

# FII SDI Logística Rio – SDIL11

## AGO 2016

# SUMÁRIO

1. *FII SDI Logística Rio – principais eventos 2015*
2. *FII SDI Logística Rio – perspectivas para 2016*
3. *SDIL11 vs IFIX - 2015*
4. *Disclaimer*
5. *Contato*

✓ *Rescisões: módulo 18 → galpão B - Telelok / módulo 4 → galpão A - Coroa (CBA)*

✓ *Junho/2015: aprovada substituição o administrador (Citibank > Rio Bravo)*

✓ *Entrada de novo locatário - módulo 18: Bridgestone*

✓ *2015 começou com 4,5% de vacância e terminou com 9%*

✓ *Fato Relevante Jan/2016: devolução de 3 módulos (08, 16 e 17) da BRF; ainda sem previsão para entrega*

✓ *Fato Relevante Mar/2016: devolução do módulo 2 e desconto de 8,3% no valor de locação do módulo 1 da Royal Canin*

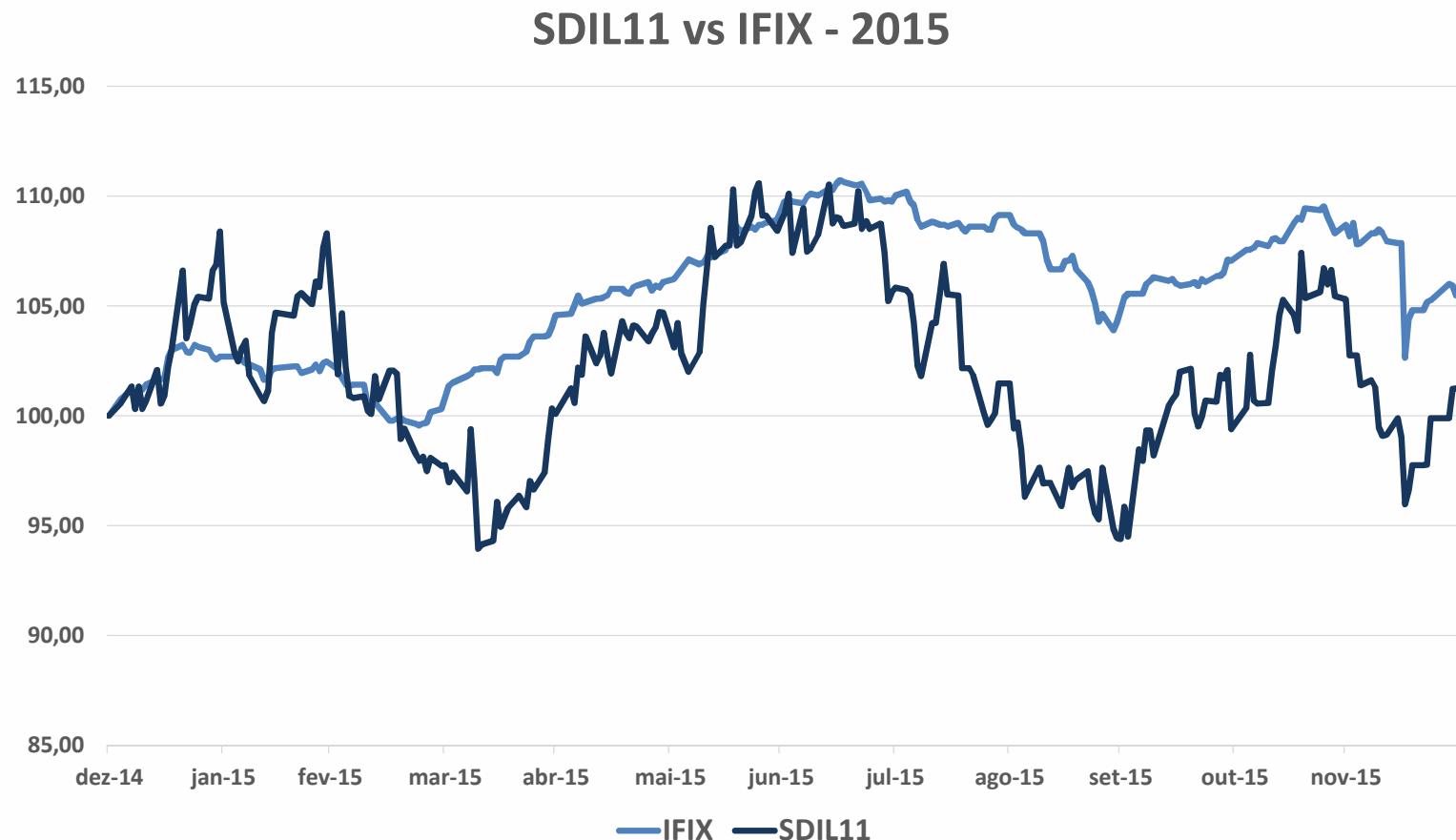
✓ *Fato Relevante Mar/2016: renegociação BRF → módulos 1 a 15 (exceto o 8) → 63% da ABL; desconto de ~25% na locação por 6 meses; manutenção do valor de face em patamares interessantes dado o momento de mercado*

✓ *Comercialização dos módulos vagos (CBRE x SDI x XPG x Rio Bravo)*

MULTI MODAL DUQUE DE CAXIAS					
Galpão	Módulo	Locatário	ABL	Vencimento	% total
A	1	ROYAL CANIN	2.036	09/04/2022	4,6%
A	2	ROYAL CANIN	1.992	31/05/2016	4,5%
A	3	VAGO	1.992	n.a.	4,5%
A	4	VAGO	1.995	n.a.	4,5%
B	1	BRF	2.024	29/02/2028	4,6%
B	2	BRF	1.981	29/02/2028	4,5%
B	3	BRF	1.981	29/02/2028	4,5%
B	4	BRF	1.981	29/02/2028	4,5%
B	5	BRF	1.981	29/02/2028	4,5%
B	6	BRF	1.981	29/02/2028	4,5%
B	7	BRF	2.001	29/02/2028	4,5%
B	8	BRF	2.285	31/05/2024	5,2%
B	9	BRF	2.024	29/02/2028	4,6%
B	10	BRF	1.981	29/02/2028	4,5%
B	11	BRF	1.981	29/02/2028	4,5%
B	12	BRF	1.981	29/02/2028	4,5%
B	13	BRF	1.981	29/02/2028	4,5%
B	14	BRF	1.981	29/02/2028	4,5%
B	15	BRF	1.981	29/02/2028	4,5%
B	16	BRF	1.981	31/12/2023	4,5%
B	17	BRF	1.981	31/12/2023	4,5%
B	18	BRIDGESTONE	2.030	30/09/2019	4,6%
TOTAL		44.131			100,0%

## FII SDI Logística Rio – fotos recentes





Obs: base 100

## DISCLAIMER

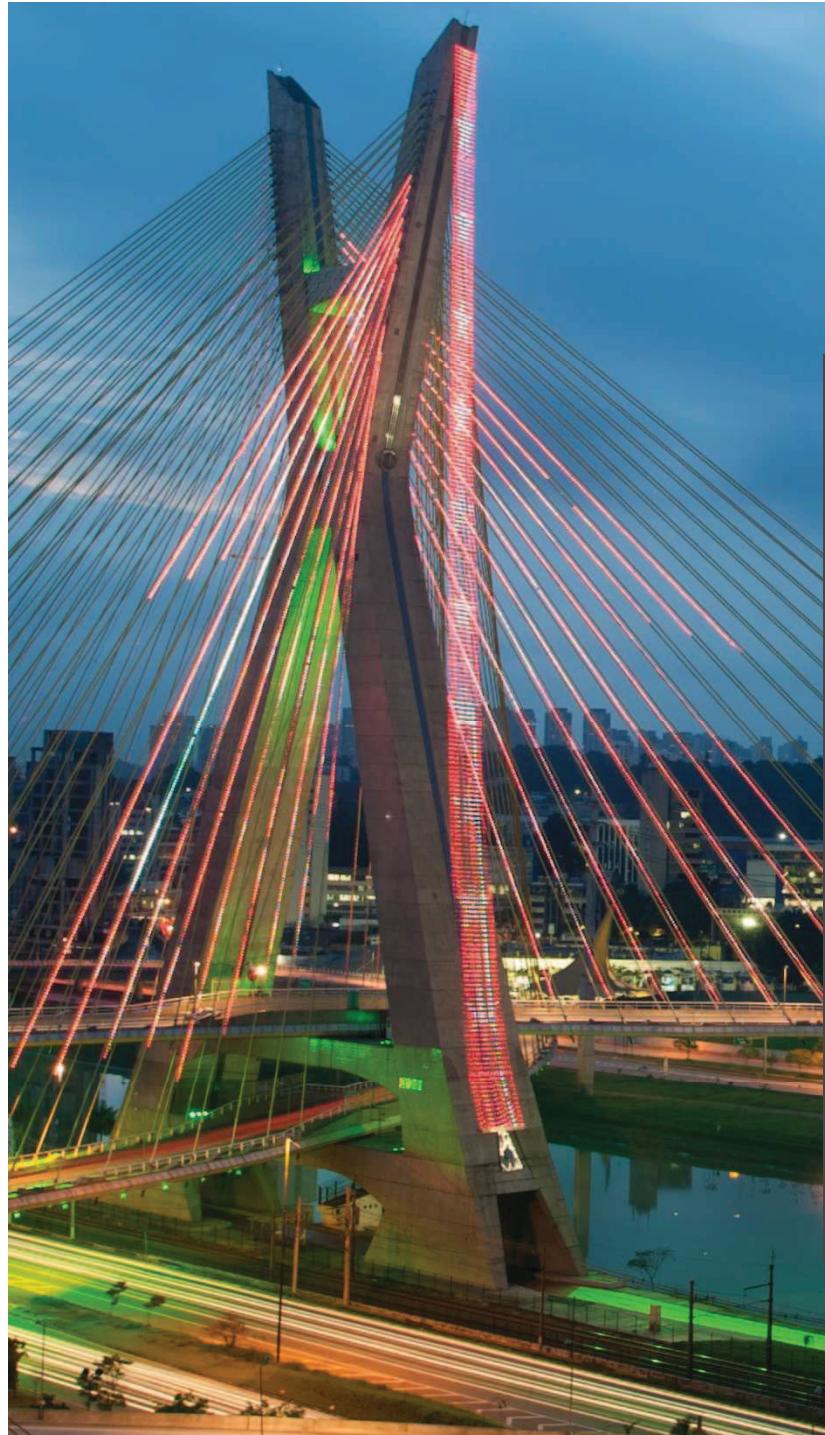
As informações ora veiculadas não levam em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de cada investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. A rentabilidade de instrumentos financeiros e produtos pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir. A XP Gestão de Recursos Ltda. se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização das informações veiculadas ou de seu conteúdo.

É terminantemente proibida a utilização, acesso, cópia ou divulgação não autorizada das informações aqui veiculadas. As presentes informações e declarações não podem ser reproduzidas ou redistribuídas para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da XP Gestão de Recursos Ltda.

A gestora coloca à disposição seu Serviço de Atendimento, responsável pelo esclarecimento de dúvidas, recebimento de sugestões e reclamações no telefone (21) 3265 4434 ou ainda no e-mail: [ri@xpgestao.com.br](mailto:ri@xpgestao.com.br)



gestao@xpgestao.com.br



Assembleia Geral Ordinária

SDI Logística Rio - Fundo de  
Investimento Imobiliário - FII

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

28 / 04 / 2016

São Paulo, 30 de março de 2016.

Aos

**Senhores Cotistas do SDI Logística Rio - Fundo de Investimento Imobiliário FII**

Ref.: Convocação para Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do SDI Logística Rio - Fundo de Investimento Imobiliário FII.

Prezados Senhores Cotistas,

A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do SDI Logística Rio - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.671.412/0001-93 ("Fundo"), nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, vem por meio desta convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 28 de abril de 2016, às 09:30 horas, na sede da Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222 - 3º andar, Bloco B, CEP 04551-065, a fim de examinar, discutir e votar acerca das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015;

# Deloitte.

## Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2015, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

## Outros assuntos

### *Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior*

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 25 de março de 2015, que não conteve nenhuma modificação.

São Paulo, 28 de março de 2016



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Marcelo Luis Teixeira Santos  
Contador  
CRC nº 1 PR 050377/O-6

ATIVO	Nota	2015	%PL	2014	%PL
<b>Circulante</b>		<b>2.251</b>	<b>1,65</b>	<b>2.256</b>	<b>1,53</b>
Caixa e equivalente de caixa		2	0,00	1.127	0,76
Disponibilidades		2	0,00	1.127	0,76
Banco Citibank S.A.		2	0,00	1.127	0,76
Ativos Financeiros		2.124	1,56	901	0,61
De natureza não imobiliária		2.124	1,56	901	0,61
Cotas de fundos de investimento - ICVM nº 409	4	2.124	1,56	901	0,61
Outros valores a receber		125	0,09	228	0,15
Contas a receber de alugueis	5a	125	0,09	228	0,15
<b>Não Circulante</b>		<b>135.492</b>	<b>99,46</b>	<b>146.773</b>	<b>99,52</b>
Ativos Financeiros		422	0,31	373	0,25
De natureza imobiliária		422	0,31	373	0,25
Letras de Crédito Imobiliário	5b	422	0,31	373	0,25
Investimento		135.070	99,15	146.400	99,26
Propriedade para investimento		135.070	99,15	146.400	99,26
Imóveis acabados	6	135.070	99,15	146.400	99,26
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>137.743</b>	<b>101,11</b>	<b>149.029</b>	<b>101,05</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>Circulante</b>		<b>1.515</b>	<b>1,11</b>	<b>1.543</b>	<b>1,05</b>
Taxa de administração	15	39	0,03	46	0,03
Rendimentos a distribuir aos cotistas	12	1.022	0,75	1.050	0,71
Demais valores a pagar		454	0,33	447	0,30
<b>Total do circulante</b>		<b>1.515</b>	<b>1,11</b>	<b>1.543</b>	<b>1,05</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas integralizadas	9	143.885	105,62	143.885	97,56
(-) Gastos com colocação de cotas		(8.771)	-6,44	(8.771)	-5,95
Lucros acumulados		1.114	0,82	12.372	8,39
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>136.228</b>	<b>100,00</b>	<b>147.486</b>	<b>100,00</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>137.743</b>	<b>101,11</b>	<b>149.029</b>	<b>101,05</b>

# Demonstrações do Resultado



(Em milhares de Reais)

	Notas	2015	2014
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receita de aluguéis	5a	13.968	14.552
Despesa com manutenção e conservação		(177)	(102)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6	(11.330)	2.400
Demais receitas/despesas		196	220
<b>Resultado líquido das propriedades para investimento</b>		<b>2.657</b>	<b>17.070</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		49	8
Receita de juros	5b	49	8
<b>Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>49</b>	<b>8</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>			
Cotas de Fundos de Investimento - ICVM nº 409		163	150
Rendimento com cotas de fundos de investimento	4	163	150
<b>Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>163</b>	<b>150</b>
<b>Outras receitas e despesas</b>			
Despesas com consultoria imobiliária	15	(692)	(735)
Despesas com taxa de administração	15	(512)	(520)
Despesas tributárias		(345)	(300)
Despesas com serviços técnicos especializados		(35)	(65)
Despesas com taxa de fiscalização - CVM		(27)	(23)
Despesas com serviços de custódia e controladoria		(45)	(20)
Outras receitas e despesas		(82)	(10)
<b>Resultado líquido de outras receitas e despesas</b>		<b>(1.738)</b>	<b>(1.673)</b>
<b>Resultado líquido dos exercícios</b>		<b>1.131</b>	<b>15.555</b>
<b>Quantidade de cotas</b>		<b>1.438.853</b>	<b>1.438.853</b>
<b>Lucro líquido por cota - R\$</b>		<b>0,79</b>	<b>10,81</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



# Disclaimer

**Recomendações ao investidor:** Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.