

SDI Logística Rio FII

Julho de 2017



Objetivo 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.

Informações Gerais

Início do Fundo:

16/11/2012

Patrimônio Líquido Atual:

139.407.914

CNPJ:

16.671.412/0001-93

Código BOVESPA:

SDIL11

ISIN:

BRSDILCTF004

Público Alvo:

Investidores em geral

Administrador:

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

Consultor Imobiliário:

SDI Administração de Bens Ltda.

Taxa de Administração:

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

Benchmark

-

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

Categoria ANBIMA - foco de atuação:

FII Renda Gestão Passiva - Logística

Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o **Canal Investidor**: ri@xpgestao.com.br ou acesse a página de **fundos estruturados** em nosso **site** <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx>

Destaques

Permanecem as tratativas da equipe de engenharia da XP Gestão, em conjunto com a SDI, junto à administradora do condomínio com o objetivo de não somente zelar pela manutenção do ótimo estado de conservação do imóvel como também de mapear e entender as necessidades de melhoria a serem executadas e que possam contribuir para a majoração da eficiência no consumo, da segurança e da comodidade dos locatários.

As informações relativas às contas patrimoniais são divulgadas com base no fechamento do mês anterior.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,55 por cota comunicada no último dia útil do mês de julho será realizada em 14/08/17 para os detentores de cotas do Fundo em 31/07/17.

No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

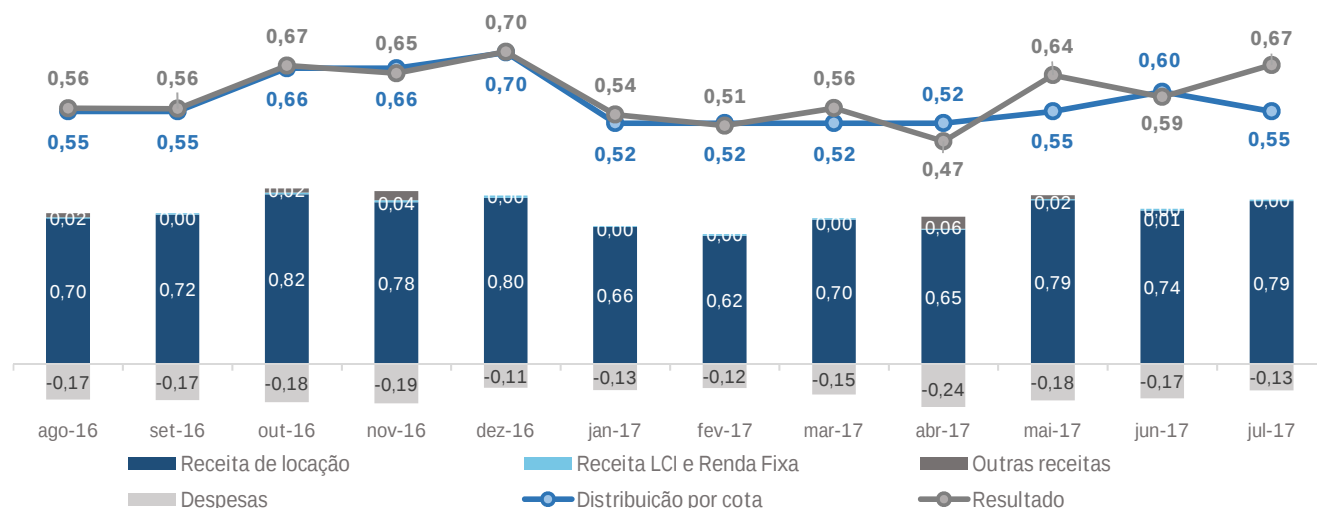
Fluxo Financeiro	jul-17	2017	12 meses
Receitas¹	1.146.140	7.317.960	13.027.130
Receita de Locação	1.135.070	7.252.889	12.898.179
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	11.070	65.072	128.952
Despesas²	-184.354	-1.584.747	-2.789.463
Despesas Imobiliárias	-39.293	-238.006	-682.351
Despesas Operacionais	-145.061	-1.346.741	-2.107.112
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	961.786	5.733.213	10.237.667
Rendimento distribuído	791.369	5.438.864	9.928.086
Distribuição média por cota	0,55	0,54	0,58

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. Receitas LCI: apurada somente quando da liquidação financeira.

²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e BM&FBovespa, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Fontes: SDI / XPG

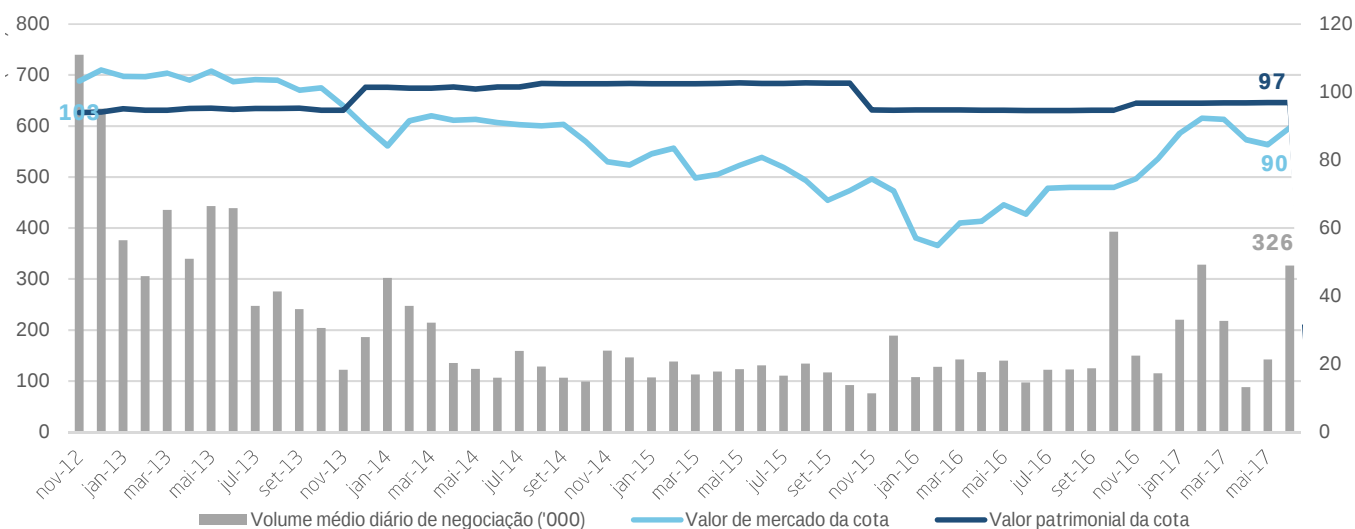
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. Fonte: XPG

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo⁴:



⁴Aumento no valor patrimonial da cota em decorrência da reavaliação anual dos ativos do Fundo realizada pela Colliers. Informações com base em 30/06/2017.
Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código SDIL11. Ocorreram 21.962 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 1,9 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 92 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 87,44 por cota.

SDI Logística Rio Fil	jul-17	2017	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	1.928.342	29.237.006	48.036.615
Número de Negócios	21.962	337.441	598.332
Giro (% do total de cotas)	1,5%	23,3%	41,1%
Valor de mercado			125.813.308
Quantidade de cotas			1.438.853

Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg

Rentabilidade

A taxa interna de retorno bruta (TIR) é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

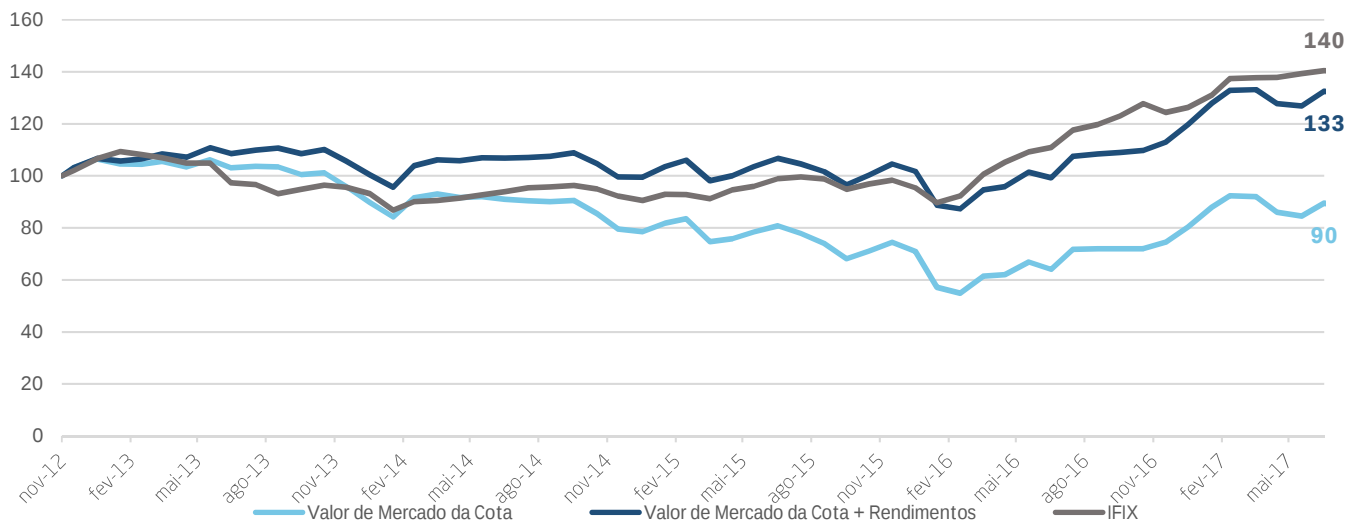
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

SDI Logística Rio FII	jun-17 ⁵	2017 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	139.407.914	139.282.173	138.205.833
Valor Patrimonial da Cota	96,89	96,80	96,05
Valor Mercado da Cota	89,50	88,70	81,23
Ganho de capital bruto	6,72%	16,37%	54,43%
TIR Bruta (% a.a.)⁸	6,21%	34,67%	53,07%
Retorno Total Bruto	7,49%	21,22%	69,84%
IFIX	0,83%	11,24%	26,61%
Diferença vs IFIX	6,65%	9,98%	43,23%

⁵ Valor de fechamento. ⁶ Média do período. ⁷ Média do período. ⁸ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jun-17", "2017" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 30 de dezembro de 2016 e 30 de junho de 2016, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de junho de 2017.

Informações com base em 30/06/2017. Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XPG.

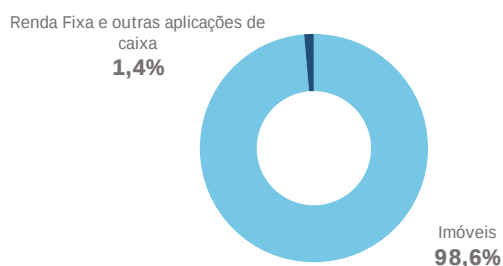
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo⁹:



⁹ Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o *gross-up* do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos. Informações com base em 30/06/2017. Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg.

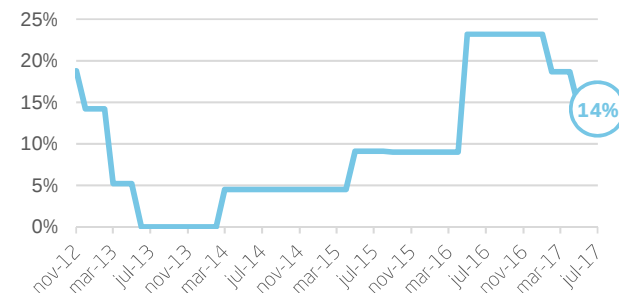
Portfólio

Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



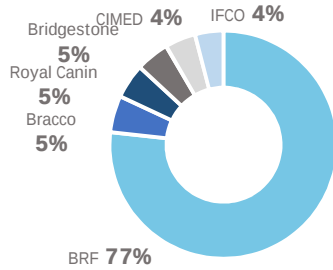
Informações com base em 30/06/2017. Fonte: XPG.

Evolução da Vacância (%)



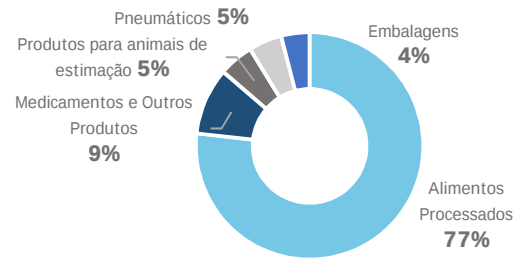
Fonte: SDI

Locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



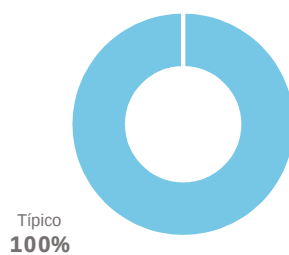
¹⁰A receita imobiliária considera a receita de locação a ser paga futuramente pela Cimmed e pela Bracco. Fonte: SDI.

Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



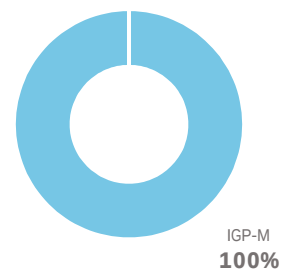
¹¹Idem a referência 10. Fonte: SDI.

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹²)



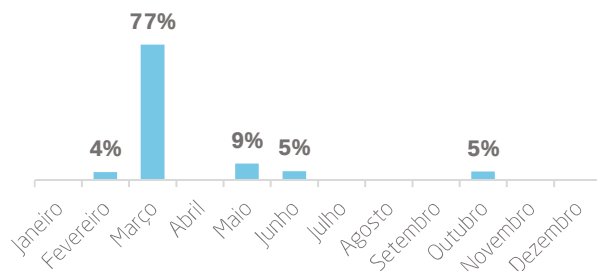
¹²Idem a referência 10. Fonte: SDI.

Índice de reajuste (% da receita imobiliária¹³)



¹³Idem a referência 10. Fonte: SDI.

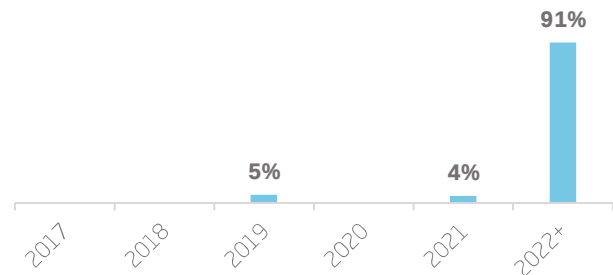
Mês de reajuste dos contratos¹⁴ (% da receita imobiliária¹⁵)



¹⁴Regime de competência. O aluguel reajustado será pago a partir do mês subsequente.

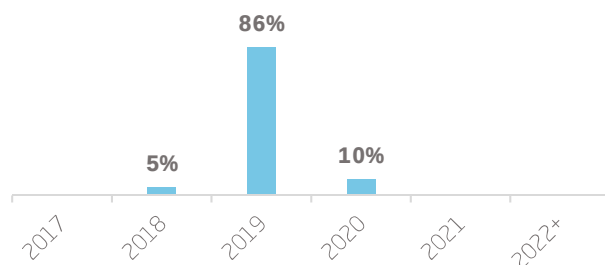
¹⁵Idem a referência 10. Fonte: SDI.

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária¹⁶)



¹⁶Idem a referência 10. Fonte: SDI.

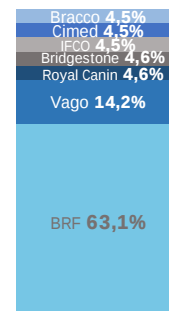
Revisional dos contratos¹⁷ (% da receita imobiliária¹⁸)



¹⁷Considera a permanência dos locatários após o término dos contratos.

¹⁸Idem a referência 10. Fonte: SDI.

Ocupação física consolidada (% do ABL)



Fonte: SDI.

Ativo Imobiliário

Duque de Caxias, RJ

Multi Modal Duque de Caxias



Galpão logístico
R. de Acesso 3, Quadra "F",
Lt. 1, International Business
Park
Jardim Camacho
ABL: **44.131 m²**
Participação: **100%**
Vacância Física **14%**

Fonte: SDI

Distribuição dos galpões e módulos



Fonte: SDI

Ocupação

Galpão A	Locatário	ABL (m²)	Vencim.	Period.	Reajuste	ABL (%)
Módulo 1	Royal C.	2.036	09/04/22	Mensal	Junho	4,6%
Módulo 2	Cimed	1.992	15/02/22	Mensal	Março	4,5%
Módulo 3	Bracco	1.992	21/05/22	Mensal	Junho	4,5%
Módulo 4	IFCO	1.995	30/04/21	Mensal	Maio	4,5%
Total Parcial		8.016				

Galpão B						
Módulo 1	BRF	2.024	29/02/28	Mensal	Março	4,6%
Módulo 2	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 3	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 4	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 5	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 6	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 7	BRF	2.001	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 8	VAGO	2.285	-	-	-	5,2%
Módulo 9	BRF	2.024	29/02/28	Mensal	Março	4,6%
Módulo 10	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 11	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 12	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 13	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 14	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 15	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 16	VAGO	1.981	-	-	-	4,5%
Módulo 17	VAGO	1.981	-	-	-	4,5%
Módulo 18	Bridges.	2.030	30/09/19	Mensal	Outubro	4,6%
Total Parcial		36.115				
TOTAL		44.131				

Fonte: SDI

Resumo

Empreendimentos	1	Contratos de locação	14
Módulos	22	Vacância financeira	13%
Área Privativa/ABL/BOMA	44.131 m²	Vacância física	14%

Fonte: SDI

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, CONSIDERANDO 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 OBTIVER 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.

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.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGGESTAO.COM.BR
OUVIDORIA RIO BRAVO DTVM Ltda: 0800-722-9910 / email: ouvidoria@riobravo.com.br

