

**SDI Logística Rio - Fundo de  
Investimento Imobiliário - FII**  
(CNPJ nº 16.671.412/0001-93)  
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ da Administradora nº 33.868.597/0001-40)

Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2013

## **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



**KPMG Auditores Independentes**  
R. Dr. Renato Paes de Barros, 33  
04530-904 - São Paulo, SP - Brasil  
Caixa Postal 2467  
01060-970 - São Paulo, SP - Brasil

Central Tel 55 (11) 2183-3000  
Fax Nacional 55 (11) 2183-3001  
Internacional 55 (11) 2183-3034  
Internet www.kpmg.com.br

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Cotistas e à Administradora do  
SDI Logística Rio - Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários S.A.)  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do SDI Logística Rio - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



### **Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima 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 2013 e o desempenho das suas operações e 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.

São Paulo, 26 de março de 2014

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ederson Rodrigues de Carvalho'.

Ederson Rodrigues de Carvalho  
Contador CRC 1SP199028/O-1

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

(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ da Administradora: 33.868.597/0001-40)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Em milhares de Reais)

ATIVO	Nota explicativa	31/12/2013	31/12/2012
<b>Circulante</b>		<b>3.466</b>	<b>4.269</b>
Caixa e equivalente de caixa		1	1
<b>Disponibilidades</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
Banco Citibank S.A.		1	1
<b>Ativos Financeiros</b>	5	<b>2.386</b>	<b>3.438</b>
De natureza não imobiliária		2.386	3.438
Cotas de fundos de investimento - ICVM nº 409		2.386	-
Outros ativos financeiros		-	3.438
<b>Outros valores a receber</b>		<b>1.079</b>	<b>830</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>144.000</b>	<b>135.114</b>
<b>Ativos Financeiros</b>	6	<b>-</b>	<b>135.114</b>
De natureza imobiliária		-	135.114
Ações de Cias. fechadas - SPE		-	135.114
<b>Investimento</b>	7	<b>144.000</b>	<b>-</b>
Propriedade para investimento		144.000	-
Imóveis acabados		144.000	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>147.466</b>	<b>139.383</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Circulante</b>		<b>1.535</b>	<b>3.118</b>
Taxa de administração		41	38
Demais valores a pagar		1.494	3.080
<b>Total do circulante</b>		<b>1.535</b>	<b>3.118</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	11		
Cotas integralizadas		143.885	143.885
(-) Gastos com colocação de cotas		(8.771)	(8.771)
Lucros acumulados		10.817	1.151
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>145.931</b>	<b>136.265</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>147.466</b>	<b>139.383</b>

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

**SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ da Administradora: 33.868.597/0001-40)

Demonstrações de resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e período de 14 de novembro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Propriedades para investimento</b>		
Receita de aluguéis e prêmio de locação	15.581	1.208
Despesa com manutenção e conservação	(73)	(80)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	7	-
Demais receitas/despesas	139	-
<b>Resultado líquido das propriedades para investimento</b>	<b><u>24.533</u></b>	<b><u>1.128</u></b>
Cotas de Fundos de Investimento - ICVM nº 409	<b><u>161</u></b>	<b><u>188</u></b>
Rendimento com cotas de fundos de investimento	161	188
<b>Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b><u>161</u></b>	<b><u>188</u></b>
<b>Outras receitas e despesas</b>		
Despesas com consultoria imobiliária	(668)	-
Despesas com taxa de administração	9	(487)
Despesas tributárias	(303)	-
Despesas com serviços técnicos especializados	(244)	(101)
Despesas com serviços de custódia	(19)	(3)
Despesas com taxa de fiscalização - CVM	(23)	-
Outras receitas e despesas	(1.090)	-
<b>Resultado líquido de outras receitas e despesas</b>	<b>13</b>	<b><u>(165)</u></b>
<b>Resultado líquido do exercício/período</b>	<b><u>21.860</u></b>	<b><u>1.151</u></b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b><u>1.438.853</u></b>	<b><u>1.438.853</u></b>
<b>Lucro líquido por cota - R\$</b>	<b><u>15,19</u></b>	<b><u>0,80</u></b>

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

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

**(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
**(CNPJ da Administradora: 33.868.597/0001-40)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e período de 14 de novembro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2012**

(Em milhares de Reais)

	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Gastos com emissão de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas	143.885	-	-	143.885
(-) Custo diretamente relacionado à emissão de cotas	-	(8.771)	-	(8.771)
Lucro líquido do período	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.151</u>	<u>1.151</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2012</b>	<u>143.885</u>	<u>(8.771)</u>	<u>1.151</u>	<u>136.265</u>
Distribuição de rendimentos	-	-	(12.194)	(12.194)
Lucro líquido do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21.860</u>	<u>21.860</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2013</b>	<u>143.885</u>	<u>(8.771)</u>	<u>10.817</u>	<u>145.931</u>

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

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

**(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
**(CNPJ da Administradora: 33.868.597/0001-40)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e período de 14 de novembro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2012**

(Em milhares de Reais)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis e prêmios de locação	15.453	378
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM nº 409	(17.863)	(153.309)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM nº 409	19.077	150.059
Pagamento de despesas com taxa de administração	(484)	(23)
Pagamento de outras despesas administrativas	(170)	-
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(973)	(38)
Pagamento de despesas tributárias	(2.792)	-
Pagamento de taxas condominiais	(54)	(80)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>12.194</u>	<u>(3.013)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de propriedades para investimento	-	(135.114)
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<u>-</u>	<u>(135.114)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas integralizadas	-	143.885
(-) Gastos com colocação de cotas	-	(5.757)
Rendimentos distribuídos	(12.194)	-
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>(12.194)</u>	<u>138.128</u>
<b>Variação líquida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>-</u>	<u>1</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>1</u>	<u>-</u>
Início do exercício/período	1	-
Final do exercício/período	1	1
<b>Variação líquida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>-</u>	<u>1</u>

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

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais)*

### **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 a realização de investimentos em ativos que consistem em (i) ações de emissão da Betel SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.489.626/0001-20; e (ii) participação 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.

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 6, a Betel SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. foi extinta em maio de 2013, com a conseqüente incorporação do Empreendimento Imobiliário 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.

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/2011 e as demais orientações e normas contábeis emitidas e/ou aprovadas pela CVM, conforme aplicável.

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.

### **3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Dentre as diretrizes referidas, destacamos a seguir as principais práticas adotadas pelo Fundo:

**(a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda utilizada para contabilização das operações e apresentação das demonstrações financeiras é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real, para efeito de contabilização.

**(b) 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 considerada equivalentes de caixa depósitos bancários e as aplicações interfinanceiras de liquidez.

**(c) Ativos 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.

**(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 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.

**(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.

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada nas Notas Explicativas nºs 5 e 7.

**(g) Apuração do resultado**

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

## **4 Riscos associados ao Fundo**

Não obstante a diligência da administradora e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada no regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas aos cotistas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, a situação financeira ou os resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da administradora e do gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do gestor, do consultor imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

### **Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos**

#### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização**

Dentro de sua política de investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Os instrumentos de política econômica utilizados pelo governo, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas dos tributos já existentes, entre outros, podem produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais, o financeiro e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticados pelos governos federal, estaduais e municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos e outras medidas. Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e às condições do mercado financeiro.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de naturezas política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

#### **Riscos relativos à atividade econômica**

É característica dos bens imóveis e das locações em especial sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países, sejam do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo, redução da produção industrial e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor dos ativos-alvo e de suas locações.

#### **Riscos associados ao setor imobiliário**

##### **Risco de exposição associado à locação, ao arrendamento e à venda de imóveis**

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e a procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos-alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, *shopping centers*, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) em razão da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira, e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

##### **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os ativos-alvo**

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos-alvo não gerarem a receita esperada pela administradora, a rentabilidade das cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos-alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos-alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos ativos-alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas àquelas em que se situam os ativos-alvo poderá impactar a capacidade do Fundo de locar ou de renovar a locação de espaços dos ativos-alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

**Risco de sujeição dos ativos-alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário**

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela lei de locação que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo para a proposição desta ação necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos; (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando a renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor de aluguel dos ativos-alvo.

Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

**Taxa de ocupação imobiliária**

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

**Riscos relacionados ao investimento em cotas**

**Risco relativo à desvalorização dos imóveis**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos ativos-alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazos, da região onde está localizado o bem imóvel a ser adquirido para integrar o patrimônio do Fundo.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

**Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, ou ainda, na qualidade de condômino do empreendimento imobiliário, poderá ter de arcar com as despesas e as custas processuais e com as eventuais condenações sofridas pelo referido condomínio em diversas ações nas

esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

#### **Risco quanto à política de investimento do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados no âmbito da oferta para a aquisição dos ativos-alvo, de acordo com a sua política de investimento. Assim sendo, não compõe o escopo primordial da política de investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir. Portanto, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à concentração da sua carteira. Quaisquer perdas ou deteriorações eventualmente verificadas no empreendimento imobiliário poderão representar efeitos adversos para o empreendimento imobiliário como um todo, o que, por sua vez, poderá causar um efeito adverso relevante na condição financeira do Fundo.

#### **Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

##### **a. Quanto às receitas de locação dos ativos-alvo**

O não pagamento de aluguéis pelos locatários ou a eventual manutenção e/ou o aumento de vacância no empreendimento imobiliário implicarão o não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos locatários, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

##### **b. Quanto às receitas projetadas**

As projeções de receitas do Fundo são feitas com base em estudo de viabilidade, realizado pela Colliers International do Brasil. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários, de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação, ou mesmo caso, por condições de mercado ou quaisquer outras razões, não se consiga locar todas as unidades do empreendimento imobiliário.

#### **Risco de vacância e dificuldade de venda**

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários, arrendatários e/ou compradores para o empreendimento imobiliário, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do empreendimento imobiliário. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao empreendimento imobiliário (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

#### **Risco de concentração de aluguéis em poucos locatários**

Os ativos-alvo estão atualmente locados para empresas pertencentes a três grupos empresariais, respondendo os locatários do Grupo BR Foods pela maior parcela das receitas de aluguel geradas pelos ativos-alvo. Caso qualquer dos locatários, e em especial o Grupo BR Foods, venha a sofrer um efeito adverso relevante em sua situação financeira que o impeça pagar os aluguéis, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso relevante.

#### **Riscos relativos à aquisição dos ativos-alvo**

Na data do regulamento, ainda não foram celebrados os documentos vinculativos para a aquisição dos ativos-alvo. Assim sendo, não se pode assegurar que o Fundo conseguirá adquirir os ativos-alvo em condições que sejam economicamente interessantes para os cotistas. Caso a administradora não seja capaz de finalizar e celebrar a aquisição dos ativos-alvo, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

Mesmo considerando o sucesso na negociação de bons termos e condições para a aquisição dos ativos-alvo pelo Fundo, existe a possibilidade de os ativos-alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários numa eventual execução proposta por seus credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade do empreendimento imobiliário para o patrimônio do Fundo.

#### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos-alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do empreendimento imobiliário. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários do empreendimento imobiliário, tais como tributos, despesas condominiais e custos para reforma ou recuperação de ativos-alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O Fundo poderá, ainda, arcar com as despesas dos ativos-alvo vacantes.

#### **Risco relativo à concentração e pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão das cotas, passando tal cotista a deter uma participação expressiva, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses particulares em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

#### **Risco de aporte de recursos adicionais**

Em caso de perdas e prejuízos na carteira que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas cotas, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos ativos-alvo ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pela administradora, pelo coordenador líder da oferta e por instituições participantes da oferta.

#### **Riscos ambientais**

Ainda que o empreendimento imobiliário situe-se em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como, por exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim a perda de substância econômica dos ativos-alvo.

#### **Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se contratado, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Adicionalmente, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

#### **Risco relacionado à oscilação no valor das cotas**

Pode haver alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

## 5 Aplicações financeiras

São apresentadas por:

### De natureza não imobiliária:

Cotas de fundos de investimento: Nível 2

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimentos estão apresentadas na Demonstração do Resultado em “Cotas de fundos de investimento - Rendimento com cotas de fundos de investimento”, pelo seu valor líquido.

Em 31 de dezembro de 2013, as cotas de fundos de investimento estão compostos por cotas do Citi Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado DI no montante de R\$ 2.041 e Citi Cash Green Fundo de Investimento Referenciado DI no valor de R\$ 344. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

A rentabilidade do Citi Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado DI e Citi Cash Green Fundo de Investimento Referenciado DI é determinada, substancialmente, pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos — títulos de emissão de instituições financeiras e títulos públicos federais.

## 6 Ativo não circulante - Cotas de Cia S.A. Capital Fechado

Em 31 de dezembro de 2012, o Fundo mantinha em sua carteira aplicações em Cotas de Sociedades Anônimas - Capital Fechado, conforme demonstrado abaixo:

<b>Ativos</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor contábil em 31/12/12</b>
Betel SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.	78.794.914	135.114
Total	<u>78.794.914</u>	<u>135.114</u>

A Betel SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. estava inscrita sob CNPJ nº 11.489.626/0001-20, com sede no município de Duque de Caxias, estado do Rio de Janeiro, tinha por objetivo a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e especialmente a venda do empreendimento imobiliário, bem como o recebimento dos aluguéis e parcelas decorrentes da locação e da alienação, respectivamente, do empreendimento imobiliário.

Conforme Assembléia Geral extraordinária realizada em 16 de novembro de 2012, ficou aprovado a dissolução de pleno direito da companhia, nos termos do artigo 206, I, c, da lei da S.A., e conseqüente início do estado de liquidação extrajudicial da Companhia, que deverá se conduzida de forma célere e ao menor custo possível, de forma a pagar todo e qualquer passivo existente em relação à companhia e a distribuir os ativos remanescentes ao acionista, ficando o liquidante da Companhia, dotado de plenos poderes para assinar todos e quaisquer atos complementares a presente deliberação e para transigir nesse sentido, inclusive, mas sem limitação, mediante todas e quaisquer providências que se tornarem necessárias para o cabal cumprimento do que ora ficou resolvido e do mais que seja determinado pelas leis que regem a matéria.

Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária da Betel SPE Empreendimento Imobiliário S.A., realizada 9 de maio de 2013, foi deliberado a extinção da Companhia, com a devolução do ativo disponível ao único acionista o SDI Logística Rio - Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Em decorrência da deliberação acima informada, o Fundo baixou o investimento registrado na Betel na rubrica de Ativos financeiros - Ações de Companhia Fechadas - SPE e passou a registrar uma propriedade para investimento.

## 7 Propriedades para investimentos

### Descrição do empreendimento

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 64.651,63m<sup>2</sup> (sessenta e quatro mil seiscentos e cinquenta e um metros e sessenta e três centímetros quadrados), sendo 44.130,67m<sup>2</sup> (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.

### Composição do imóvel

<b>Imóveis para renda em 2012 (Valor de Investimento na Betel - SPE)</b>	<b>135.114</b>
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	<u>8.886</u>
<b>Saldo do imóvel para renda em 2013</b>	<b><u>144.000</u></b>

Em 31 de dezembro de 2013, o valor justo das propriedades está suportado por laudo de avaliação, datado de dezembro de 2013, com data de referência de novembro de 2013, emitido pela Colliers International do Brasil.

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 (1) Procedimentos Gerais, (2) Imóveis Urbanos e (3) Empreendimentos. Tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliado, suas situações geo-sócio-econômicas 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, para a definição dos valores referenciais e indicadores.

## 8 Prêmio de locação

A antiga proprietária e vendedora do imóvel, assumiu em caráter irrevogável e irretroatável, a obrigação de ceder parte do valor da venda do imóvel, e depositá-lo em uma conta escrow apartada do Fundo, para complementar mensalmente a receita desse, através do pagamento do “Prêmio de Locação”, com o objetivo de garantir a distribuição mensal de rendimentos aos Cotistas investidores do Fundo no valor equivalente a 9,0% a.a. sobre o valor investido líquido dos custos de aquisição. Durante o exercício, a receita do Fundo com prêmio de locação foi equivalente a R\$ 1.930

## 9 Taxa de administração

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 (oitenta mil reais), 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.

## **10 Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados do Fundo auferidos serão distribuídos mensalmente, até o 10º dia útil de cada mês, aos cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

A Assembléia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o valor distribuído aos cotistas correspondeu a R\$ 12.194.

O valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício, considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício, foi de R\$ 8,48.

## **11 Patrimônio líquido**

### **Cotas de investimento**

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 de R\$ 100,00 por cota, totalizando o valor de R\$ 143.885.

As cotas do Fundo serão calculadas e divulgadas diariamente.

Não haverá resgate de cotas, exceto pela liquidação do Fundo.

## **12 Rentabilidade**

O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2013 é de 101,422123 (94,126815 em 31 de dezembro de 2012). A rentabilidade do Fundo no exercício foi de 12,31% (5,87% negativo em 2012).

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio do exercício, no valor de R\$ 136.344.

## **13 Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com art. 3º da Lei nº 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

## **14 Serviços contratados pelo Fundo**

A Administração do Fundo é realizada pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40.

A gestão do Fundo é realizada pela XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89.

A consultoria de investimento é realizada pela 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, a qual, dentre outras atribuições, realizará a medição e o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento Imobiliário.

## **15 Outras informações**

### **a. Contrato de prestação de serviço 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 2013, contratou a KPMG 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.