ 106,00 (R\$ 95,93 em 28 de dezembro de 2017).

Mês/Referência	Valor da cota (i)
jan/18	99,15
fev/18	104,00
mar/18	102,51
abr/18	97,99
mai/18	91,00
jun/18	83,00
jul/18	91,00
ago/18	90,60
set/18	93,00
out/18	96,30
nov/18	95,80
dez/18	106,00

(i) Fonte: BM&FBOVESPA. Valores base na última negociação de cada mês.

11. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 90,87 (R\$ 96,70 em 31 de dezembro de 2017) obtida na relação patrimônio líquido e quantidade de cotas.

O patrimônio líquido, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

Período	PL Inicial	PL Final	Distribuição do semestre	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º semestre/2017	139.132	139.408	-4.647	0,20%	3,34%	3,54%
2º semestre/2017	139.408	134.027	-5.109	-3,86%	3,66%	-0,20%
1º semestre/2018	134.027	133.886	-5.381	-0,11%	-4,01%	-4,12%
2º semestre/2018	133.886	317.529	-6.547	3,26%	-4,89%	-1,63%

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial sem a integralização de cotas do período;

(2) "Dividend Yield", obtido pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial;

(3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Os rendimentos distribuídos no exercício foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

2018

Resultado financeiro líquido	11.925
Rendimentos declarados, 95% do resultado financeiro líquido	11.328
Rendimentos a pagar	11.928
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(12.819)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	1
Percentual do resultado do exercício distribuído	107,50%

2017

Resultado financeiro líquido	9.759
Rendimentos declarados, 95% do resultado financeiro líquido	9.271
Rendimentos a pagar	10.706
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(9.756)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	950
Percentual do resultado do exercício distribuído	99,97%

13. Custódia dos títulos em carteira

Os títulos privados, bem como as cotas de fundos de investimento estão custodiados na [B]3 – Brasil, Bolsa, Balcão ou junto a seus administradores.

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Serviços contratados pelo fundo

a) Administração

A Administração do Fundo é realizada pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B – 3º andar – Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.

b) Gestão

A gestão do Fundo é realizada em conjunto entre a Rio Bravo Investimentos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B – 3º andar – Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.864.607/0001-08 e SDI Administração de Bens Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.349.606/0001-86.

c) Contabilidade e controladoria

Os serviços de contabilidade e controladoria são prestados pela Synthesis Contábil Ltda. escritório de contabilidade com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida Antártico, nº 381 – 8º andar – Jardim do Mar, inscrita no CNPJ 71.531.974/0001-40.

15. Taxa de administração e consultoria imobiliária

O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) do patrimônio líquido, com remuneração mínima mensal de R\$ 80, das duas, aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).

A taxa de administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionada a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas e será dividida entre a administradora, o gestor e o consultor imobiliário, conforme o estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria Imobiliária, respectivamente.

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A despesa com taxa de administração no exercício de 2018 foi de R\$ 1.362 (R\$ 639 em 2017) e de consultoria imobiliária foi de R\$ 464 (R\$ 588 em 2017). O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2018 é R\$ 73 (R\$ 25 em 2017).

16. Divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas, e;
- ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i. Cujo as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido a cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

18. Seguros (Não auditado)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

19. Outras informações

a) Contrato de prestação de serviços de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado outro tipo de serviço ao Fundo.

b) Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.