

## SDI Logística Rio FII

Novembro 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:**

139.650.302

**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](mailto:ri@xpgestao.com.br) ou acesse a página de **fundos estruturados** em nosso **site** <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx>

### Destaques

Neste mês, ocorreu o recebimento do aluguel (pro-rata) da Cimed, o que resultou em um aumento na distribuição de dividendos.

A equipe de engenharia da XP Gestão em conjunto com a SDI mantém contato recorrente com a administradora do condomínio a fim de prezar pelo ótimo estado de conservação do imóvel e identificar as necessidades de execução de benfeitorias 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\$ 0,60 por cota comunicada no último dia útil do mês de novembro será realizada em 14/12/17 para os detentores de cotas do Fundo em 30/11/17.

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.

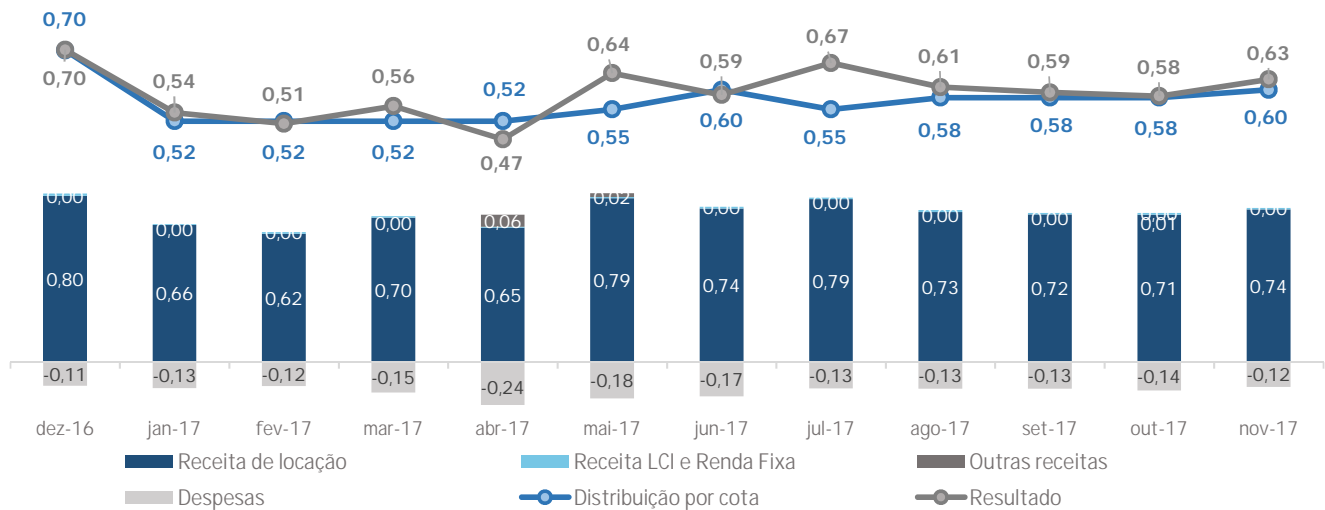
Fluxo Financeiro	nov-17	2017	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>1.075.350</b>	<b>11.531.041</b>	<b>12.706.292</b>
Receita de Locação	1.064.747	11.421.073	12.579.063
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	10.603	109.968	127.229
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-173.736</b>	<b>-2.329.595</b>	<b>-2.494.637</b>
Despesas Imobiliárias	-37.493	-389.778	-389.778
Despesas Operacionais	-136.243	-1.939.817	-2.104.859
Reserva de contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>901.614</b>	<b>9.201.446</b>	<b>10.211.655</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>863.312</b>	<b>8.805.780</b>	<b>9.812.977</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,60</b>	<b>0,56</b>	<b>0,57</b>

<sup>1</sup>Receitas 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.

<sup>2</sup>Despesas 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

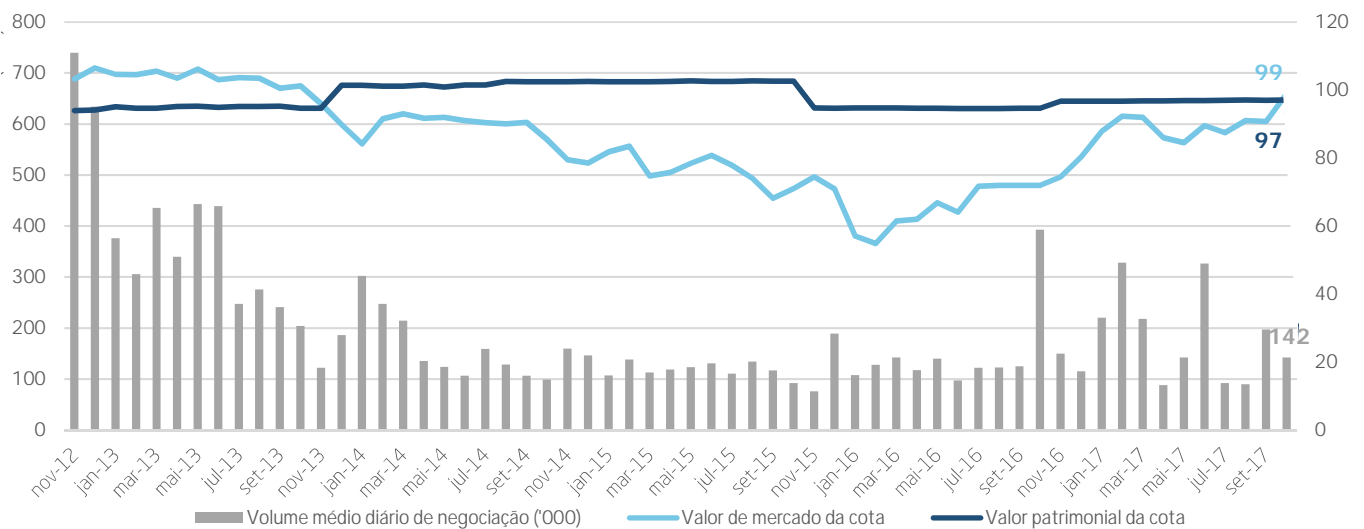
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>3</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



<sup>3</sup>O 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 Fundo<sup>4</sup>:



<sup>4</sup>Aumento no valor patrimonial da cota em decorrência da reavaliação anual dos ativos do Fundo realizada pela Colliers. Informações com base em 30/09/2017. Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg

### Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código SDIL11. Ocorreram 16.841 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 1,6 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 82 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 96,90 por cota.

SDI Logística Rio Fil	nov-17	2017	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	1.635.299	39.846.853	42.368.888
Número de Negócios	16.841	451.948	485.167
Giro (% do total de cotas)	1,2%	30,9%	33,3%
Valor de mercado			139.424.856
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.

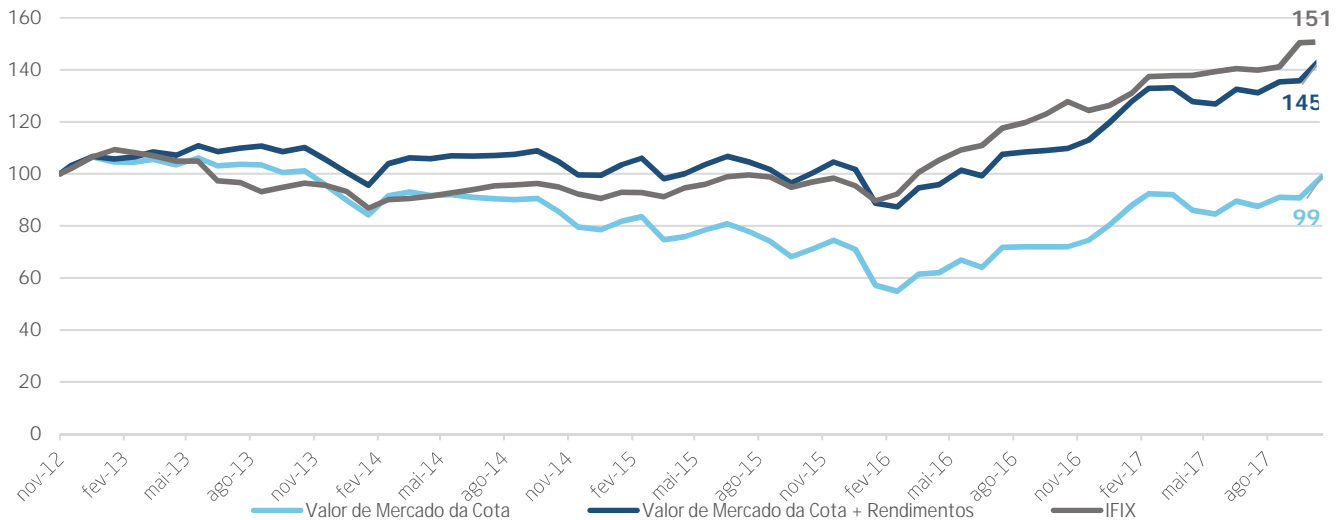
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que indica o desempenho médio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

SDI Logística Rio FII	out-17 <sup>5</sup>	2017 <sup>6</sup>	12 meses <sup>7</sup>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>139.650.302</b>	<b>139.414.921</b>	<b>139.371.646</b>
<b>Valor Patrimonial da Cota</b>	<b>97,06</b>	<b>96,89</b>	<b>96,86</b>
Valor Mercado da Cota	<b>99,00</b>	<b>90,04</b>	<b>87,94</b>
Ganho de capital bruto	9,94%	32,61%	51,22%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>8</sup></b>	<b>7,66%</b>	<b>34,75%</b>	<b>46,11%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>10,61%</b>	<b>42,01%</b>	<b>65,02%</b>
<b>IFIX</b>	<b>0,23%</b>	<b>19,38%</b>	<b>18,03%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>10,38%</b>	<b>22,63%</b>	<b>46,99%</b>

<sup>5</sup> Valor de fechamento. <sup>6</sup> Média do período. <sup>7</sup> Média do período. <sup>8</sup> Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "out-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 31 de outubro de 2016, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de outubro de 2017.

Informações com base em 31/10/2017. Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg / XPG.

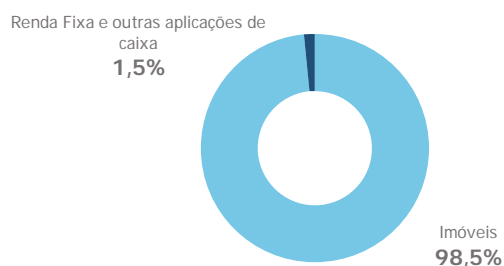
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo<sup>9</sup>:



<sup>9</sup> 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 31/10/2017. Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg.

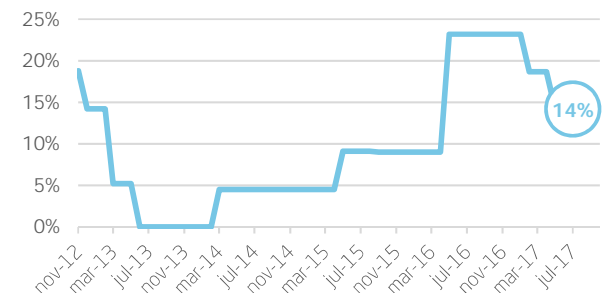
## Portfólio

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



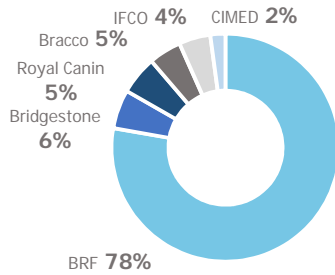
Informações com base em 31/10/2017. Fonte: XPG.

### Evolução da Vacância (%)



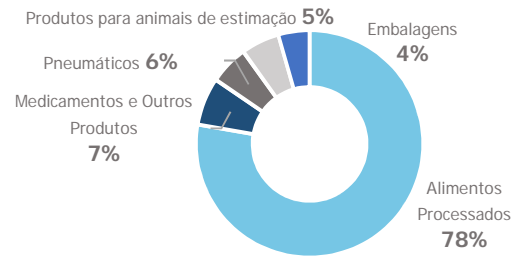
Fonte: SDI

### Locatários (% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



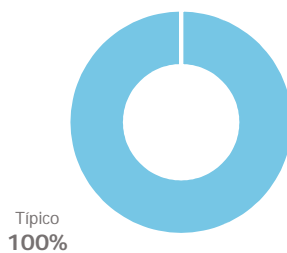
<sup>10</sup>A receita imobiliária considera a receita de locação a ser paga futuramente pela Bracco. Fonte: SDI.

### Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



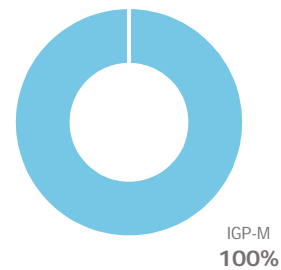
<sup>11</sup>Idem a referência 10. Fonte: SDI.

### Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária<sup>12</sup>)



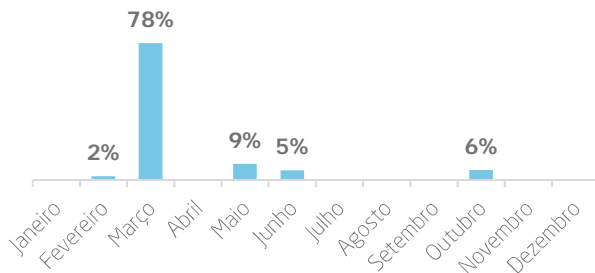
<sup>12</sup>Idem a referência 10. Fonte: SDI.

### Índice de reajuste (% da receita imobiliária<sup>13</sup>)



<sup>13</sup>Idem a referência 10. Fonte: SDI.

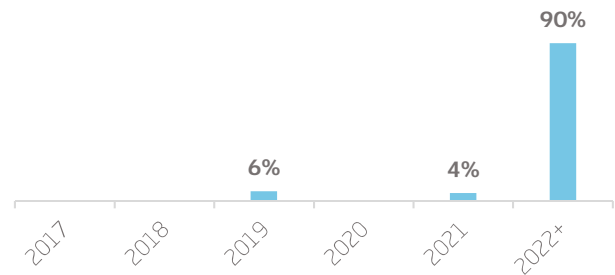
### Mês de reajuste dos contratos<sup>14</sup> (% da receita imobiliária<sup>15</sup>)



<sup>14</sup>Regime de competência. O aluguel reajustado será pago a partir do mês subsequente.

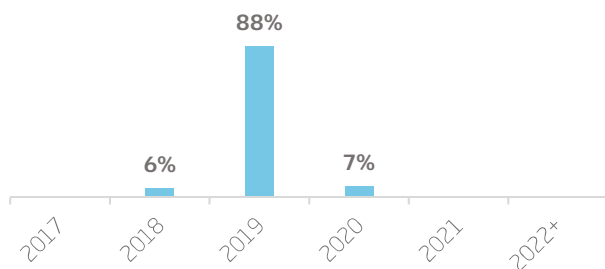
<sup>15</sup>Idem a referência 10. Fonte: SDI.

### Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária<sup>16</sup>)



<sup>16</sup>Idem a referência 10. Fonte: SDI.

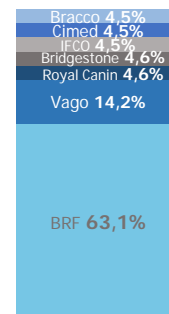
### Revisional dos contratos<sup>17</sup> (% da receita imobiliária<sup>18</sup>)



<sup>17</sup>Considera a permanência dos locatários após o término dos contratos.

<sup>18</sup>Idem a referência 10. Fonte: SDI.

### Ocupação física consolidada (% do ABL)



Fonte: SDI.

## Ativo Imobiliário

Duque de Caxias, RJ

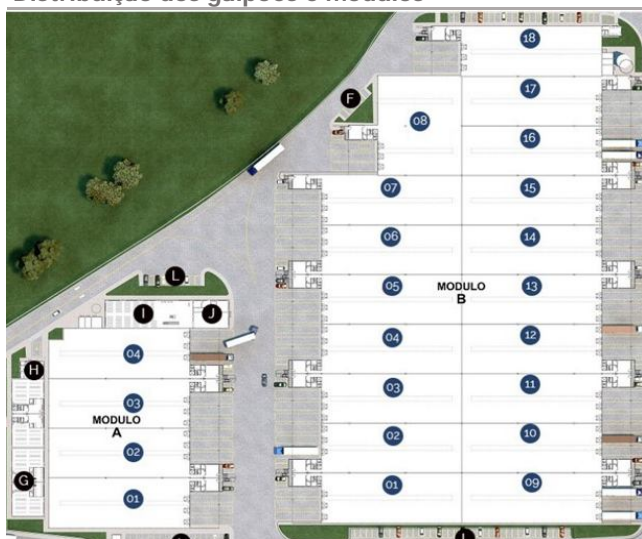
### Multi Modal Duque de Caxias



Galpão logístico  
 R. de Acesso 3, Quadra "F",  
 Lt. 1, International Business  
 Park  
 Jardim Camacho  
 ABL: **44.131 m<sup>2</sup>**  
 Participação: **100%**  
 Vacância Física **14%**

Fonte: SDI

### Distribuição dos galpões e módulos



Fonte: SDI

### Ocupação

Galpão A	Locatário	ABL (m <sup>2</sup> )	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	Maior	4,5%
<b>Total Parcial</b>		<b>8.016</b>				
<b>Galpão B</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%
<b>Total Parcial</b>		<b>36.115</b>				
<b>TOTAL</b>		<b>44.131</b>				

Fonte: SDI

### Resumo

Empreendimentos	<b>1</b>	Contratos de locação	<b>9</b>
Módulos	<b>22</b>	Vacância financeira	<b>13%</b>
Área Privativa/ABL/BOMA	<b>44.131 m<sup>2</sup></b>	Vacância física	<b>14%</b>

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 A 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 PODEM 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 GARANTIDOR 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@XPGESTAO.COM.BR OUVIDORIA RIO BRAVO DTVM Ltda: 0800-722-9910 / email: ouvidoria@riobravo.com.br

