

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 2016 e 2015

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 2016 e 2015

Conteúdo

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

Examinamos as demonstrações financeiras do SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2016, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se

refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administração para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2016 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 950 mil, sendo que durante o ano de 2016 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 12.649 mil.

Abordagem de auditoria

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administração na nota explicativa 5.

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a determinação do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2016 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 138.000 mil, sendo que durante o ano de 2016 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 2.930 mil.

Para fins da determinação do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Abordagem de auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administração e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administração do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administração do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 6.

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administração para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a determinação dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa 11, em 31 de dezembro de 2016, a Administração do Fundo apurou o montante de R\$ 9.797 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 9.307 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 9.655 mil ao longo do ano de 2016.

Abordagem de auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administração, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 11.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram opinião, sem ressalvas, datado de 28 de março de 2016.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os

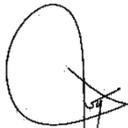
controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 27 de março de 2017.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Flávio Serpejante Peppe
Contador CRC-1SP172167/O-6

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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

ATIVO	Nota	2016	%PL	2015	%PL
Circulante		2.647	1,90	2.251	1,65
Caixa e equivalente de caixa		2	0,00	2	0,00
Disponibilidades		2	0,00	2	0,00
Banco Citibank S.A.		2	0,00	2	0,00
Ativos Financeiros		1.695	1,04	2.124	1,56
De natureza não imobiliária		1.451	1,04	2.124	1,56
Cotas de fundos de investimento - ICVM nº 555	4	1.451	1,04	2.124	1,56
Ativos Financeiros		244	0,18	-	0,00
De natureza imobiliária		244	0,18	-	0,00
Letras de Crédito Imobiliário	5b	244	0,18	-	0,00
Outros valores a receber		950	0,68	125	0,09
Contas a receber de aluguéis	5a	950	0,68	125	0,09
Não Circulante		138.000	99,19	135.492	99,46
Ativos Financeiros		-	0,00	422	0,31
De natureza imobiliária		-	0,00	422	0,31
Letras de Crédito Imobiliário	5b	-	0,00	422	0,31
Investimento		138.000	99,19	135.070	99,15
Propriedade para investimento		138.000	99,19	135.070	99,15
Imóveis acabados	6	138.000	99,19	135.070	99,15
TOTAL DO ATIVO		140.647	101,09	137.743	101,11

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

PASSIVO	Nota	2016	%PL	2015	%PL
Circulante		<u>1.515</u>	<u>1,09</u>	<u>1.515</u>	<u>1,11</u>
Taxa de administração	15	46	0,03	39	0,03
Rendimentos a distribuir aos cotistas	12	1.007	0,72	1.022	0,75
Demais valores a pagar		462	0,33	454	0,33
Total do circulante		<u>1.515</u>	<u>1,09</u>	<u>1.515</u>	<u>1,11</u>
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	9	143.885	103,42	143.885	105,62
(-) Gastos com colocação de cotas		(8.771)	-6,30	(8.771)	-6,44
Lucros acumulados		4.018	2,89	1.114	0,82
Total do patrimônio líquido		<u>139.132</u>	<u>100,00</u>	<u>136.228</u>	<u>100,00</u>
TOTAL DO PASSIVO		<u><u>140.647</u></u>	<u><u>101,09</u></u>	<u><u>137.743</u></u>	<u><u>101,11</u></u>

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 2016 e 2015

Em milhares de reais (exceto lucro por cotas)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5a	12.649	13.968
Despesa com manutenção e conservação		(640)	(177)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6	2.930	(11.330)
Demais receitas/despesas		-	196
Resultado líquido das propriedades para investimento		<u>14.939</u>	<u>2.657</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		<u>52</u>	<u>49</u>
Receita de juros	5b	52	49
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>52</u>	<u>49</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>145</u>	<u>163</u>
Cotas de Fundos de Investimento - ICVM nº 555		<u>145</u>	<u>163</u>
Rendimento com cotas de fundos de investimento	4	145	163
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>145</u>	<u>163</u>
Outras receitas e despesas			
Despesas com consultoria imobiliária	15	(777)	(692)
Despesas com taxa de administração	15	(548)	(512)
Despesas tributárias		(63)	(345)
Despesas com serviços técnicos especializados		(36)	(35)
Despesas com taxa de fiscalização - CVM		(28)	(27)
Despesas com serviços de custódia		(20)	(45)
Outras receitas e despesas		(98)	(82)
Resultado líquido de outras receitas e despesas		<u>(1.570)</u>	<u>(1.738)</u>
Resultado líquido dos exercícios		<u>13.566</u>	<u>1.131</u>
Quantidade de cotas		<u>1.438.853</u>	<u>1.438.853</u>
Lucro líquido por cota - R\$		<u>9,43</u>	<u>0,79</u>

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 2016 e 2015
(Em milhares de Reais)

	Notas	Cotas subscritas e integralizadas	Gastos com emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2014		143.885	(8.771)	12.372	147.486
Distribuição de rendimentos	13	-	-	(12.389)	(12.389)
Lucro líquido do exercício		-	-	1.131	1.131
Em 31 de dezembro de 2015		143.885	(8.771)	1.114	136.228
Distribuição de rendimentos	13	-	-	(10.662)	(10.662)
Lucro líquido do exercício		-	-	13.566	13.566
Em 31 de dezembro de 2016		143.885	(8.771)	4.018	139.132

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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis	6	11.824	14.071
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM nº 555		(25.442)	(11.495)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM nº 555		26.260	10.399
Recebimento de juros com operações compromissadas		-	37
Venda de títulos privados		230	-
Pagamento de despesas com taxa de administração	15	(1.318)	(1.169)
Pagamento de outras despesas administrativas		(82)	(104)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços		(23)	(144)
Pagamento de despesas tributárias		(308)	(125)
Pagamento de taxas condominiais		(465)	(178)
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>10.676</u>	<u>11.292</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	12	<u>(10.676)</u>	<u>(12.417)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(10.676)</u>	<u>(12.417)</u>
Variação líquida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa		<u>-</u>	<u>(1.125)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		<u>-</u>	<u>1.125</u>
Início do exercício		2	1.127
Final do exercício		2	2
Variação líquida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa		<u>-</u>	<u>(1.125)</u>

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 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 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.

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 substanciada pela Instrução CVM nº 472/08 e demais orientações e normas contábeis emitidas 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.

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 27 de Março de 2017 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 principais 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 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.

(g) Apuração do resultado

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

(h) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

São apresentadas por:

De natureza não imobiliária:

Cotas de fundos de investimento: Nível 2

O Fundo mantém em sua carteira investimento as seguintes aplicações em cotas de fundos de investimento abertos:

	2016		2015	
	Qtd	Valor	Qtd	Valor
Fundos Referenciados				
Cash Blue Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	701.797	1.451	1.164.865	2.124
Total	701.797	1.451	1.164.865	2.124

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi reconhecido a título de receita de ativos financeiros de natureza não imobiliária o montante de R\$ 145 (R\$ 163 em 2015).

5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

a. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2016	2015
Aluguéis a receber (a vencer em 30 dias)	950	125
Total	950	125

No exercício findo de 31 de dezembro de 2016 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 12.649 (R\$ 13.968 em 2015).

Em 31 de dezembro de 2016, o fundo não possuía provisão constituída uma vez que não existia valores em atraso acima de 180 dias.

b. Letras de créditos imobiliários – Valo justo – Nível 2

2016	Emissor	Qde	Valor justo em 31/12/2016	Vencimento	
				Até 12 meses	Acima de 12 meses
	Banco ABC Brasil S.A.	185	244	244	-
	Total	185	244	244	-

2015	Emissor	Qde	Valor justo em 31/12/2015	Vencimento	
				Até 12 meses	Acima de 12 meses
	Banco ABC Brasil S.A.	185	214	-	214
	Banco Pine S.A.	180	208	-	208
	Total	365	422	-	422

O valor justo das Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), foi calculado utilizando um modelo de precificação que leva em consideração a atualização da variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi reconhecido a título de receita de ativos financeiros de natureza imobiliária o montante de R\$ 52 (R\$ 49 em 2015).

6 Propriedades para investimentos – Nível 3

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 64.651,63m² (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.

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.

Composição do imóvel

Imóveis para renda em 2015	135.070
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	2.930
Saldo do imóvel para renda em 2016	138.000

Em novembro de 2016, o valor justo das propriedades está suportado por laudo de avaliação, datado de novembro de 2016, emitido 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 (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 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.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2016 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 12.649 (R\$ 13.968 em 2015).

7 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, 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 delimitada, 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.

8 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2016 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 139.132 (R\$ 136.228 em 2015), 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 de R\$ 100,00 por cota, 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.

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

9 Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na BM&F Bovespa - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2016 com valor da cota de fechamento de R\$ 80,40 (R\$ 70,95 em 30 de dezembro de 2015).

Data	Valor da Cota (*)
jan/15	57,10
fev/15	54,88
mar/15	61,48
abr/15	62,00
mai/15	66,85
jun/15	64,10
jul/15	71,71
ago/15	71,98
set/15	72,00
out/15	71,99
nov/15	74,44
dez/15	80,40

(*) Cotação da BM&FBOVESPA com base na última negociação de cada mês.

10 Rentabilidade

O valor patrimonial da cota em 30 de dezembro de 2016 e de 96,70 (94,68 em 31 de dezembro de 2015).

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

	PL Inicial	PL Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Semestre/2015	147.486	147.515	6.303	0,02%	4,27%	4,29%
2º Semestre/2015	147.515	136.228	6.086	-7,65%	4,13%	-3,52%
1º Semestre/2016	136.229	136.040	5.381	-0,14%	3,95%	3,81%
2º Semestre/2016	136.040	139.132	5.281	2,27%	3,88%	6,15%

- (1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.
- (2) Obtido "Dividend Yield" pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.
- (3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

11 Política de distribuição dos 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, consubstanciado 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:

2016

Resultado financeiro líquido	9.797
Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido	9.307
Rendimentos a pagar	10.662
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(9.655)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	1.007
% do resultado do exercício distribuído	108,83%

2015

Resultado financeiro líquido	12.435
Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido	11.813
Rendimentos a pagar	12.389
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(11.367)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	1.022
% do resultado do exercício distribuído	100,00%

12 Custódia dos títulos em carteira

Os títulos privados estão custodiados na CETIP S.A. – Mercados Organizados ou na Câmara de Liquidação e Custódia da BM&FBOVESPA S.A.- Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, e as cotas de fundos de investimento na CETIP S.A. – Mercados Organizados ou na Câmara de Liquidação e Custódia da BM&FBOVESPA S.A.- Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ou junto a seus administradores.

13 Serviços contratados pelo Fundo

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, av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B - 3º andar - Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.

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.

Os serviços de custódia e controladoria são prestados pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo inscrita no CNPJ 33.868.597/0001-40.

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.

14 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.

A despesa no exercício com taxa de administração no exercício foi de R\$ 548 (R\$ 512 em 2015) e de consultoria imobiliária foi de R\$ 777 (R\$ 692 em 2015). O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2016 é R\$ 46 (R\$ 39 em 2015).

15 Política de divulgação das informações

O administrador colocará à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- (a) O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período.
- (b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- (a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
- (b) o relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e

V - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do administrador, elaborado de acordo com a instrução CVM no 472 - artigo 39 e o parecer do auditor independente.

16 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.
- 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. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- 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).

17 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.

18 Alterações estatutárias

Na data de 28/09/2016, a administradora realizou um instrumento particular de alteração do regulamento, de forma a adapta-lo as mudanças na legislação decorrentes da Instrução da CVM nº 571.

19 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 2016, 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.