

# **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 2019

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 2019 e 2018

Conteúdo

Relatório

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 2019 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 2019, 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### 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 no 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 Administradora do Fundo 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 nº 5, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de contas a receber de aluguéis era de R\$ 2.488 mil, que representava 0,55% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 32.078 mil.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

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; e
- 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 na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## 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, além do alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de propriedades para investimento era de R\$314.431 mil, que representava 98,51% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019 foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste positivo de valor justo das propriedades para investimento, o montante de R\$ 15.439 mil.

Para fins da apuração 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.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

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 Administradora do Fundo 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 Administradora 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 Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### 3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 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 apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado 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 nº 1, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 24.884 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas e o montante de R\$ 23.640 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 30.485 mil ao longo do exercício de 2019.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

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 do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, 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 na nota explicativa nº 11.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo 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 ele 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.

- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que

poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

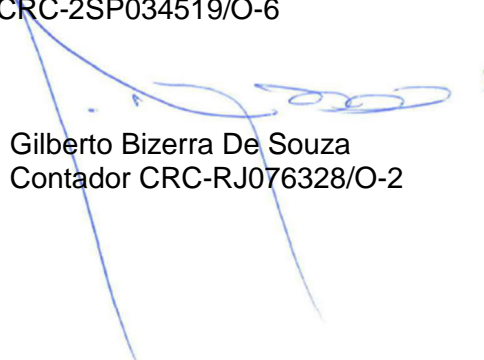




Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de março de 2020.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza  
Contador CRC-RJ076328/O-2

## 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>Percentual sobre o Patrimônio Líquido</b>	<b>2018</b>	<b>Percentual sobre o Patrimônio Líquido</b>
<b>Circulante</b>		<b>153.660</b>	<b>33,75%</b>	<b>141.339</b>	<b>44,51%</b>
Caixa e equivalentes de caixa		50	0,01%	2	0,00%
Ativos financeiros - de natureza não imobiliária	4	151.062	33,17%	64.351	20,27%
Contas a receber de alugueis	5a	2.488	0,55%	1.768	0,56%
Devedores diversos		60	0,01%	40	0,01%
<b>Outros direitos</b>					
Imóveis em negociação		-	0,00%	75.178	23,68%
<b>Não circulante</b>		<b>314.431</b>	<b>69,05%</b>	<b>177.908</b>	<b>56,03%</b>
<b>Investimento</b>		314.431	69,05%	177.908	56,03%
Propriedades para investimento		314.431	69,05%	177.908	56,03%
Imóveis acabados	6b	314.431	69,05%	177.908	56,03%
<b>Total do ativo</b>		<b>468.091</b>	<b>102,80%</b>	<b>319.247</b>	<b>100,54%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>Percentual sobre o Patrimônio Líquido</b>	<b>2018</b>	<b>Percentual sobre o Patrimônio Líquido</b>
<b>Circulante</b>		<b>12.740</b>	<b>2,80%</b>	<b>1.718</b>	<b>0,54%</b>
Fornecedores		560	0,12%	-	0,00%
Obrigação por aquisição de imóveis		8.840	1,94%	-	0,00%
Distribuições de resultados a pagar	11	2.733	0,60%	1	0,00%
Taxa de administração a pagar	14	58	0,01%	73	0,02%
Gastos com emissão de cotas a pagar		548	0,12%	1.644	0,52%
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>455.351</b>	<b>100,00%</b>	<b>317.529</b>	<b>100,00%</b>
Cotas integralizadas	8a	446.866	98,14%	317.367	99,95%
Gastos com colocação de cotas		(14.842)	-3,26%	(10.307)	-3,25%
Lucros acumulados		23.327	12,42%	10.469	3,30%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>468.091</b>	<b>102,80%</b>	<b>319.247</b>	<b>100,54%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto o lucro por cotas)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de alugueis	5a	32.078	14.948
Receitas com juros sobre alugueis recebidos em atraso		18	-
Ajuste a valor justo	6	<u>15.439</u>	<u>10.161</u>
<b>Resultado líquido das propriedades para investimento</b>		<b><u>47.535</u></b>	<b><u>25.109</u></b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>			
Receitas com ativos financeiros mensurados ao valor justo	4	<u>6.223</u>	<u>1.178</u>
<b>Resultado líquido dos ativos financeiros</b>		<b><u>6.223</u></b>	<b><u>1.178</u></b>
<b>Outras despesas/receitas</b>			
Despesas com consultoria imobiliária	14	(17)	(464)
Despesa com taxa de administração	14	(3.314)	(1.362)
Despesa com serviços de terceiros		(2.357)	(262)
Despesa tributárias		(998)	(265)
Outras receitas e despesas		<u>(997)</u>	<u>(450)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b><u><u>46.076</u></u></b>	<b><u><u>23.484</u></u></b>
Quantidade de cotas		4.770.100	1.438.853
Lucro líquido por cota - R\$		9,66	16,32

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com emissão de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>143.885</b>	<b>(8.771)</b>	<b>(1.087)</b>	<b>134.027</b>
Lucro líquido do exercício		173.482	(1.536)	23.484	195.430
Distribuição de resultados	11	-	-	(11.928)	(11.928)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>317.367</b>	<b>(10.307)</b>	<b>10.469</b>	<b>317.529</b>
Integralização de cotas do exercício		129.499	-	-	129.499
Gastos com emissão de cotas do exercício		-	(4.535)	-	(4.535)
Lucro líquido do exercício		-	-	46.077	46.075
Distribuição de resultados	11	-	-	(33.217)	(33.217)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>446.866</b>	<b>(14.842)</b>	<b>23.327</b>	<b>455.351</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis		31.358	14.293
Recebimento de juros sobre alugueis recebidos em atraso		18	-
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM 555/14		(198.075)	(21.970)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 555/14		116.420	22.136
Pagamento de despesas com taxa de administração		(3.329)	(1.314)
Pagamento de outras despesas administrativas		(53)	(24)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços		(724)	(726)
Pagamento de despesas tributárias		(998)	(265)
Pagamento de taxas condominiais		(945)	(205)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b><u>(56.328)</u></b>	<b><u>11.925</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Custos com melhorias em imóveis		(1.084)	-
Aquisição de imóveis		(35.982)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b><u>(37.066)</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Cotas integralizadas		129.499	-
Gastos com emissão de cotas pagos		(5.572)	-
Rendimentos distribuídos	11	(30.485)	(11.928)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b><u>93.442</u></b>	<b><u>(11.928)</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b><u>48</u></b>	<b><u>(3)</u></b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício</b>	<b>4</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício</b>	<b>4</b>	<b><u>50</u></b>	<b><u>2</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **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 em empreendimentos imobiliários no segmento de logística. O Fundo possui 3 (três) imóveis, dos quais estão descritos na nota explicativa nº 6.

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, via código SDIL11.

### **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 consubstanciada 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 2019 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 16 de março de 2020 no *site* da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

# **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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Resumo das 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) Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### **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.



## **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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 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) Receita de aluguéis e provisão para créditos de liquidação duvidosa

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 180 dias.

### g) 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 prontos 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

# 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

### h) Apuração do resultado

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

### i) Lucro ou (Prejuízo) por cota

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

### j) Moeda funcional

As demonstrações financeiras foram elaboradas em Reais (R\$), a moeda funcional e de apresentação do Fundo.

## 4. Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo mantinha em sua carteira de investimento as seguintes aplicações em cotas de fundos de investimento abertos:

Fundos	2019		2018	
	Qtd. Cotas	Valor	Qtd. Cotas	Valor
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	180.530	8.599	1.169	53
Itaú TOP Referenciado DI FICFI (i)	29.826.838	142.379	14.225.310	64.217
<b>Total</b>	<b>14.226.479</b>	<b>150.978</b>	<b>14.226.479</b>	<b>64.270</b>

Certificados de Depósito Bancário	2019	2018
	CDB	84
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>81</b>

- (i) O fundo Itaú TOP Referenciado DI FIC FI, é um fundo com característica de “Renda Fixa”, administrado pelo Itaú Unibanco S/A., sendo a administradora responsável por divulgar o valor diário da cota, mensurado à valor justo por meio de resultado em nível 2 e não possui vencimento.

Em 2019 foi reconhecido a título de receita de ativos financeiros de natureza não imobiliária o montante de R\$ 6.223 (R\$ 1.178 em 2018).

## 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

#### a) Contas a receber de alugueis

Descrição	2019	2018
Alugueis a receber, com vencimento em 30 dias	2.488	1.768
<b>Total</b>	<b>2.488</b>	<b>1.768</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi reconhecido a título de receita de alugueis, o montante de R\$ 32.078 (R\$ 14.948 em 2018).

### 6. Propriedades para investimento

#### a) Descrição dos empreendimentos

Multimodal Duque de Caixas

Localização: Duque de Caxias – RJ

ABL: 44.131 m<sup>2</sup>

Taxa de ocupação: 93,50%

Locatários: BRF, Bridgestone, Cimed, Bracco, Ifco e Royal Canin

Imóvel composto por dois galpões, Galpão A e Galpão B, sendo o Galpão A composto por 4 módulos, com área total construída de 8.016 m<sup>2</sup>, e o Galpão B composto por 18 módulos, com área total construída de 36.115 m<sup>2</sup>.

International Business Park

Localização: Duque de Caxias – RJ

ABL: 52.040 m<sup>2</sup>

Taxa de ocupação: 100%

Locatário: BRF

Imóvel adquirido no formato Sale & Leaseback com a BRF assumindo um contrato atípico de locação de 100% do imóvel com duração de 120 meses. O ativo funciona como estacionamento de carretas anexo ao Multimodal Duque de Caxias, empreendimento também de propriedade do Fundo, onde a BRF é uma das principais locatárias. A área do terreno é de 52.041 m<sup>2</sup> e, por ser um pátio de carretas, a área construída representa as áreas de suporte e é parte pequena da área total do terreno.

One Park – (Imóvel adquirido em 2019)

Localização: Ribeirão Pires – SP

## **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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ABL: 81.800 m<sup>2</sup>

Taxa de ocupação: 100%

Locatário: Braskem, Cromus, Andromeda, Sherwin Williams e Adhex

O condomínio logístico foi adquirido no exercício de 2019 em duas etapas, com recursos da 2ª e 3ª emissão de cotas do Fundo, passando este a deter 100% do empreendimento. O imóvel conta com um galpão em construção locado para a Adhex, cujo pagamento no valor negociado foi de R\$ 120.000 e conta com parcela à ser paga, no montante de R\$ 8.840 , tendo em vista condições precedentes do contrato.

### b) Composição dos imóveis

<b>Valor justo dos imóveis, em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>132.500</b>
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	10.161
Investimentos, custos e melhorias em imóveis	247
Aquisição de imóveis novos	35.000
<b>Valor justo dos imóveis, em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>177.908</b>
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	15.439
Investimentos, custos e melhorias em imóveis	1.084
Aquisição de imóveis novos	120.000
<b>Valor justo dos imóveis, em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>314.431</b>

A Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., emissora do laudo de avaliação dos imóveis para o ano de 2019, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, realizou a marcação a valor de mercado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2019.

O avaliando teve seu valor de mercado de locação obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e pelo “Método da Capitalização da Renda”, via Fluxo de Caixa Descontado.

A técnica de Tratamento por Fatores para determinação de valores de imóveis admite, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

O valor de mercado de venda foi mensurado através do Método da Capitalização da Renda, no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando cenários viáveis.

# **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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

Tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóveis avaliados, suas situações socioeconômicas e a disponibilidades 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 entre 8,75% a.a. e 9,75% a.a. (10,5% a.a. em 2018) 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.

## **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 delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a

# **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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2019 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 455.351 (R\$ 317.529 em 2018), 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.

##### 1ª emissão:

Representada pela integralização de 1.438.853 cotas, com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) cada, 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.

##### 2ª emissão:

A 2ª emissão, realizada durante o exercício de 2018, sendo a série composta por 2.810.252 cotas integralizadas, com valor nominal de R\$ 86,00 (oitenta e seis reais) cada, totalizando o valor de R\$ 241.682.

##### 3ª emissão:

A 3ª emissão, realizada ao final do exercício de 2018, sendo a 2ª série do ano composta por 511.365 cotas, integralizadas, com valor nominal de R\$ 88,00 (oitenta e oito reais) por cota, totalizando o valor de R\$ 45.000. Durante as emissões realizadas no exercício de 2018 o Fundo gerou gastos com estruturação e colocação de cotas. Os custos somaram o montante de R\$ 1.536.

##### 4ª emissão:

A 4ª emissão, realizada durante o exercício de 2019, sendo a série composta por 1.347.128 cotas integralizadas, com valor nominal de R\$ 92,79 (noventa e dois reais e setenta e nove centavos) cada, totalizando o valor de R\$ 129.499.

Não há previsão de resgate de cotas, exceto pela liquidação do Fundo, conforme previsto no regulamento.

## 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 9. Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na [B]3 – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que a última negociação ocorrida no exercício de 2019 foi realizada em 30 de dezembro de 2019 com o valor de fechamento em R\$ 150,00 (R\$ 106,00 em 28 de dezembro de 2018).

Mês/Referência	Valor da cota (i)
jan/19	113,00
fev/19	111,43
mar/19	110,00
abr/19	102,30
mai/19	114,55
jun/19	114,00
jul/19	114,00
ago/19	117,00
set/19	117,24
out/19	124,03
nov/19	117,00
dez/19	150,00

(i) Fonte: B3. Valores base na última negociação de cada mês.

### 10. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 95,46 (R\$ 90,87 em 31 de dezembro de 2018) obtida na relação patrimônio líquido e quantidade de cotas.

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

Período	PL Inicial	PL Final	Distribuição do semestre	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º semestre/2018	134.027	133.886	(5.381)	-0,11%	-4,01%	-4,12%
2º semestre/2018	133.886	317.529	(6.547)	137,16%	4,89%	142,05%
1º semestre/2019	317.529	439.382	(15.907)	38,38%	5,01%	43,39%
2º semestre/2019	439.382	455.352	(17.315)	3,63%	3,94%	-3,63%

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;

(2) "Dividend Yield", obtido 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.

# 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Política de distribuição de 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:

#### 2019

---

Resultado financeiro líquido	24.884
Rendimentos declarados, 95% do resultado financeiro líquido	23.640
Rendimentos a pagar	2.733
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(30.485)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	2.733
Percentual do resultado do exercício distribuído	122,51%

#### 2018

---

Resultado financeiro líquido	11.925
Rendimentos declarados, 95% do resultado financeiro líquido	11.329
Rendimentos a pagar	1
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(11.927)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	1
Percentual do resultado do exercício distribuído	100,02%



## **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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **12. Custódia dos títulos em carteira**

Os títulos privados, bem como as cotas de fundos de investimento estão custodiados na [B]3 – Brasil, Bolsa, Balcão ou junto a seus administradores.

### **13. Serviços contratados pelo Fundo**

#### a) Administração

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

#### b) Gestão

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 – salas 201 a 208 (parte) – Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89.

#### c) Contabilidade e controladoria

Os serviços de contabilidade e controladoria são prestados pela Synthesis Contábil Ltda. escritório de contabilidade com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida Antártico, nº 381 – 8º andar – Jardim do Mar, inscrita no CNPJ 71.531.974/0001-40.

#### d) Consultoria imobiliária

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.

# **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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **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\$ 3.314 (R\$ 1.362 em 2018) e de consultoria imobiliária foi de R\$ 17 (R\$ 464 em 2018). O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2019 é R\$ 58 (R\$ 73 em 2018).

### **15. Política de divulgação das informações**

A administradora 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:
  - O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período, e;
  - 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 administradora do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver:
  - a) demonstração dos fluxos de caixa do período, e;
  - b) relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e
- iv. 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.

# **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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **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, e;
- 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. Cujo as 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.

# **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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. Outras informações**

#### **a) Contrato de prestação de serviços 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 2019, 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 Administradora do Fundo.

### **19. Eventos Subsequentes**

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo, até 16 de março de 2019 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2019. Essa variação significativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.