

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII

CNPJ/MF nº 16.671.412/0001-93

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística



RIO BRAVO

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, São Paulo - SP

CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA – FII (“Fundo”), representado pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), está realizando uma oferta pública que compreende a distribuição de até 2.810.252 (duas milhões, oitocentas e dez mil, duzentas e cinquenta e duas) cotas em classe única da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Cotas” e “Emissão”, respectivamente), sendo que esta quantidade poderá ser (i) acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, equivalente a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas e de um lote suplementar, a ser emitido na forma prevista no artigo 24 da Instrução CVM nº 400, equivalente a até 15% (quinze por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Instrução CVM 400”, respectivamente), cada uma com preço de emissão por Cota de R\$ 86,00 (oitenta e seis reais) (“Preço de Emissão”), acrescido de 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento), equivalente a R\$ 4,09 (quatro reais e nove centavos), referentes aos custos unitários da Emissão (“Custo Unitário de Distribuição”), totalizando, assim, o valor de R\$ 90,09 (noventa reais e nove centavos) por Cota perfazendo o montante total de, inicialmente, até:

R\$241.681.672,00*

(duzentos e quarenta e um milhões, seiscentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e dois reais)

ISIN COTAS Nº BRSDILCTF004
CÓDIGO NEGOCIAÇÃO B3: SDI11



A Oferta será coordenada pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Coordenador Líder”) que poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, pela GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenador (“Guide”) e pela OURINVEST OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, na qualidade de coordenador (“Ourinvest”), e conjunto com o Coordenador Líder e com a Guide, “Coordenadores”, bem como corretoras de valores mobiliários que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a operar em mercado de bolsa administrado pela B3, para participar da Oferta (“Instituições Contratadas” e, quando referidas em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). A quantidade total de Cotas inicialmente ofertada, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 421.537 (quatrocentos e vinte e uma mil, quinhentas e trinta e sete) Cotas (“Cotas Suplementares”), equivalentes a 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, conforme opção a ser outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder no “Contrato de Estruturação, Coordenação Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder para a distribuição nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas. Adicionalmente, sem prejuízo da opção de Cotas Suplementares, a quantidade total de Cotas inicialmente ofertada poderá, a critério do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder, ser acrescida de um lote adicional de até 562.050 (quinhentas e sessenta e duas mil e cinquenta) Cotas (“Cotas Adicionais”), equivalentes a 20% (vinte por cento) para a distribuição nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador, em se verificando a subscrição de Cotas representativas do montante mínimo, equivalente a, R\$ 30.000.154,00 (trinta milhões, cento e cinquenta e quatro reais) (“Montante Mínimo”). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que as Cotas que não forem colocadas até então no âmbito da Oferta serão canceladas (“Distribuição Parcial”). O Coordenador Líder não será responsável pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão. Cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 108 (cento e oito) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 9.729,72 (nove mil, setecentos e vinte e nove reais e setenta e dois centavos) (“Aplicação Inicial Mínima”). A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) quando do exercício do Direito de Preferência.

A Oferta e a Emissão foram aprovadas pela maioria dos Cotistas, representando 25,79% (vinte e cinco inteiros e setenta e nove centésimos por cento) das Cotas emitidas, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 09 de abril de 2018 e devidamente registrada perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo em 11 de abril de 2018, sob o nº 3.629.538, em conformidade com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM 472.

O Fundo destina-se à realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos. Para maiores esclarecimentos e informações sobre os investimentos imobiliários a serem realizados pelo Fundo, vide a Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 125 deste Prospecto Definitivo.

O Fundo foi constituído em 31 de julho de 2012, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Logística Rio FII” registrada juntamente com o seu regulamento (“Regulamento”), no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3.451.764, em 01 de agosto de 2012, conforme alterado, por meio (i) do “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - SDI Logística Rio FII”, datado de 25 de setembro de 2012 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3.460.463, em 28 de setembro de 2012; (ii) do “Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, datado de 19 de outubro de 2012 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo; (iii) da ata de “Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do Fundo” realizada em 06 de maio de 2015 e registrada no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3.586.375, em 01 de agosto de 2016; (iv) do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - SDI Logística Rio FII”, datado de 28 de setembro de 2016 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3.629.538, em 11 de abril de 2018; e (v) do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII”, datado de 12 de julho de 2016 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3.621.104, em 16 de julho de 2018.

A Oferta foi registrada na CVM em 06 de julho de 2018, sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/026, nos termos da Instrução da CVM 472 e da Instrução CVM 400.

As Cotas desta Emissão foram admitidas à negociação na B3 em 29 de junho de 2018.

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., empresa do grupo econômico do Administrador, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.864.607/0001-08, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários (“Rio Bravo Gestora”), em conjunto com a SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.287.778/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários (“SDI Gestora” e, em conjunto com a Rio Bravo Gestora, “Gestoras”), desempenharão os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 53 A 79. AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE PERDA PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DAS GESTORAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DAS GESTORAS, DO COORDENADOR LÍDER E/OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 53 A 79 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E DE ADESAO AO REGULAMENTO, A SER CELEBRADO NOS TERMOS DO ANEXO I AO SEU RESPECTIVO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO FUNDO AO ADMINISTRADOR, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. REFERIDO DOCUMENTO ESTARÁ ANEXADO AO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDOS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SUAS GESTORAS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO, VIDE SEÇÃO “O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII”, NA PÁGINA 83 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA OS SEUS COTISTAS, PODENDO INCLUSIVE ACARREJAR PERDAS SUPERIORES AO CAPITAL APLICADO E A CONSEQUENTE OBRIGAÇÃO DO COTISTA DE APORTAR RECURSOS ADICIONAIS PARA COBRIR O PREJUÍZO DO FUNDO.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre a Oferta e o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente às Instituições Participantes da Oferta.

ADMINISTRADOR, COGESTOR, ESTRUTURADOR E COORDENADOR LÍDER



RIO BRAVO

COGESTOR

SDI | GESTÃO

COORDENADORES



A data deste Prospecto Definitivo é 17 de julho de 2018

* Este valor considera apenas o preço emissão de R\$86,00 (oitenta e seis reais), de modo que não inclui o Custo Unitário de Distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
• Definições.....	5
• Sumário da Oferta	15
• Considerações sobre estimativas e declarações acerca do futuro	23
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	25
• Características da Oferta.....	27
• Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição	43
• Outras Informações	43
• Auditores Independentes.....	45
• Declarações do Administrador e Coordenador Líder	46
• Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	46
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	49
4. FATORES DE RISCO	53
• Riscos de mercado.....	55
• Riscos institucionais	56
• Risco de crédito.....	57
• Riscos relacionados à liquidez	58
• Risco da marcação a mercado	58
• Riscos tributários.....	58
• Riscos de alterações nas práticas contábeis	59
• Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	59
• Risco jurídico	60
• Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	60
• Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento	60
• Risco de desempenho passado	60
• Risco decorrente de alterações do Regulamento	61
• Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	61
• Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Renda Fixa	61
• Riscos de prazo.....	61
• Risco de concentração da carteira do Fundo	61
• Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	62
• Risco de disponibilidade de caixa.....	62
• Risco relativo à concentração e pulverização.....	62
• Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	62
• Risco operacional	62
• Risco de conflito de interesse.....	63
• Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	63
• Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelas Gestoras do Fundo.	63
• Risco de governança.....	64
• Risco relativo às novas emissões.....	64
• Risco de restrição na negociação.....	64
• Risco relativo à não substituição do Administrador, das Gestoras ou do Escriturador	64
• Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos	65
• Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo.....	65
• Risco de discricionariedade de investimento pelas Gestoras	65
• Riscos relativos ao setor imobiliário	65
• Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.....	72
• Não existência de garantia de eliminação de riscos	73
• Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.....	73
• Risco relativo à rescisão de contratos de locação dos principais locatários dos Imóveis Investidos	73
• Riscos relativos às receitas mais relevantes	74
• Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo.	74
• Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos	75
• Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	75
• Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo.....	75
• Risco de substituição das Gestoras	75
• Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.	75
• Risco de uso de derivativos.....	76
• Riscos relativos à Oferta	76
• Demais riscos.....	78
• Informações contidas neste Prospecto Definitivo.	78

5. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII	79
• Base Legal	81
• Histórico do Fundo	81
• Público Alvo	81
• Administração	82
• Gestoras	84
• Escrituração das Cotas	85
• Demonstrações Financeiras e Auditoria	85
• Objetivo de Investimento e Política de Investimento	86
• Características, Direitos, Condições de Emissão, Subscrição e Integralização das Cotas	87
• Assembleia Geral de Cotistas	87
• Dissolução ou Liquidação do Fundo	89
• Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo	89
• Atendimento aos Cotistas e Potenciais Investidores	90
• Taxas e Encargos do Fundo	90
• Evolução da distribuição de rendimentos do Fundo e das Cotas	91
• Cotação e Liquidez das Cotas do Fundo	92
• Remuneração do Administrador	94
• Foro	94
6. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	95
• Descrição dos Imóveis	97
7. TRIBUTAÇÃO	101
• Regras de Tributação do Fundo	103
• Tributação do Fundo	103
• Tributação dos Investidores (Cotistas)	104
• Tributação do IOF/Títulos	105
• Tributação do IOF/Câmbio	105
8. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	107
• Visão Geral	109
• Estratégia de Investimento do Fundo	109
• Vantagens Competitivas	110
• Política de Investimento	111
9. PERFIL DO COORDENADOR LÍDER, DO ADMINISTRADOR E DA RIO BRAVO GESTORA	113
• Perfil da Rio Bravo, como Administradora e cogestora	115
10. PERFIL DA SDI GESTORA	119
11. PERFIL DA GUIDE	123
12. PERFIL DA OURINVEST	127
13. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA	131
14. ANEXOS	137
• Anexo I - Cópia da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que aprovou a emissão das Cotas e a Oferta ...	139
• Anexo II - Carta Consulta	153
• Anexo III - Regulamento	157
• Anexo IV - Declaração do Administrador nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	189
• Anexo V - Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	193
• Anexo VI - Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, acompanhado do respectivo parecer do auditor independente e do Relatório de Administração	197
• Anexo VII - Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016 e 2015, acompanhado do respectivo parecer do auditor independente e do Relatório de Administração	227
• Anexo VIII - Cópia do Estudo de Viabilidade da Oferta elaborado pelo Administrador	253

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

“Administrador” ou “Rio Bravo”	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 3º andar, bloco B, Vila Olímpia, CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81.
“AGC”	A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 09 de abril de 2018 e devidamente registrada perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 3.629.538, em 11 de abril de 2018, na qual foram aprovadas pela maioria dos Cotistas, representando 25,79% (vinte e cinco inteiros e setenta e nove centésimos por cento) das Cotas emitidas, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, dentre outros, bem como os principais termos e condições da Emissão, descritos Proposta da Administração.
“Agências Especializadas”	São determinadas agências bancárias especializadas do Escriturador, conforme endereços constantes da Seção <i>“Subscrição das Cotas objeto de Direito de Preferência não depositadas na Central Depositária B3”</i> na página 37 deste Prospecto Definitivo.
“Agentes de Custódia”	Agentes de custódia autorizados a operar na B3.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo.
“Anúncio de Início”	Anúncio de Início da Distribuição Pública de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo.
“Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia Geral de Cotistas, disciplinada conforme o Regulamento.
“Ativos”	São os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.
“Ativos de Renda Fixa”	Ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a “investment grade” ou fundos de investimento

	da classe Renda Fixa, nos quais o Fundo poderá investir com a parcela não aplicada nos Ativos Imobiliários, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pelo Administrador ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do Administrador.
“Ativos Imobiliários”	Empreendimentos imobiliários de longo prazo nos quais o Fundo tem como objeto realizar investimentos por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos.
“Auditor Independente”	Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição”	Boletim de subscrição de Cotas a ser celebrado em caráter irrevogável e irretratável pelos investidores interessados em investir nas Cotas durante o Período de Colocação.
“Central Depositária B3”	Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação administrado pela B3.
“Cessionários”	São aqueles que adquirirem o Direito de Preferência dos Cotistas detentores de Direito de Preferência.
“CMN”	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ/MF”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência”	Comunicado divulgado até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente ao fim do Prazo de Direito de Preferência, informando ao mercado o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Prazo do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas Remanescentes, a serem distribuídas durante o Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes.
“Rio Bravo Gestora” ou “Estruturador da Oferta”	Rio Bravo Investimentos Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.864.607/0001-08.
“Contratos de Adesão”	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado entre o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.

“Contrato de Distribuição”	<i>“Contrato de Estruturação, Coordenação Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII”</i> , celebrado entre o Fundo, os Coordenadores e a Rio Bravo Gestora.
“Contrato de Gestão”	“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII”, celebrado entre o Fundo e as Gestoras, por meio do qual o Fundo contrata as Gestoras para prestarem os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimento pelo Fundo.
“Consulta Formal”	A Consulta Formal aos Cotistas, enviada em 24 de maio de 2018, na qual se manifestaram Cotistas representando 9,03% (nove inteiros e três centésimos por cento) das Cotas emitidas, cujo resultado foi apurado e divulgado por meio da ata de assembleia geral extraordinária aprovando a alteração do Custo Unitário de Distribuição e do Preço de Emissão das Cotas objeto da 2ª Emissão, sendo que a ata foi devidamente registrada perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 3.618.936, em 15 de junho de 2018.
“Coordenador Líder”	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 72.600.026/0001-81.
“Coordenadores”	Em conjunto, o Coordenador Líder, com a Guide e com a Ourinvest.
“Cotas”	As cotas de emissão do Fundo, inclusive, mas não limitado às Cotas objeto da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.
“Cotas Adicionais”	Até 562.050 (quinhentas e sessenta e duas mil e cinquenta) Cotas, equivalentes a 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, a serem emitidas, a critério do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400.
“Cotas Remanescentes”	São as Cotas remanescentes da Oferta, a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM 400 aos investidores em geral, durante o Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, após o encerramento do exercício do Direito de Preferência e divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, nos termos e condições estabelecidos na seção <i>“Termos e Condições da Oferta”</i> , nas páginas 25 a 47 deste Prospecto Definitivo.

“Cotas Suplementares”	Até 421.537 (quatrocentas e vinte e uma mil, quinhentas e trinta e sete) Cotas, equivalentes a 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, a serem emitidas, a critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo.
“Cotistas”	São os titulares de Cotas.
“Cotistas Condicionados”	São os Cotistas interessados em adquirir Cotas Remanescentes no âmbito da Oferta que condicionem sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas efetivamente distribuídas, correspondente, no mínimo, ao Montante Mínimo, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
“Custo Unitário de Distribuição”	Corresponde ao custo unitário de emissão, arcado pelos investidores, independentemente de serem atuais Cotistas ou não, de 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco por cento) sobre o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 4,09 (quatro reais e nove centavos) por Cota.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data Base”	A data da divulgação do Anúncio de Início, considerada para os fins de apuração dos Cotistas que terão o Direito de Preferência na aquisição das Cotas.
“Data de Devolução”	5 (cinco) Dias Úteis contados da Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento, quando serão devolvidos aos Detentores de Direito de Preferência Condicionados, Investidores Condicionados e Pessoas Vinculadas, conforme o caso, os valores dados em contrapartida à integralização das Cotas objeto do Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, sem acréscimo de juros ou correção monetária.
“Datas de Liquidação das Cotas Remanescentes”	São as datas em que irão ocorrer a liquidação das Cotas Remanescentes após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes. Após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, a liquidação das demais Cotas Remanescentes poderá ocorrer todo Dia Útil junto ao Administrador, por meio do Escriturador, até o Prazo Máximo para Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas.
“Data de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência B3”	Será o último dia do Prazo de Direito de Preferência, em que serão liquidadas as Cotas dos Detentores de Direito de Preferência B3.
“Datas de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência Não B3”	As Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Não B3 poderão ser liquidadas diariamente, até o término do Prazo de Direito de Preferência.
“Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes”	Será realizada no 45º (quadragésimo quinto) dia após a divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, inclusive, observado que (i)

	as ordens dos investidores para a primeira liquidação deverão ser realizadas até o 43º (quadragésimo terceiro) dia após a divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, inclusive; e (ii) a primeira liquidação das Cotas Remanescentes irá ocorrer até às 16:00 horas da Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes.
“Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento”	É o último dia no qual os Investidores poderão realizar ordem de investimento para a aquisição das Cotas, conforme previsto no Cronograma Indicativo da Oferta constante na página 40 deste Prospecto. Essa data constante no Cronograma Indicativo da Oferta poderá ser antecipada, caso não haja mais Cotas Remanescentes a serem distribuídas, conforme comunicado ao mercado que poderá ser divulgado pelo Administrador/Coordenador Líder.
“DDA”	Sistema de distribuição primária de ativos administrado pela B3.
“Decreto n.º 6.306/07”	Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“Detentores de Direito de Preferência Não B3”	Os Cotistas detentores de Direito de Preferência cujas Cotas não estejam depositadas na Central Depositária B3.
“Detentores de Direito de Preferência B3”	Os Cotistas cujas Cotas estejam depositadas na Central Depositária B3.
“Detentores de Direito de Preferência Condicionados”	São os Detentores de Direito de Preferência B3 e os Detentores de Direito de Preferência Não B3, que desejarem condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas efetivamente distribuídas, correspondente, no mínimo, ao Montante Mínimo.
“Dia Útil”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Direito de Preferência”	O direito de preferência dos Cotistas, definidos na Data Base, nos termos do artigo 4.10, alínea (b), do Regulamento do Fundo, de subscrever, proporcionalmente ao número de Cotas que possuem, conforme aplicação do Fator de Proporção para subscrição de novas Cotas, o qual deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos neste Prospecto Definitivo.
“Distribuição Parcial”	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que as Cotas que não forem colocadas até então no âmbito da Oferta serão canceladas.
“Escriturador”	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São

	Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
“Emissão”	A 2ª (segunda) emissão de Cotas, objeto da presente Oferta.
“Fator de Proporção”	Fator de proporção para subscrição de Cotas objeto do Direito de Preferência de 195,311960290593% na proporção do número de Cotas de titularidade dos respectivos Cotistas.
“Fundo”	O Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII.
“FII”	Os fundos de investimento imobiliários constituídos nos termos da Instrução CVM 472.
“Gestoras”	A Rio Bravo Gestora e a SDI Gestora, quando referidas em conjunto.
“Governo Federal”	Governo da República Federativa do Brasil.
“Guide”	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17.
“IBGE”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M/FGV” ou “IGP-M”	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóveis Alvo”	Os imóveis que o Fundo pretende adquirir, a saber, os imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou do Rio de Janeiro, em um raio de aproximadamente 40 quilômetros da capital, observados o objeto e a política de investimento do Fundo. Para maiores esclarecimentos e informações sobre os Imóveis Alvo, vide a Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento” na página 86 deste Prospecto Definitivo.
“Imóvel Investido”	O imóvel já integrante do patrimônio do Fundo na data deste Prospecto Definitivo, conforme descrito na Seção “Descrição dos Imóveis Integrantes do Patrimônio do Fundo”, na página 95 deste Prospecto Definitivo , ou o Imóvel Alvo que vir a integrar o patrimônio do Fundo.
“Instituições Contratadas “	As seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou corretoras de valores mobiliários que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a operar em mercado de bolsa administrado pela B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, em conformidade com os Contratos de Adesão: a Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no

	CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001-35, a Ativa Investimentos S.A., CTCV, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04, o Bradesco S.A. CTVM, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.855.045/0001-32, a Coinvalores CCVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40, a Easynvest – Título Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79, a Elite CCVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.048.783/0001-00, a Magliano S.A. CCVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.723.847/0001-99, a Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.392.983/0001-38, a Modal DTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01, a Planner Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, a Renascença DTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.287.735/0001-03, a Socopa-Sociedade Corretora Paulista S.A., inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, a Spinelli S.A. SVMC, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.739.629/0001-42, Walpires S.A. CCTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.769.790/0001-69, a XP Investimento CCTVM S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78; e a a Geração Futuro Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62.
“Instituições Participantes da Oferta”	Em conjunto, os Coordenadores e as Instituições Contratadas.
“Instrução CVM 400”	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
“Instrução CVM 472”	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
“Instrução CVM 505”	Instrução da CVM n.º 505, de 27 de setembro de 2011, e posteriores alterações.
“Instrução CVM 516”	Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, e posteriores alterações.
“Instrução CVM 555”	Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“Investidores Condicionados”	São os Cotistas Condicionados e os Subscritores Condicionados, quando referidos em conjunto.
“IOF/Títulos”	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IOF/Câmbio”	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguros.
“IPC”	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.
“IPCA”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
“IPTU”	Imposto Predial e Territorial Urbano.

“IR”	Imposto de Renda.
“IRFonte”	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ITBI”	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
“Lei n.º 4591/64”	Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
“Lei n.º 8.245/91” ou “Lei de Locação”	Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“Lei n.º 8.668/93”	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei n.º 11.033/04”	Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei n.º 11.638/07”	Lei n.º 11.638, de 28 de dezembro de 2007, conforme alterada.
“Lei n.º 12.024/09”	Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“Montante Mínimo”	A subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R\$ 30.000.154,00 (trinta milhões, cento e cinquenta e quatro reais), com a qual a Oferta poderá ser encerrada pelos Coordenadores.
“Oferta”	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da Emissão.
“Ourinvest”	OURINVEST OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07.
“País” ou “Brasil”	República Federativa do Brasil.
“Período de Colocação”	O período para a distribuição das Cotas no âmbito da Oferta de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observado o disposto na seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” página 38 deste Prospecto Definitivo.
“Pessoas Vinculadas”	(i) controladores e/ou administradores do Administrador, das Gestoras e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Administrador, das Gestoras, de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, às Gestoras e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais

	profissionais que mantenham, com o Administrador, as Gestoras e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelas Gestoras e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer do Administrador, das Gestoras, das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 505.
“Política de Investimento”	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção <i>“Estratégia de Investimento do Fundo”</i> , na página 107 deste Prospecto Definitivo.
Prazo do Direito de Preferência	Prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início.
“Prazo do Exercício do Direito de Preferência B3”	Prazo de até 8 (oito) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início.
“Prazo do Exercício do Direito de Preferência Não B3”	Prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início.
“Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes”	É o prazo contado da data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, inclusive, a partir de quando iniciará a realização dos esforços de venda das Cotas Remanescentes, e até o término do Período de Colocação.
“Prazo Máximo para Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas”	É o útil imediatamente subsequente à Data Final de Recebimento das Ordens de Investimento, no qual os Investidores Condicionados e os Investidores que sejam considerados como Pessoas Vinculadas terão suas ordens de investimento liquidadas, conforme previsto no Cronograma Indicativo da Oferta constante na página 40 deste Prospecto. Essa data constante no Cronograma Indicativo da Oferta poderá ser antecipada, caso não haja mais Cotas Remanescentes a serem distribuídas e a Data Final de Recebimento das Ordens de Investimento seja antecipada, conforme comunicado ao mercado que poderá ser divulgado pelo Administrador/Coordenador Líder.
“Preço de Emissão”	Corresponde ao preço de emissão de cada Cota, no valor de R\$ 86,00 (oitenta e seis reais), acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
“Procedimento de Esforço de Venda das Cotas	Esforço de venda das Cotas Remanescentes realizado a partir da data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, inclusive,

Remanescentes”	e até o término do Período de Colocação.
“Proposta da Administração”	A proposta divulgada em 23 de março de 2018 pelo Administrador relativa à AGC.
“Prospecto Definitivo”	Este Prospecto Definitivo.
“PUMA”	Plataforma Unificada Multiativos, sistema de negociação secundária administrado pela B3.
“Resolução CMN 4.373”	Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“Rio Bravo Gestora”	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA. , empresa do grupo econômico do Administrador, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, a qual, em conjunto com a SDI Gestora, desempenharão os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.
“SDI Gestora”	SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.287.778/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, a qual, em conjunto com a Rio Bravo Gestora, desempenharão os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.
“SECOVI”	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
“SELIC”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“Subscritores Condicionados”	São os investidores interessados em adquirir Cotas Remanescentes que condicionem sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas efetivamente distribuídas, correspondente, no mínimo, ao Montante Mínimo, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
“Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco”	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, conforme modelo anexado ao Boletim de Subscrição, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento, bem como manifestam ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas.
“Termo de Cessão”	Termo de cessão de Direitos de Preferência, cujo modelo será fornecido pelo Administrador aos Cotistas na Data Base que desejarem ceder o seu Direito de Preferência sobre as Cotas.

SUMÁRIO DA OFERTA

O Fundo

O Fundo foi constituído em 31 de julho de 2012, por meio do *“Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Logística Rio FII”* registrada juntamente com o seu Regulamento, no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 3.451.764, em 01 de agosto de 2012, conforme alterado, por meio (i) do *“Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do “Fundo de Investimento Imobiliário – SDI Logística Rio FII”*”, datado de 25 de setembro de 2012 e registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 3.460.463, em 28 de setembro de 2012; (ii) do *“Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do “SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII”*”, datado de 19 de outubro de 2012 e registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo; (iii) da ata de “Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do Fundo” realizada em 06 de maio de 2015 e registrada no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 3.548.473, em 14 de maio de 2015; (iv) do *“Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do “Fundo de Investimento Imobiliário – SDI Logística Rio FII”*”, datado de 28 de setembro de 2016 e registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 3.586.375, em 01 de agosto de 2016; (v) do novo Regulamento do Fundo constante como anexo à ata de “Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo” realizada em 9 de abril de 2018 e registrada no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 3.629.538, em 11 de abril de 2018; e (vi) do *“Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII”*, datado de 12 de julho de 2016 e registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 3621104, em 16 de julho de 2018.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e, nos termos do artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93, e do artigo 9º da Instrução CVM 472, não sendo permitido aos Cotistas o resgate das Cotas.

Taxas do Fundo

Pelos serviços de administração, o Fundo pagará uma taxa de administração correspondente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), das 2 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV desde a data de constituição do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à base 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) (**“Taxa de Administração”**).

A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês

	subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que as remunerações das Gestoras também estão incluídas na Taxa de Administração, conforme estabelecido nos respectivos Contratos de Gestão. Objetivando prover ao cotista um retorno tentativo descrito no item 3 do Estudo de Viabilidade e até que 75% (setenta e cinco por cento) dos recursos obtidos com a presente Oferta sejam devidamente alocados ("Período de Redução de Taxa"), as Gestoras, por sua mera liberalidade, poderão não receber parte da parcela da taxa de administração à qual faz jus, a título de Taxa de Gestão, uma vez que, caso necessário, será deduzido da parcela da Taxa de Administração destinada ao pagamento da taxa de gestão, um valor equivalente à 0,67% a.a. (sessenta e sete centésimos por cento) do valor de mercado da parcela do patrimônio do Fundo referente ao montante de recursos obtido pelo Fundo com a 2ª Emissão de Cotas e que ainda não tenha sido alocado. A contribuição das Gestoras em prol da obtenção deste retorno tentativo do Fundo durante o Período de Redução de Taxa, está limitada ao valor da Taxa de Administração destinada ao pagamento da taxa de gestão e, portanto, não há qualquer garantia por parte das Gestoras de prover qualquer rendimento aos Cotistas do Fundo. Após o encerramento do Período de Redução de Taxa, a Taxa de Administração voltará a ser cobrada integralmente conforme prevista no Regulamento do Fundo. Não há cobrança de taxa de desempenho ou performance dos Cotistas. Não há cobrança de taxa de ingresso ou de taxa de saída dos Cotistas.
Aprovação da Oferta e Emissão	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, dentre outros, bem como os principais termos e condições da Emissão, descritos na Proposta da Administração, foram aprovadas na AGC, posteriormente retificada e ratificada pela realização de Consulta Formal.
Valor Total da Oferta	O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 241.681.672,00 (duzentos e quarenta e um milhões, seiscentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e dois reais), considerando o Preço de Emissão, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Suplementares e das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Quantidade de Cotas da Oferta	A Emissão contará com 2.810.252 (duas milhões, oitocentas e dez mil, duzentas e cinquenta e duas) Cotas, sendo que esta quantidade poderá ser (i) aumentada em virtude das Cotas Suplementares e das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Cotas Adicionais	Sem prejuízo da opção de Cotas Suplementares, a quantidade total de Cotas inicialmente ofertada poderá, a critério do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder, ser acrescida de um lote adicional de até 562.050 (quinhentas e sessenta e duas mil e cinquenta) Cotas Adicionais, equivalentes a 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada para a distribuição nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.
Cotas Suplementares	A quantidade total de Cotas inicialmente ofertada, sem considerar as Cotas Adicionais, poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 421.537 (quatrocentas e vinte e uma mil, quinhentas e trinta e sete) Cotas Suplementares, equivalentes a 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, para a distribuição nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. As Cotas Suplementares, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.
Preço de Emissão	O Preço de Emissão é de R\$86,00 (oitenta e seis reais) por Cota. O Preço de Emissão foi definido pelo Administrador e pelas Gestoras tendo em vista o valor patrimonial das Cotas em fevereiro de 2018. Durante todo o Período de Colocação, o preço de integralização das Cotas será o correspondente ao Preço de Emissão. A integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, à vista, observado o disposto nos itens abaixo.
Custo Unitário de Distribuição	O Custo Unitário de Distribuição corresponde ao custo unitário de emissão, arcado pelos investidores, independentemente de serem atuais Cotistas ou não, de 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco por cento) sobre o

	Preço de Emissão, equivalente a R\$ 4,09 (quatro reais e nove centavos) por Cota. Caso, ao final do Período de Colocação, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja (i) insuficiente para cobrir os gastos da Oferta, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
Administrador	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestoras	Rio Bravo Investimentos Ltda. e SDI Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda.
Coordenador Líder	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenadores	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores e Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Estruturador da Oferta	Rio Bravo Investimentos Ltda.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas desta Emissão serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta sob regime de melhores esforços de colocação.
Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas	No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo respectivo Coordenador ou pela competente Instituição Contratada. Adicionalmente, o subscritor, exceto por aqueles que já sejam Cotistas na Data Base, (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, na forma do Anexo I ao seu respectivo Boletim de Subscrição; (ii) indicará um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Administrador nos termos do Regulamento; e (iii) assinará demais documentos, nos termos da legislação em vigor. No ato de subscrição das Cotas, o respectivo Coordenador ou a Instituição Contratada, conforme o caso, deverão entregar ao subscritor exemplar do Regulamento e do Prospecto Definitivo. Os investidores, quando da assinatura dos Boletins de Subscrição, concederão mandato para o Coordenador Líder para formalizar, em nome e por conta do investidor, o respectivo recibo de pagamento das Cotas. Os investidores que subscreverem suas Cotas por meio

Direito de Preferência

das Instituições Contratadas, competirá às Instituições Contratadas a realização da referida verificação.

Mesmo que tenha ocorrido a distribuição de Cotas em montante equivalente ou superior ao Montante Mínimo, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição e das intenções de investimento dos investidores.

Apenas após a integralização das Cotas subscritas por tal investidor, as referidas Cotas estarão disponíveis para negociação no mercado secundário no âmbito da B3 ou fora do âmbito da B3.

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento, na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado Cotas no âmbito da Oferta receberão do Administrador, por meio de depósito na conta corrente indicada pelo referido investidor no seu respectivo Boletim de Subscrição, os montantes utilizados para integralização das Cotas, sem acréscimo de juros ou correção monetária, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

Aqueles que forem Cotistas na Data Base, ou seja, na data de divulgação do Anúncio de Início, terão o Direito de Preferência para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para subscrição de novas Cotas. Será permitida a cessão do Direito de Preferência.

Será assegurado aos Cotistas o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação Fator de Proporção. A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, deverão realizá-lo dentro do respectivo Prazo de Direito de Preferência, observados os prazos e procedimentos específicos a serem cumpridos pelos Cotistas, conforme descrito abaixo.

Montante Mínimo e Distribuição Parcial	A Oferta poderá ser encerrada pelos Coordenadores, de comum acordo com o Administrador, em se verificando a subscrição de Cotas representativas do Montante Mínimo, equivalente a, R\$ 30.000.154,00 (trinta milhões, cento e cinquenta e quatro reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que as Cotas que não forem colocadas até então no âmbito da Oferta serão canceladas. Os Coordenadores não serão responsáveis pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.
Negociação	As Cotas da Emissão, subscritas em razão do exercício do Direito de Preferência diretamente na B3, e as Cotas Remanescentes liquidadas no ambiente da B3 nas Datas de Liquidação das Cotas Remanescentes serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e para e negociação no mercado secundário no PUMA, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a integralização, negociação e posterior custódia das Cotas realizadas no ambiente da B3, que também será responsável pela custódia das referidas Cotas. As Cotas objeto da Oferta poderão ser negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, após liberação pela mesma e após a integralização das Cotas objeto da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento. As Cotas Remanescentes cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Administrador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um Agente de Custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência dos Cotistas que desejar realizar a transferência em questão.
Público Alvo	Os investidores devem ler atentamente a Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Definitivo, nas páginas 53 a 78. A presente Oferta é destinada ao público em geral, excetuando-se os clubes de investimento, observado o

Destinação dos Recursos da Oferta	Direito de Preferência dos atuais Cotistas. O Fundo irá adquirir empreendimentos imobiliários, conforme permitido pelo Regulamento. Qualquer aquisição de Imóveis Alvo pelo Fundo deverá ser precedida de elaboração de laudo de avaliação, o qual ficará à disposição dos Cotistas na sede do Administrador. Para maiores esclarecimentos e informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide a Seção “Destinação dos Recursos” na página 51 deste Prospecto Definitivo.
Inadequação de Investimento e Fatores de Risco	O investimento em Cotas representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 53 a 78 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento no Fundo, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, às demais Instituições Participantes da Oferta, aos Gestores, à CVM e/ou à B3, nos endereços indicados na seção “Outras Informações”, na página 43 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Definitivo inclui expectativas de retorno, estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive nas Seções “Destinação dos Recursos” na páginas 51 deste Prospecto Definitivo.

As expectativas de retorno, estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou possam potencialmente vir a afetar os negócios e resultados do Fundo. Embora se acredite que estas estimativas e declarações futuras encontram-se baseadas em premissas razoáveis, estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que se dispõe atualmente. As expectativas de retorno, estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário, fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição e locação de imóveis;
- alterações nos preços praticados no mercado imobiliário, nos custos estimados em orçamento, na demanda por locação e compra de imóveis;
- capacidade do Fundo de implementar a sua Política de Investimentos com sucesso;
- capacidade do Fundo de encontrar ativos de renda fixa, além de Imóveis Alvo, caso se faça necessário, ao longo do prazo de funcionamento do Fundo;
- capacidade do Fundo de identificar locatários e parceiros e negociar parcerias bem-sucedidas no âmbito da consecução de suas atividades;
- capacidade do Fundo de manter as locações dos Imóveis Investidos, conforme o caso;
- atratividade, retorno e liquidez dos ativos;
- alterações da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, nível de desemprego, crescimento populacional e confiança do consumidor, além de flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;
- os efeitos da crise econômica e financeira internacional no Brasil;
- capacidade do Fundo e de seus parceiros obterem mão de obra, produtos, materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis para realização de eventuais reformas e/ou benfeitorias nos Imóveis Investidos;
- obtenção de licenças e autorizações governamentais que eventualmente sejam necessárias para realizar benfeitorias e reformas dos Imóveis Investidos;
- capacidade de acessar o mercado de capitais em condições favoráveis; e
- outros fatores de risco apresentados na Seção “Fatores de Risco” nas páginas 53 a 78 deste Prospecto Definitivo.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e expectativas. Tais estimativas e expectativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas quaisquer dessas estimativas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores.

Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro do Fundo, sendo que os reais resultados do Fundo ou o desenvolvimento de suas atividades podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas, expectativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Definitivo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros do Fundo podem diferir substancialmente das expectativas dos prestadores de serviços do Fundo, das partes envolvidas na Oferta e dos investidores. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e expectativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento no Fundo.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto Definitivo estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto Definitivo, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, observado o Direito de Preferência dos Cotistas, definidos na Data Base, nos termos do artigo 4.10, alínea (b), do Regulamento do Fundo, de subscrever, proporcionalmente ao número de Cotas que possuem, conforme aplicação do Fator de Proporção para subscrição de novas Cotas, o qual deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos neste Prospecto Definitivo, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400 e com a Instrução CVM 472, e com observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição.

A Oferta compreenderá: **(i)** a distribuição preferencial de Cotas objeto do Direito de Preferência para os investidores que forem Cotistas, definidos na Data Base, durante o Prazo de Direito de Preferência; e **(ii)** a distribuição pública das Cotas Remanescentes, após a distribuição mencionada no item (i) acima, aos investidores em geral durante o Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, nos termos do Contrato de Distribuição.

Não haverá qualquer tratamento diferenciado aos novos investidores com relação aos Cotistas, sendo assegurado o tratamento justo e equitativo aos investidores.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores ("**Plano de Distribuição**").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: **(i)** a Oferta terá como público alvo o público em geral, excetuando-se os clubes de investimento, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas; **(ii)** observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; **(c)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(d)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400; **(iii)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenadores aos investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e **(iv)** uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas.

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas.

Deliberação Sobre a Emissão das Cotas e a Oferta

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, dentre outros, bem como os principais termos e condições da Emissão, descritos na Proposta da Administração, foram aprovadas pela maioria dos Cotistas, representando 25,79% (vinte e cinco inteiros e setenta e nove centésimos por cento) das Cotas emitidas, reunidos na AGC. Posteriormente, essa decisão foi retificada e ratificada por meio de Consulta Formal.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta e Valor Total da Emissão

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública de, inicialmente, até 2.810.252 (duas milhões, oitocentas e dez mil, duzentas e cinquenta e duas) Cotas, sem contar as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais, ao Preço de Emissão de R\$ 86,00 (oitenta e seis reais) por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição. A quantidade de Cotas poderá ser **(i)** aumentada em virtude das Cotas Suplementares e das Cotas Adicionais; ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 241.681.672,00 (duzentos e quarenta e um milhões, seiscentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e dois reais), considerando o Preço de Emissão, podendo ser **(i)** aumentado em virtude das Cotas Suplementares e das Cotas Adicionais; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

A Oferta poderá ser encerrada pelos Coordenadores, de comum acordo com o Administrador, em se verificando a subscrição de Cotas representativas do Montante Mínimo, equivalente a, R\$ 30.000.154,00 (trinta milhões, cento e cinquenta e quatro reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que as Cotas que não forem colocadas até então no âmbito da Oferta serão canceladas. Os Coordenadores Líder não serão responsáveis pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

Cotas Suplementares

A quantidade total de Cotas inicialmente ofertada, sem considerar as Cotas Adicionais, poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 421.537 (quatrocentas e vinte e uma mil, quinhentas e trinta e sete) Cotas Suplementares, equivalentes a 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, conforme opção outorgada pelo Fundo aos Coordenadores no Contrato de Distribuição, para a distribuição nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. As Cotas Suplementares, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores e passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

Cotas Adicionais

Adicionalmente, sem prejuízo da opção de Cotas Suplementares, a quantidade total de Cotas inicialmente ofertada poderá, a critério do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder, ser acrescida de um lote adicional de até 562.050 (quinhentas e sessenta e duas mil e cinquenta) Cotas Adicionais, equivalentes a 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada para a distribuição nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo

14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão será a da divulgação do Anúncio de Início.

Preço de Emissão

O Preço de Emissão de cada Cota é de R\$ 86,00 (oitenta e seis reais).

O Preço de Emissão foi definido pelo Administrador e pelas Gestoras tendo em vista o valor patrimonial das Cotas em fevereiro de 2018.

Durante todo o Período de Colocação, o preço de integralização das Cotas será o correspondente ao Preço de Emissão. A integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, à vista, observado o disposto nos itens abaixo.

Custo Unitário de Distribuição

O Custo Unitário de Distribuição corresponde ao custo unitário de emissão, arcado pelos investidores, independentemente de serem atuais Cotistas ou não, de 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco por cento) sobre o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 4,09 (quatro reais e nove centavos) por Cota.

Caso, ao final do Período de Colocação, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja (i) insuficiente para cobrir os gastos da Oferta, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Para informações sobre a variação do valor de negociação das Cotas na B3, vide Seção “O Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII - Cotação e Liquidez das Cotas do Fundo”, na página 92 deste Prospecto Definitivo.

Direito de Preferência

Aqueles que forem Cotistas na Data Base, ou seja, na data de divulgação do Anúncio de Início, terão o Direito de Preferência para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para subscrição de novas Cotas. Será permitida a cessão do Direito de Preferência.

Será assegurado aos Cotistas o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do Fator de Proporção. A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, deverão realizá-lo dentro do respectivo Prazo de Direito de Preferência, observados os prazos e procedimentos específicos a serem cumpridos pelos Cotistas, conforme descrito abaixo.

Regras para subscrição do Direito de Preferência

(i) Subscrição das Cotas objeto de Direito de Preferência Não B3

Os Detentores de Direito de Preferência Não B3 deverão exercer seu Direito de Preferência no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início, indicando a quantidade de Cotas que desejam subscrever diretamente ao Administrador, por meio do Escriturador, em qualquer de suas agências especializadas, conforme indicadas abaixo (“**Agências Especializadas**”):

BELO HORIZONTE

Avenida João Pinheiro, 195, Subsolo, Centro
CEP 30130-180, Belo Horizonte/MG
Tel: (31) 3249 3534

RIO DE JANEIRO

Avenida Almirante Barroso, 52, 2º andar, Centro
CEP 20031-000, Rio de Janeiro/RJ
Tel: 3004-8240

SALVADOR

Avenida Estados Unidos, 50, 2º andar, Comércio
CEP: 40020-010, Salvador/BA
Tel: (71) 3319 8010

SÃO PAULO

Rua Boa Vista, 176, 1º Subsolo, Centro
CEP 01092-900, São Paulo/SP
Tel: (11) 3247 3139 / 3138

Para a realização da subscrição das Cotas, os Detentores de Direito de Preferência Não B3 deverão comparecer, pessoalmente, a qualquer das Agências Especializadas, portando vias originais de seus documentos pessoais (RG e CPF) e o Boletim de Subscrição específico que será disponibilizado pelo Coordenador Líder.

Os Detentores de Direito de Preferência Não B3 poderão, ainda, ser representados por procurador devidamente constituído mediante instrumento particular de mandato, com firma reconhecida, por meio do qual outorgarão poderes para os procuradores exercerem, em seu nome, o Direito de Preferência parcial ou totalmente, nos termos dos itens acima, em relação às Cotas objeto do Direito de Preferência.

(ii) Subscrição das Cotas objeto de Direito de Preferência B3

Os Detentores de Direito de Preferência B3 deverão exercer seu Direito de Preferência no prazo de até 8 (oito) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início, indicando a quantidade de Cotas que desejam subscrever diretamente junto aos Agentes de Custódia e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária B3.

(iii) Subscrição Condicionada das Cotas objeto do Direito de Preferência

Os Detentores de Direito de Preferência B3 e os Detentores de Direito de Preferência Não B3, que sejam Detentores de Direito de Preferência Condicionados, deverão observar os procedimentos de subscrição condicionada das Cotas objeto do Direito de Preferência descritos abaixo.

Será permitido ao Cotista interessado em exercer seu Direito de Preferência condicionar sua adesão à Oferta à distribuição da totalidade das Cotas ofertadas ou a uma proporção ou quantidade mínima de Cotas. Os Cotistas Condicionados que desejarem condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas efetivamente distribuídas, correspondente, no mínimo, ao Montante

Mínimo.

Adicionalmente, o Detentor de Direito de Preferência Condicionado que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: **(a)** a quantidade de Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou **(b)** uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta.

Ainda, para o Detentor de Direito de Preferência Condicionado que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (a) acima.

Para o Detentor de Direito de Preferência Condicionado que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar pelo item (i) ou pelo item (ii) acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Os Detentores de Direito de Preferência Condicionados, poderão, a seu exclusivo critério, realizar a subscrição das Cotas objeto do Direito de Preferência junto ao Administrador, ao Agente de Custódia, ou, pessoalmente, a qualquer das Agências Especializadas, conforme o caso, sendo que a liquidação ocorrerá de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária B3 ou diretamente junto ao Administrador, por meio do Escriturador, fora do ambiente da B3, em uma das Agências Especializadas.

A liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados observará o procedimento previsto na seção “Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados” abaixo.

Até a Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento (conforme indicado no Cronograma Indicativo da Oferta) o Administrador deverá proceder à adequação do investimento de subscritores das Cotas junto à B3, baseada na opção de subscrição parcial (ou não) informada no respectivo Boletim de Subscrição, nos termos acima, observados os itens (a) e (b) acima. Em caso de adequação, os Cotistas receberão os valores efetivamente pagos a título de integralização das Cotas, até a Data de Devolução. O direito de adequação será operacionalizado pelo Administrador e pelo Agente de Custódia, junto à B3, considerando a indicação realizada pelo Cotista no ato de aceitação da Oferta.

Negociação do Direito de Preferência

Aqueles que forem Cotistas na Data Base poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência aos Cessionários. Toda negociação de Direito de Preferência, inclusive pelos Cessionários, deverá ser feita de forma privada ou diretamente na B3, conforme os itens abaixo.

Os Coordenadores não terão qualquer responsabilidade sobre as negociações do Direito de Preferência.

(i) Negociação do Direito de Preferência Não B3:

A negociação do Direito de Preferência Não B3 poderá ser feita diretamente junto ao Administrador, por meio do Escriturador, exclusivamente em uma das Agências Especializadas, por meio da formalização do Termo de Cessão do Direito de Preferência, nos termos descrito abaixo.

Os Detentores de Direito de Preferência Não B3 que desejem ceder seu Direito de Preferência, bem como os respectivos Cessionários deverão comparecer pessoalmente a uma das Agências Especializadas, até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data do início do Direito de Preferência (inclusive) e celebrar um Termo de Cessão, além de assinar os boletos apropriados do Escriturador.

É dispensada a presença do Cessionário nas Agências Especializadas caso o Detentor de Direito de Preferência Não B3 que deseje ceder seus Direitos de Preferência apresente o Termo de Cessão devidamente assinado pelo Cessionário, com reconhecimento de firma.

(ii) Negociação do Direito de Preferência B3:

A cessão do Direito de Preferência B3 será realizada junto aos Agentes de Custódia e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária B3, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive).

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO E PARA CESSÃO, A TÍTULO ONEROSO OU GRATUITO, DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência

A liquidação das Cotas que tenham sido objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada à vista, em moeda corrente nacional nas respectivas datas de liquidação descritas abaixo.

(i) Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Não B3

As Cotas objeto do Direito de Preferência Não B3 serão liquidadas diariamente, nas respectivas datas de subscrição, até o término do Prazo de Direito de Preferência, de acordo com os procedimentos operacionais do Escriturador.

As Cotas liquidadas fora do ambiente da B3, junto ao Administrador, por meio do Escriturador, não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. Caso seja do interesse do Cotista, a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação após o encerramento da Oferta no ambiente da B3 deverá ser realizada por meio de um Agente de Custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

(ii) Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência B3

As Cotas objeto do Direito de Preferência B3 serão liquidadas integralmente de acordo com os procedimentos operacionais da B3, no último Dia Útil do Prazo do Direito de Preferência.

(iii) Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados

A liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados poderá ser realizada, a exclusivo critério do Detentor de Direito de Preferência Condicionados, (i) no ambiente da B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) junto ao Administrador, por meio do Escriturador e, portanto, fora do ambiente da B3, em uma das Agências Especializadas.

As Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados que tenham optado pelo item (i) acima, serão liquidadas integralmente de acordo com os procedimentos operacionais da B3, no último Dia Útil do Prazo do Direito de Preferência, ou seja, na mesma Data de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência B3.

Por sua vez, as Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados que tenham optado pelo item (ii) acima, serão liquidadas diariamente, nas respectivas datas de subscrição, até o término do Prazo de Direito de Preferência, de acordo com os procedimentos operacionais do Escriturador.

Os valores integralizados pelos Detentores de Direito de Preferência Condicionados no âmbito do Direito de Preferência, cuja condição para adesão à Oferta não houver sido implementada até a segunda Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, serão devolvidos, sem acréscimo de juros ou correção monetária, até a Data de Devolução, mediante depósito na conta corrente indicada pelo referido Detentor de Direito de Preferência Condicionados no seu respectivo Boletim de Subscrição.

Oferta das Cotas Remanescentes

Até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente ao fim do Prazo do Direito de Preferência, os Coordenadores informarão ao mercado, por meio do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, o montante de Cotas objeto de subscrição no âmbito do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes que serão objeto de esforço de venda das Cotas Remanescentes.

O montante total das Cotas objeto do Direito de Preferência subscritas e integralizadas até o Dia Útil anterior à divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência deverá levar em consideração o resultado dos pedidos de adesão condicionados de subscrição das Cotas pelos Detentores de Direito de Preferência Condicionados, nos termos indicados nos respectivos Boletins de Subscrição.

A partir da data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, exclusive, e até o término do Período de Colocação, as Instituições Participantes da Oferta poderão realizar os esforços de venda para distribuição pública das Cotas Remanescentes aos investidores em geral, que sejam ou não Cotistas, observada a Aplicação Mínima Inicial.

O esforço de venda para distribuição pública das Cotas Remanescentes será realizado sob o regime de melhores esforços de colocação das Instituições Participantes da Oferta. Durante o período compreendido entre a data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, exclusive, a partir de quando iniciará a realização dos esforços de venda das Cotas Remanescentes, e até o término do Período de Colocação, os investidores poderão optar por apresentar um ou mais pedidos de subscrição e integralização das Cotas Remanescentes para uma única Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de Cotas Remanescentes que desejam subscrever, observado que (i) os pedidos de subscrição e integralização das Cotas Remanescentes apresentados para a Guide, para a Ourinvest ou para as Instituições Contratadas serão liquidados no ambiente da B3, de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) os pedidos de subscrição e integralização das Cotas Remanescentes apresentados para o Administrador, na qualidade de Coordenador Líder, serão liquidados fora do ambiente da B3, junto ao Administrador por meio do Escriturador.

Subscrição Condicionada das Cotas objeto das Cotas Remanescentes

Os Investidores Condicionados deverão realizar a subscrição das Cotas objeto das Cotas Remanescentes no ambiente da B3, de acordo com os procedimentos da B3.

Será permitido ao Cotista ou demais investidores interessados em adquirir Cotas Remanescentes condicionarem sua adesão à Oferta à distribuição da totalidade das Cotas ofertadas ou à uma proporção ou quantidade mínima de Cotas. Os Cotistas Condicionados e os Subscritores Condicionados que desejarem condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição **(i)** da totalidade das Cotas ofertadas; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas efetivamente distribuídas, correspondente, no mínimo, ao Montante Mínimo.

Adicionalmente, o Investidor Condicionado que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) acima deverá indicar o desejo de adquirir: **(a)** a quantidade de Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou **(b)** a uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta.

Ainda, para o Investidor Condicionado que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse pela hipótese prevista no item (a) acima.

Para o investidor que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar pelo item (i) ou pelo item (ii) acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

A liquidação das Cotas dos Investidores Condicionados, observará o procedimento previsto na seção “Liquidação das Cotas Remanescentes Subscritas por Investidores Condicionados” abaixo.

Até a Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento cada Instituição Participante da Oferta deverá proceder à adequação do investimento de subscritores das Cotas junto à B3, baseada na opção de subscrição parcial (ou não) informada no respectivo Boletim de Subscrição, nos termos acima, observados os itens (a) e (b) acima. Em caso de adequação, os investidores receberão os valores efetivamente pagos a título de integralização das Cotas, até a Data de Devolução. O direito de adequação será operacionalizado pelo Administrador e pelo Agente de Custódia, junto à B3, considerando a indicação realizada pelo investidor no ato de aceitação da Oferta.

Recebimento de Reservas e Aplicação Mínima Inicial

Não existirão reservas ou pedidos antecipados, nem fixação de lotes máximos, observado, entretanto, que o investimento mínimo que deverá ser realizado pelo investidor interessado em adquirir as Cotas Remanescentes deverá ser equivalente à Aplicação Mínima Inicial.

Rateio no caso de excesso de demanda das Cotas Remanescentes

Caso seja verificado pelos Coordenadores, previamente à Data de Primeira Liquidação de Cotas Remanescentes, que o número de pedidos de subscrição de Cotas Remanescentes foi superior ao número de Cotas Remanescentes disponíveis, já considerando a colocação das Cotas Adicionais e das Cotas Suplementares, se houver, deverá ser realizado o rateio dos pedidos de subscrição das Cotas Remanescentes. O rateio será realizado na proporção dos pedidos de subscrição de Cotas Remanescentes apresentados, em conjunto, aos Coordenadores, ao Administrador e às Instituições Contratadas. Neste caso, a quantidade de Cotas a ser alocada para cada investidor no

âmbito da Oferta poderá ser inferior ao valor mínimo do respectivo boletim de subscrição, qual seja, aquele equivalente a 108 (cento e oito) Cotas, observadas as demais características da Oferta. Os Coordenadores não terão discricionariedade para a realização do rateio das Cotas Remanescentes, o qual deverá observar o procedimento previsto pela B3.

Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes

A primeira liquidação das Cotas Remanescentes ocorrerá simultaneamente na B3, para os investidores que tenham optado por liquidar suas Cotas no ambiente da B3, e no Administrador, para os investidores que tenham optado por liquidar suas Cotas diretamente junto ao Administrador, por meio do Escriturador. A Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes ocorrerá no 45º (quadragésimo quinto) dia após a divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, inclusive, observado que a primeira liquidação das Cotas Remanescentes irá ocorrer até às 16:00 horas da Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes. Na hipótese de a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes não ser um Dia Útil, a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes será o primeiro Dia Útil imediatamente posterior.

Os Coordenadores deverão informar a B3 sobre o número total de pedidos de subscrição de Cotas Remanescentes apresentados junto a ele, no 3º (terceiro) Dia Útil que anteceder a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, inclusive.

As Cotas Remanescentes serão liquidadas à vista, em moeda corrente nacional, preferencialmente na Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, observado o disposto nas seções “Subscrição e Integralização das Cotas Remanescentes após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes” e “Liquidação das Cotas Remanescentes após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes” abaixo.

Subscrição e Integralização das Cotas Remanescentes após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes

Os Coordenadores deverão divulgar até o 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à Data de Primeira Liquidação de Cotas Remanescentes, um comunicado ao mercado sobre o encerramento da primeira liquidação das Cotas Remanescentes informando o montante total das Cotas Remanescentes subscritas e integralizadas até então.

Na hipótese de não ocorrer a subscrição da totalidade das Cotas Remanescentes ofertadas na Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, os Investidores Condicionados, cuja condição para adesão à Oferta não houver sido implementada na Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes e demais investidores interessados em adquirir as Cotas Remanescentes poderão, a partir do primeiro Dia Útil subsequente à Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes e até a Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento, realizar novos pedidos de subscrição de Cotas Remanescentes junto ao Administrador, por meio do Escriturador e, portanto, fora do ambiente da B3, nos endereços indicados nas seções “Outras Informações” e “Atendimento aos

Potenciais Investidores e Cotistas”, nas páginas 45 e 92 deste Prospecto Definitivo, observado que os Investidores Condicionados e Pessoas Vinculadas somente poderão subscrever Cotas Remanescentes até o Dia Útil anterior à Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento.

A Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento constante no Cronograma Indicativo da Oferta poderá ser antecipada, caso não haja mais Cotas Remanescentes a serem distribuídas e a Data Final de Recebimento das Ordens de Investimento seja antecipada, conforme comunicado ao mercado que poderá ser divulgado pelo Administrador/Coordenador Líder.

Liquidação das Cotas Remanescentes e das Cotas Remanescentes subscritas por Investidores Condicionados após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes

Após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, a liquidação das Cotas Remanescentes poderá ocorrer todo Dia Útil junto ao Administrador, por meio do Escriturador, sendo certo que a liquidação deverá ser no mesmo dia da subscrição das Cotas Remanescente, até a Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento. Por sua vez, as Cotas Remanescentes subscritas por Investidores Condicionados poderão ser liquidadas todo Dia Útil junto ao Administrador, por meio do Escriturador, sendo certo que a liquidação deverá ser no mesmo dia da subscrição das Cotas Remanescente, respeitado o prazo limite do Prazo Máximo para Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas.

Liquidação das Cotas subscritas por Pessoas Vinculadas

As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas deverão ser enviadas para o Coordenador Líder, ainda que por meio das Instituições Contratadas e o Coordenador, sendo certo que tais ordens somente poderão ser acatadas no último dia útil anterior à Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento, o qual será informado pelo Coordenador Líder à B3, e ao mercado em geral pela Administradora por meio de comunicado ao mercado via sistema “Fundos.net”.

As Cotas subscritas por Pessoas Vinculadas somente serão acatadas na hipótese de, na Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento, não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, o que será apurado na Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento, observado que, os valores até então integralizados pelos investidores considerados Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta, serão devolvidos, sem acréscimo de juros ou correção monetária, até a Data de Devolução, mediante depósito na conta corrente indicada pelo referido investidor no seu respectivo boletim de subscrição.

O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO – RISCOS RELACIONADOS À OFERTA - A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ OCASIONAR EFEITOS NEGATIVOS SOBRE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 77 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Devolução dos valores integralizados por Investidores Condicionados e Detentores de Direito de Preferência Condicionados

Os Investidores Condicionados, cuja condição para adesão à Oferta não houver sido implementada até a Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento, receberão os valores dados em contrapartida à integralização das Cotas objeto da Oferta, sem acréscimo de juros ou correção monetária, até a Data de Devolução, mediante depósito na conta corrente indicada pelo referido investidor no seu respectivo Boletim de Subscrição.

Direito aos Rendimentos das Cotas

As Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes somente darão aos seus titulares direito integral aos rendimentos auferidos, a partir do mês calendário subsequente à data em que ocorrer a respectiva liquidação, desde que atingido o Montante Mínimo, ou seja, não farão jus a rendimentos calculados *pro rata* referentes ao mês em que ocorrer a respectiva liquidação.

Registro para Colocação na B3 e Negociação das Cotas Remanescentes

As Cotas Remanescentes liquidadas no ambiente da B3 na Data de Liquidação das Cotas Remanescentes serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e para e negociação no mercado secundário no PUMA, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a integralização, negociação e posterior custódia das Cotas Remanescentes liquidadas na Data de Liquidação das Cotas Remanescentes realizadas no ambiente da B3, que também será responsável pela custódia das referidas Cotas. As Cotas objeto da Oferta poderão ser negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, após liberação pela mesma e após a integralização das Cotas objeto da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Cotas Remanescentes cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Administrador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um Agente de Custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência dos Cotistas que desejar realizar a transferência em questão.

Período de Colocação

O Período de Colocação das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observado o disposto na seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” na página 38 deste Prospecto Definitivo.

Subscrição e Integralização das Cotas e Oferta Condicionada

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Adicionalmente, o subscritor, exceto por aqueles que já sejam Cotistas na Data Base, **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, na forma do Anexo I ao seu respectivo Boletim de Subscrição; **(ii)** indicará um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Administrador nos termos do Regulamento; e **(iii)** assinará demais documentos, nos termos da legislação em vigor.

No ato de subscrição das Cotas, a respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, deverão entregar ao subscritor exemplar do Regulamento e do Prospecto Definitivo. Os investidores, quando da assinatura dos Boletins de Subscrição, concederão mandato para o Coordenador Líder para formalizar, em nome e por conta do investidor o respectivo recibo de pagamento das Cotas.

Os investidores que subscreverem suas Cotas por meio das Instituições Contratadas, competirá às Instituições Contratadas a realização da referida verificação.

Mesmo que tenha ocorrido a distribuição de Cotas em montante equivalente ou superior ao Montante Mínimo, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição e das intenções de investimento dos investidores.

Apenas após a integralização das Cotas subscritas por tal investidor, as referidas Cotas estarão disponíveis para negociação no mercado secundário no âmbito da B3 ou fora do âmbito da B3.

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento, na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado Cotas no âmbito da Oferta receberão do Administrador, por meio de depósito na conta corrente indicada pelo referido investidor no seu respectivo Boletim de Subscrição, os montantes utilizados para integralização das Cotas, sem acréscimo de juros ou correção monetária, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

Inadequação de Investimento

O investimento em Cotas representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 53 A 78 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO NO FUNDO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a Oferta, a qualquer tempo, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º, do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se que os investidores que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, (i) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (ii) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicar aos investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início da Oferta e às expensas do Fundo, para que os investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação das Instituições Participantes da Oferta, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

Verificação da Adequação do Perfil de Risco ao Investimento em Cotas – Suitability

A fim de que cada Instituição Participante da Oferta verifique a adequação do perfil de risco dos investidores ao investimento nas Cotas, conforme disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso II, da Instrução CVM 400 e no Capítulo VI do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas Para Atividade de Distribuição de Produtos de Investimento no Varejo, os investidores deverão preencher e assinar, quando da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, o Formulário de *Suitability*.

Regime de Distribuição das Cotas

As Cotas da Emissão serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, sob regime de melhores esforços de colocação.

Público Alvo

A presente Oferta é destinada ao público em geral, excetuando-se os clubes de investimento, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas.

Instituições Contratadas

O Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, contratou, por meio de Contratos de Adesão ao Contrato de Distribuição, as Instituições Contratadas para participar da Oferta.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

#	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	• Obtenção do registro na CVM	06/07/2018
2	• Divulgação do Anúncio de Início/ Prospecto Definitivo	06/07/2018
3	• Início do Direito de Preferência • Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência (dos Detentores de Direito de Preferência Não B3 e dos Detentores de Direito de Preferência B3) • Início do Prazo de Negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência B3 • Início do Prazo de Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não B3(2)	16/07/2018
4	• Encerramento do Prazo de Negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência B3	20/07/2018
5	• Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência dos Detentores do Direito de Preferência B3	25/07/2018
6	• Encerramento do Prazo de Subscrição/Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não B3 (2) e Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência B3	27/07/2018
7	• Divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência e Início da Oferta	31/07/2018
8	• Início do Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes	01/08/2018
9	• Encerramento do Prazo de Subscrição das Cotas Remanescentes (Alocação de Ordens B3)	14/09/2018
10	• Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes	17/09/2018
11	• Prazo Máximo para divulgação de Comunicado ao Mercado de Encerramento da Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes • Início do prazo de subscrição das Cotas Remanescentes, realizada pelo Administrador e Coordenador Líder	20/09/2018
12	• Data Final de Recebimento de Ordens de Investimento	09/10/2018
13	• Prazo Máximo para Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas	10/10/2018
14	• Data de Devolução dos Valores aos Subscritores Condicionados e Pessoas Vinculadas	15/10/2018
15	• Data máxima de Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/10/2018

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, das Gestoras e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja as seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão e Cancelamento da Oferta" do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$)⁽¹⁾	% sobre o total da Oferta⁽¹⁾⁽²⁾
Apresentação a Investidores e Impressão de Prospectos	R\$ 150.000,00	0,06%
B3	R\$ 66.392,00	0,03%
Comissão de Estruturação ⁽³⁾	R\$ 2.500.000,00	1,00%
Comissão de Colocação e Distribuição ⁽⁴⁾	R\$ 7.500.000,00	3,00%
Roadshow	R\$ 1.250.000,00	0,50%
Assessores Legais	R\$ 70.000,00	0,03%
Despesas Gerais	R\$ 30.000,00	0,01%
Taxa para Registro na CVM	R\$ 317.314,36	0,13%
Total dos custos⁽¹⁾⁽²⁾	R\$ 11.883.706,36	4,75%

⁽¹⁾ Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais. Não há valores relativos a tributos incidentes sobre os custos de remuneração das Instituições Participantes da Oferta a serem arcados pelo Fundo.

⁽²⁾ Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas Suplementares.

⁽³⁾ A Comissão de Estruturação será devida sobre o valor total das Cotas objeto do exercício de Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes, efetivamente subscritas e integralizadas.

⁽⁴⁾ A Comissão de Colocação e Distribuição será devida sobre o valor total das Cotas objeto do exercício de Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes, efetivamente subscritas e integralizadas.

Preço de Emissão (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% sobre o total da Oferta*
86,00	4,09	4,75

*Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Fundo arcará com os seguintes custos de distribuição, colocação e estruturação (“**Comissionamento**”):

- (i) Comissão de Colocação e Distribuição Direito de Preferência: a Rio Bravo Investimentos Ltda., na qualidade de estruturadora da Oferta, fará jus a 3,00% (três por cento) do valor total efetivamente subscrito e integralizado das Cotas objeto do exercício de Direito de Preferência, calculado com base no Preço de Emissão. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá fazer jus à remuneração de sucesso de até 0,25% (cinco e cinco centésimos por cento) sobre o valor total efetivamente subscrito e integralizado das Cotas objeto do exercício de Direito de Preferência, calculado com base no Preço de Emissão. De tal forma, não será devida remuneração às Instituições Participantes da Oferta sobre o montante efetivamente subscrito e integralizado das Cotas no âmbito do exercício de Direito de Preferência.
- (ii) Comissão de Colocação e Distribuição das Cotas Remanescentes: a Rio Bravo Investimentos Ltda., na qualidade de estruturadora da Oferta, fará jus a 1,00% (um por cento) do valor total efetivamente subscrito e integralizado das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão.

- (iii) Comissão de Colocação e Distribuição das Cotas Remanescentes para o Coordenador Líder (exceto para investidores que sejam Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário): o Coordenador Líder fará jus a 3,00% (três por cento) do valor efetivamente subscrito e integralizado das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão das Cotas Remanescentes, conforme colocado e distribuído pelo Coordenador Líder.
- (iv) Comissão de Colocação e Distribuição das Cotas Remanescentes para a Guide e/ou para a Ourinvest (exceto para investidores que sejam Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário): cada Coordenador fará jus a 3,00% (três por cento) do valor efetivamente subscrito e integralizado das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão das Cotas Remanescentes, conforme colocado e distribuído pelo respectivo Coordenador. Se a distribuição for feita a outros Fundos de Investidor Imobiliário, não haverá pagamento de comissão para as Instituições Participantes da Oferta, uma vez que apenas o Coordenador Líder fará jus ao comissionamento de distribuição para Fundos de Investimento Imobiliário no item “v” abaixo.
- (v) Comissão de Colocação e Distribuição das Cotas Remanescentes Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário (devida exclusivamente ao Coordenador Líder): apenas o Coordenador Líder fará jus à comissão sobre o montante distribuído a Fundos de Investimento Imobiliário, de 3,00% (três por cento) do valor efetivamente subscrito e integralizado das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão das Cotas Remanescentes, conforme colocado e distribuído.
- (vi) Comissão de Sucesso: O Coordenador Líder poderá fazer jus à remuneração de sucesso de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total distribuído (“**Comissão de Sucesso Rio Bravo**”), sendo certo que, caso a Guide ou a Ourinvest distribuam, cada uma delas, montante acima de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), farão jus a 0,15% (quinze centésimos por cento) do valor total efetivamente distribuído pelo respectivo Coordenador, que será descontado da Comissão de Sucesso Rio Bravo.
- (vii) Comissão das Instituições Contratadas: As Instituições Contratadas que assinarem o Termo de Adesão farão jus a uma comissão incidente sobre o montante de Cotas Remanescentes efetivamente distribuído pela respectiva Instituição Participante da Oferta, que variará a depender do montante colocado pela respectiva instituição, nos termos da tabela abaixo:

Faixa da Ordem	Fator de Comissão*
<i>Até R\$10.000.000,00, inclusive</i>	<i>2,00%</i>
<i>Entre R\$10.000.000,00, exclusive e R\$15.000.000,00, inclusive</i>	<i>2,25%</i>
<i>Acima de R\$15.000.000,00</i>	<i>2,50%</i>

(*): Para definição do Fator de Comissão, será considerado o volume de Cotas Remanescentes subscrito e integralizado, conforme distribuído pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

O Comissionamento incidente sobre as Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência ou as Cotas Remanescentes subscritas e integralizadas (a) fundos de investimento imobiliário será paga somente ao Coordenador Líder; e (b) por investidores que sejam fundos de pensão, seguradoras, pessoas jurídicas, investidores estrangeiros, fundos de fundos multimercado e entidades com regime próprio de previdência social, será rateada entre os Coordenadores, mediante mútuo acordo.

A abordagem aos investidores, em comum acordo, poderá ser realizada de forma conjunta entre os Coordenadores. A Comissão de Colocação e Distribuição poderá ser repassada, em parte ou na totalidade, para Instituições Contratadas, incluindo os demais private banks, family offices e multi-family offices. Na hipótese de repasse parcial da Comissão de Colocação e Distribuição para as Instituições Contratadas, a diferença entre a Comissão de Colocação e Distribuição e a comissão repassada poderá ser dividida entre Coordenadores.

O pagamento do Comissionamento acima descrito à respectiva Instituição Participante da Oferta deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED), na conta de sua titularidade, conforme informada oportunamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta; ou qualquer outro procedimento acordado individualmente entre a respectiva Instituição Participante da Oferta e o Administrador, representando o Fundo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação das Cotas Remanescentes.

Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes ou escritório do Administrador/Coordenador Líder, nos endereços informados na seção “Outras Informações” na página 43 deste Prospecto.

Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto Definitivo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou à B3 nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas.

Administrador:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo – SP

At.: Alexandre Rodrigues

Tel.: (11) 3509-6600

Fax: (11) 3509-6699

Correio Eletrônico: ri@riobravo.com.br

Website: <http://www.riobravo.com.br> (Nessa página clicar em “Investimentos” e, em seguida, clicar em “Investimentos Imobiliários” e, em seguida, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística –FII”, para acessar, em “Emissão de Cotas” ou “Regulamento”, o link referente ao documento cuja visualização seja desejada, como “Prospecto Definitivo” ou “Regulamento”).

Ouvidoria: 0800 722 9910 ou ouvidoria@riobravo.com.br

Coordenador Líder:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo – SP

At.: Sr. Rafael Conrado Pereira

Tel.: (11) 3509-6600

Fax: (11) 3509-6699

Correio Eletrônico: institucional@riobravo.com.br

Website: <http://www.riobravo.com.br> (Nessa página clicar em “Investimentos” e, em seguida, clicar em “Investimentos Imobiliários” e, em seguida, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística –FII”, para acessar, em “Emissão de Cotas” ou “Regulamento”, o link referente ao documento cuja visualização seja desejada, como “Prospecto Definitivo” ou “Regulamento”)

Ouvidoria: 0800 722 9910 ou ouvidoria@riobravo.com.br

Guide:

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000

São Paulo – SP

At: Lucas Stefanini ou Luis Gustavo Pereira

Telefone: (11) 3576-6963 ou (11) 3576-6970

Correio Eletrônico: lstefanini@guideinvestimentos.com.br ou lpereira@guideinvestimentos.com.br

Website: <https://www.guideinvestimentos.com.br> (neste *website* colocar o cursos sobre a aba “Investimentos” e clicar em “Ofertas Pública”, localizar “Fundos Imobiliários” e depois “Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística –FII” e clicar no sinal “+”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Regulamento”);

Ourinvest:

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Av. Paulista, nº 1.728 - Sobreloja – Bela Vista

São Paulo, SP

CEP 01310-919

At.: Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

Email: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Website: <http://www.ourinvest.com.br/fii/sdi-rio-bravo> (neste website localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Regulamento”).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM:

Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º andar

São Paulo – SP

Website: <http://www.cvm.gov.br> (Nessa página, acessar “Informações de Regulados”, “Fundos de Investimento”, “Consulta a Informações de Fundos”, “Fundos de Investimento Registrados”, digitar “Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística –FII” no quadro em branco e acessar “Continuar”. Neste item, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística –FII”; clicar em “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET” e, na nova página, digitar o documento cuja visualização seja

desejada, como “Prospecto Definitivo” ou “Regulamento”).

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:

Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar

São Paulo – SP

Website: www.bmfbovespa.com.br. Neste website, acessar "Home", clicar em "Serviços" e clicar em "saiba mais" para abrir a relação completa de Serviços, para então clicar em "Ofertas Públicas", e clicar em "saiba mais", selecionar "Ofertas em Andamento", clicar em "Fundos", depois clicar em "FII SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – 2ª EMISSÃO". Na nova página, acessar o “Prospecto Definitivo” ou “Regulamento”).

Gestor, Rio Bravo Gestora e Estruturador da Oferta

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia

São Paulo – SP

Correio Eletrônico: ri@riobravo.com.br

Tel.: (11) 3509-6600

Fax: (11) 3509-6699

Gestor

SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Hungria, n.º 514, 10º andar

São Paulo – SP

Correio Eletrônico: contato@sdigestao.com.br

Tel.: (11) 4280-4300

Auditores Independentes

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S.

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1830, Torre I – 5º e 6º andares.

São Paulo-SP

At.: Sr. Flavio Peppe

Tel.: (11) 3054-0007

Fax: (11) 3054-0007

Correio Eletrônico: flavio.peppe@br.ey.com .

Website: <http://www.ey.com.br>

Consultores Legais

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Iguatemi, 151, Itaim Bibi

01451-011, São Paulo, SP

At.: Ricardo Prado

Tel.: (11) 3024-6100

Correio Eletrônico: ricardo.prado@lefosse.com

Website: www.lefosse.com

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores (a) do Administrador; (b) da Guide; (c) da Ourinvest; (d) da B3; e (e) da CVM, nos seguintes websites:

Administrador/Coordenador Líder:

Website: <http://www.riobravo.com.br> (Nessa página clicar em “Investimentos” e, em seguida, clicar em “Investimentos Imobiliários” e, em seguida, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística –FII”, para acessar, em “Emissão de Cotas”, o link referente ao documento cuja visualização seja desejada, como “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou o eventual anúncio de retificação, aviso ou comunicado relativo à Oferta).

Guide:

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000

São Paulo – SP

At: Lucas Stefanini ou Luis Gustavo Pereira

Telefone: (11) 3576-6963 ou (11) 3576-6970

Correio Eletrônico: lstefanini@guideinvestimentos.com.br ou lpereira@guideinvestimentos.com.br

Website: <https://www.guideinvestimentos.com.br> (neste website colocar o cursos sobre a aba “Investimentos” e clicar em “Ofertas Pública”, localizar “Fundos Imobiliários” e depois “Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística –FII” e clicar no sinal “+”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Regulamento”);

Ourinvest:

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Av. Paulista, nº 1.728 - Sobreloja – Bela Vista

São Paulo, SP

CEP 01310-919

At.: Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

Email: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Website: <http://www.ourinvest.com.br/fii/sdi-rio-bravo> (neste website localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Regulamento”).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM:

Website: <http://www.cvm.gov.br> (Nessa página, acessar “Informações de Regulados”, “Fundos de Investimento”, “Consulta a Informações de Fundos”, “Fundos de Investimento Registrados”, digitar “Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística –FII” no quadro em branco e acessar “Continuar”. Neste item, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística –FII”; clicar em “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET” e, na nova página, digitar o documento cuja visualização seja desejada, como “Anúncio de Início” ou “ Anúncio de Encerramento” ou o eventual anúncio de retificação, aviso ou comunicado relativo à Oferta).

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:

Website: www.bmfbovespa.com.br. Neste website, acessar "Home", clicar em "Serviços" e clicar em "saiba mais" para abrir a relação completa de Serviços, para então clicar em "Ofertas Públicas", e clicar em "saiba mais", selecionar "Ofertas em Andamento", clicar em "Fundos", depois clicar em "FII SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – 2ª EMISSÃO" Na nova página, acessar o “Prospecto Definitivo” ou “ Regulamento” ou o eventual anúncio de retificação, aviso ou comunicado relativo à Oferta).

Declarações do Administrador e Coordenador Líder

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos III e IV.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

O Administrador, mediante prévia consulta aos Gestores, poderá alterar livremente os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Escriturador e o Custodiante, observadas as disposições do Regulamento.

Observados os termos do Regulamento, a eventual substituição dos Gestores dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O Administrador estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta sejam de aproximadamente R\$ 241.681.672,00 (duzentos e quarenta e um milhões, seiscentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e dois reais).

O estudo de viabilidade dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo está descrito no Anexo VII na página 257 deste Prospecto Definitivo.

O Fundo tem o objetivo de investir 100% (cem por cento) do seu patrimônio em Ativos Imobiliários, sendo que a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "investment grade" ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pelo Administrador ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do Administrador.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários, inclusive gravados com ônus reais, em quaisquer regiões do Brasil, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou do Rio de Janeiro.

O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a geração de renda mediante a exploração dos Ativos Imobiliários, e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas.

O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento neste sentido, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do Regulamento.

Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, pelas Gestoras ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite máximo de investimento por pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário no patrimônio do Fundo.

O Fundo possui atualmente exclusividade para a aquisição de 100% de um condomínio logístico multi-locatários (5 empresas, sendo 3 multinacionais) localizado na região sul de São Paulo, próximo ao Rodoanel Mario Covas e a Rodovia Anchieta, com mais de 50 mil metros quadrados e valor de aquisição de aproximadamente R\$ 130 milhões. O *cap rate* bruto da aquisição será de 11,44% e a receita de locação será imediata a aquisição. **Devido a cláusula de confidencialidade prevista na Proposta de Compra e Venda e entre as partes, as características do referido imóvel, bem como o detalhamento das condições de sua compra e venda serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de fato relevante a ser enviado pelo Administrador, quando da conclusão da aquisição, conforme aplicável..** Além disso, há a necessidade de se manter confidencialidade em relação as características do imóvel e do locatário com o objetivo de não causar qualquer impacto comercial adverso nas negociações de aquisição de tais imóveis, as quais continuam em curso. A aquisição do imóvel depende das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"):

- (i) conclusão satisfatória da auditoria, a critério exclusivo do Fundo;
- (ii) finalização e conclusão satisfatória do processo de captação de recursos necessários para a realização da aquisição
- (iii) renúncia do direito de preferência dos atuais inquilinos para sua aquisição, de acordo com o Artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/1991 (“Lei do Inquilinato”).

A INSUFICIÊNCIA DE RECURSOS PARA A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL PODERÁ OCORRER NA HIPÓTESE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DAS COTAS, OBSERVADO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA.

Após a aquisição de todos os ativos pretendidos, caso as Condições Precedentes acima sejam cumpridas, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelos Gestores, observada a Política de Investimento do Fundo.

Para maiores informações sobre os riscos de colocação parcial da Oferta, vide Seção “Fatores de Risco – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta” na página 76 deste Prospecto.

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

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

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, mesmo que o Administrador e as Gestoras mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador, das Gestoras ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e

influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar **(i)** em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(ii)** liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, as Gestoras e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, **(i)** o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; **(ii)** a liquidação do Fundo; ou, ainda, **(iii)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

Riscos institucionais.

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Imobiliários podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados em imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis Alvo e do Imóvel Investido.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis Alvo e no Imóvel Investido. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“**CARF**”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não é possível prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito.

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador e as Gestoras, conforme o caso, poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação

negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez.

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de FII ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da marcação a mercado.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos tributários.

As regras tributárias aplicáveis aos FII podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei n.º 11.033/04, quais sejam: **(i)** ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; **(ii)** não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais

da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos.

Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico.

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis.

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

Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento.

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de Cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do FII, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Assim, como resultado, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo haver dificuldade na venda de cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Portanto, o Cotista poderá encontrar dificuldade para alienar suas Cotas no mercado secundário.

Assim sendo, espera-se que o investidor que adquirir as Cotas deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco de desempenho passado.

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, as Gestoras e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento.

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos descritos no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Renda Fixa.

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Riscos de prazo.

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de concentração da carteira do Fundo.

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário.

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa.

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização.

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco operacional.

Os Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelas Gestoras, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco de conflito de interesse.

O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e as Gestoras, ou entre o Fundo e determinado Cotista, que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Neste sentido, a Rio Bravo está participando da Oferta na qualidade de Coordenador Líder e de Administrador. Adicionalmente, a Rio Bravo Gestora pertence ao conglomerado econômico do Coordenador Líder e Administrador. Em razão disso, poderá haver conflito entre os interesses da Rio Bravo, na qualidade de Administrador (ou seja, para maximizar o valor do Preço de Emissão), seus respectivos interesses na qualidade de Coordenador Líder (como por exemplo, na quantidade de Cotas efetivamente distribuídas), uma vez que estas atividades confundem-se na mesma pessoa, bem como, poderá haver conflitos com relação aos interesses da Rio Bravo Gestora, já que os serviços de gestão não serão prestados por um terceiro não relacionado à Oferta e à administração do Fundo.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.

O Fundo, o Administrador, as Gestoras e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelas Gestoras do Fundo.

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelas Gestoras e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte do Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião das Gestoras e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Risco de governança.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(i)** o Administrador e as Gestoras; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador e das Gestoras; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador e às Gestoras, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação acima quando: **(a)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(vi)” acima; **(b)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(c)** todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(i)” a “(vi)” acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo às novas emissões.

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de restrição na negociação.

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco relativo à não substituição do Administrador, das Gestoras ou do Escriturador.

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou as Gestoras e/ou o Escriturador poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.

Exceto pela destinação aos recursos decorrentes desta Oferta, o Fundo não tem Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. As Gestoras poderão não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõem. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo.

O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério das Gestoras, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de imóveis e/ou Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de discricionariedade de investimento pelas Gestoras.

O objetivo do Fundo consiste na aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou do Rio de Janeiro, em um raio de aproximadamente 40 quilômetros da capital, observados o objeto e a política de investimento do Fundo. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros Ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade das Gestoras na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa pelas Gestoras, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relativos ao setor imobiliário.

O Fundo poderá investir em imóveis ou direitos reais, bem como se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos Imobiliários, conforme o caso. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Riscos relativos à inexistência de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Renda Fixa que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Renda Fixa suficientes ou em condições aceitáveis, a critério das Gestoras, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Renda Fixa. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Renda Fixa elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Administrador.

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); e **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação e demais restrições

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de vacância

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

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 a R\$ 10.000.000,00.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam eventualmente alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Cabe observar que, caso o Fundo venha a adquirir um ou mais Imóveis Alvo que já possuam suas unidades alugadas, os atuais contratos de locação então vigentes poderão ser mantidos pelo Fundo até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro tais inquilinos deixem de ser locatários desses Imóveis Alvo, fato que obrigaria o Administrador a negociar nova locação em condições de mercado.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil.

O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

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

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

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

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis que sejam investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou

superior a cinco anos); **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos; **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Investidos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis Investidos será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: **(i)** a aplicação de multas pela administração pública; **(ii)** a impossibilidade da averbação da construção; **(iii)** a negativa de expedição da licença de funcionamento; **(iv)** a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e **(v)** a interdição dos Imóveis Investidos, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis Investidos e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para obras nos empreendimentos imobiliários, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O responsável pelas obras dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que as referidas obras sejam concluídas e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de obras dos empreendimentos imobiliários.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos.

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, das Gestoras ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador e pelas Gestoras para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Imobiliários.

Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção.

Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado.

O Administrador, as Gestoras, o Escriturador e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco relativo à rescisão de contratos de locação dos principais locatários dos Imóveis Investidos.

Caso algum dos maiores locatários do Fundo rescinda os contratos de locação ou torne-se inadimplente, os negócios e resultados do Fundo podem ser adversamente afetados. A descrição dos principais contratos de locação encontra-se disponível na Seção “Descrição dos Imóveis Integrantes do Patrimônio do Fundo”, a partir da página 95 deste Prospecto Definitivo.

Riscos relativos às receitas mais relevantes.

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

Risco quanto às receitas de locação dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo

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

Risco quanto às alterações nos valores dos aluguéis atualmente praticados

As projeções de receitas para as operações do Fundo serão feitas com base nos contratos de locação vigentes nos Imóveis Investidos, bem como nos Imóveis Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. A renegociação e ajustes destes contratos, no entanto, pode ser impedida no futuro, em decorrência de eventual nova regulamentação ou condições de mercado.

Ainda em função dos contratos de locação, não havendo acordo entre o Fundo e o respectivo locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco quanto às receitas a serem projetadas

As projeções de receitas do Fundo serão feitas, sempre que possível, com base nos contratos de locação vigentes dos Imóveis Investidos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação.

Nesta hipótese, é possível que tal fato possa comprometer a receita do Fundo, com reflexo na remuneração do Cotista, caso os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo não sejam locados de imediato. Além disso, como os Imóveis Alvo serão adquiridos por um valor de avaliação que deverá levar em consideração o valor dos atuais aluguéis, a eventual rescisão dos contratos em vigor pelos locatários poderá provocar uma queda da rentabilidade do Fundo com consequências negativas para o investidor, uma vez que os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo vagos poderão ser locados a valores inferiores aos utilizados na avaliação.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo.

Após a aquisição de Imóveis Alvo pelo Fundo, e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes Ativos Imobiliários serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários numa eventual execução proposta por seus credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis Investidos ou dos Imóveis Alvo para o patrimônio do Fundo.

Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.

O Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Fundo pretende adquirir o imóvel descrito na seção “Destinação de Recursos” descrita na página 49 deste Prospecto, sendo certo que as Condições Precedentes poderão não ser implementadas e os Gestores poderão não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo.

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco de substituição das Gestoras.

A substituição das Gestoras pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelas Gestoras, e de sua equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis Investidos e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição das Gestoras poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.

As Gestoras, instituições responsáveis pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, prestam ou poderão prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestores do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que as Gestoras acabem por decidir alocar determinados empreendimentos em outros

fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco de uso de derivativos.

Nos termos do Regulamento, é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, das Gestoras ou do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do Período de Colocação, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Mínimo da Oferta, ocorrendo, neste caso, a Distribuição Parcial das Cotas. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos Financeiros, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 9 deste Prospecto Definitivo, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação do Direito e Preferência ou na Data de Liquidação das Cotas Remanescentes os Cotistas ou os subscritores interessados, conforme o caso, não integralizem as Cotas conforme seu respectivo pedido de subscrição ou intenção de investimento, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto neste Prospecto Definitivo, as Cotas liquidadas fora do ambiente da B3, junto ao Administrador, por meio do Escriturador, não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. Caso seja do interesse do Cotista, a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação após o encerramento da Oferta no ambiente da B3 deverá ser realizada por meio de um Agente de Custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão. Ainda, apenas após a integralização das Cotas subscritas por tal investidor, as referidas Cotas estarão disponíveis para negociação no mercado secundário no âmbito da B3 ou fora do âmbito da B3.

Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ocasionar efeitos negativos sobre a liquidez das Cotas no mercado secundário

Conforme descrito neste Prospecto Definitivo, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo, de forma que as ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas deverão ser enviadas para os Coordenadores, ainda que por meio das Instituições Contratadas, sendo certo que tais ordens somente poderão ser acatadas no último Dia Útil anterior ao fim do Período de Colocação, o qual será informado pelo Coordenador Líder à B3, e ao mercado em geral pelo Administrador por meio de comunicado ao mercado divulgado via sistema “Fundos.net”.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, as Gestoras e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Contratadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos pedidos de subscrição e Boletins de Subscrição feitos perante tais Instituições Contratadas

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Contratadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo Contrato de Adesão ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Contratada, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a Instituição Contratada em questão deverá cancelar todos os pedidos de subscrição e Boletins de Subscrição que tenha recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Demais riscos.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, das Gestoras e dos Coordenadores, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Informações contidas neste Prospecto Definitivo.

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados e informações públicas, divulgados pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

5. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII

Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto Definitivo terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições” deste Prospecto Definitivo. Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.

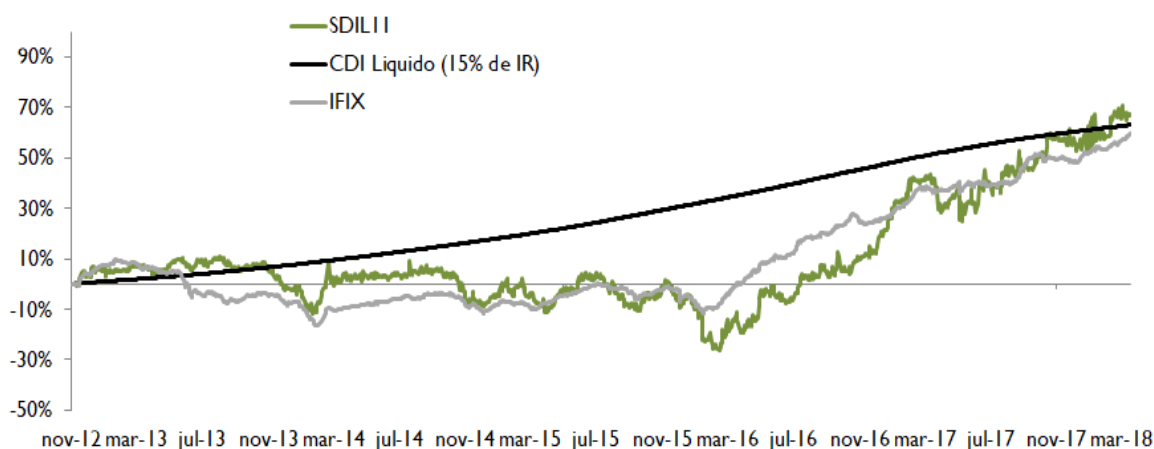
Base Legal

O Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Histórico do Fundo

O Fundo foi constituído em julho de 2012, inicialmente denominado SDI LOGISTICA RIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII, e seu regulamento previa a alocação dos recursos da oferta no empreendimento imobiliário identificado como Multi Modal Duque de Caxias, localizado na Avenida OL 03, nº 200, Lote 02, Quadra F, International Business Park, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com área total de 64.651,63m².

Desde o início do Fundo, a variação da rentabilidade das cotas no mercado secundário somada à distribuição de rendimentos foi de 67,07%, contra 59,54% do IFIX e 63,0% do CDI Liquido de Imposto de Renda, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



Data base: março/2018

Em 11 de dezembro de 2017, a Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. assumiu os serviços de gestão do Fundo, nos termos do Artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472, em decorrência da renúncia apresentada pela antiga gestora.

Público Alvo

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

Administração

Em 06 de maio de 2015, foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotista em que, por maioria dos votos dos presentes, foi aprovada a substituição da antiga instituição administradora para a Administradora no fechamento do dia 15 de maio de 2015, bem como a deliberação sobre as condições operacionais para tal substituição.

O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo e, nessa qualidade, poderá efetuar todas as negociações de imóveis ou direitos sobre imóveis em nome do Fundo. Neste sentido, o Administrador tem poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação em vigor.

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, o Administrador deve:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista no Regulamento;
- (ii) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
 - (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, é vedado ao Administrador e às Gestoras, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) o Fundo e o Administrador, as Gestoras ou ao consultor, conforme aplicável; (b) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (d) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto se permitido no Regulamento e desde que seja realizada para fins de proteção patrimonial (hedge) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Adicionalmente, não é permitido ao Administrador adquirir Cotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

A vedação prevista no item (x) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Gestoras

A Rio Bravo Gestora, em conjunto com a SDI Gestora, desempenharão os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, caberá às Gestoras:

- (i) auxiliar a Instituição Administradora na seleção dos Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento, observado que a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora;
- (ii) recomendar proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;
- (iii) auxiliar a Instituição Administradora em eventuais renegociações dos contratos de locação a serem conduzidas entre o Administrador e os locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: **(a)** redução do valor do aluguel; **(b)** outorga de carência para o pagamento do aluguel; **(c)** redução do prazo da locação; **(d)** rescisão do contrato de locação; cuja a representatividade ultrapasse 5% (cinco por cento) da receita bruta do Fundo;
- (iv) renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos contratos de locação devidas pelos locatários cuja a representatividade ultrapasse 5% (cinco por cento) da receita bruta do Fundo;
- (v) alteração de índice de correção do valor dos aluguéis previsto nos contratos de locação;
- (vi) dar suporte à Instituição Administradora na implementação de benfeitorias, mediante análise de recomendação realizada por empresa especializada, visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliário integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

- (vii) deliberar sobre a carteira de investimentos para valores de aplicação acima de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.
- (viii) realizar a prospecção e originação dos Ativos, observado que a responsabilidade pela aquisição e gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora; e
- (ix) deliberar sobre a aprovação do laudo de avaliação que sustentará a alienação ou aquisição dos Ativos.

A Rio Bravo Gestora deverá:

- (i) gerir individualmente a carteira dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento, com valores de até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (ii) realizar o cálculo da distribuição de rendimentos do Fundo;
- (iii) realizar o atendimento aos cotistas, exercendo a função de relação com os investidores; e
- (iv) elaborar os documentos gerenciais de informações aos cotistas, tais como relatórios mensais e apresentações ao mercado.

A SDI Gestora deverá:

- (i) quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos
- (ii) auxiliar a Instituição Administradora em eventuais renegociações dos contratos de locação a serem conduzidas entre o Administrador e os locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: **(a)** redução do valor do aluguel; **(b)** outorga de carência para o pagamento do aluguel; **(c)** redução do prazo da locação; **(d)** rescisão do contrato de locação; cuja a representatividade não ultrapasse 5% da receita bruta do Fundo;
- (iii) dar suporte à Instituição Administradora em casos de renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos contratos de locação devidas pelos locatários cuja a representatividade não ultrapasse 5% (cinco por cento) da receita bruta do Fundo; e
- (iv) auxiliar a Instituição Administradora nas tratativas de condomínio e síndicos.

Escrituração das Cotas

Para prestação dos serviços de escrituração das Cotas, o Administrador contratou o **Itaú Corretora de Valores S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, sendo que os pagamentos devidos em razão dos serviços de escrituração estão incluídos no valor da taxa de administração devida ao Administrador.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., empresa de auditoria independente devidamente registrada na CVM.

Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Nos termos do Regulamento, caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pelo Administrador, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

As demonstrações financeiras, acompanhadas do parecer dos auditores independentes, e o relatório de atividades do Fundo, serão publicados na CVM e no website do Administrador dentro do prazo de 90 (noventa) dias após o final do exercício fiscal.

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou do Rio de Janeiro, em um raio de aproximadamente 40 quilômetros da capital, observados o objeto e a política de investimento do Fundo.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "investment grade" ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pelo Administrador ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do Administrador.

O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a geração de renda mediante a exploração dos Ativos Imobiliários, e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas.

Competirá exclusivamente ao Administrador, a decisão sobre aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão dos contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade do Fundo, independentemente de autorização prévia dos Cotistas.

Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelas Gestoras ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, e observado o disposto no item 3.3. e no item 6.2.1. do Regulamento.

Para maiores informações sobre a Política de Investimento do Fundo, ver Seção "Estratégia de Investimento do Fundo" na página 109 deste Prospecto Definitivo.

Características, Direitos, Condições de Emissão, Subscrição e Integralização das Cotas

Patrimônio e Emissões de Cotas

O patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas Cotas representativas da sua primeira emissão, que correspondeu a 1.438.853 (um milhão, quatrocentos e trinta e oito mil e oitocentas e cinquenta e três) Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 143.885.300,00 (cento e quarenta e três milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil e trezentos reais).

Características das Cotas

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares, sem emissão de certificados.

As Cotas são admitidas à negociação secundária, única e exclusivamente, no PUMA, administrado pela B3. As Cotas encontram-se registradas em nome dos Cotistas junto à Central Depositária B3, em contas de custódia individualizadas mantidas por meio do Escriturador.

As Cotas foram admitidas à negociação na Central Depositária B3 em 29 de junho de 2018.

Direitos Patrimoniais

As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais, nos termos do Regulamento.

Direitos de Voto das Cotas

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Assembleia Geral de Cotistas

Nos termos do Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no artigo 13.2 do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- (iv) instituição ou aumento de Cotas emitidas a critério do Administrador (capital autorizado) e emissão de novas Cotas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;

- (ix) eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) amortização de capital do Fundo;
- (xii) aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas no Regulamento;
- (xiii) contratação de formador de mercado;
- (xiv) alteração da Taxa de Administração;
- (xv) deliberar sobre a alienação, venda, permuta ou transferência a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira do Fundo; e
- (xvi) deliberar sobre a destituição ou substituição das Gestoras e a escolha de seus substituto.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 13.12 do Regulamento.

As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xii) e (xiv) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Dissolução ou Liquidação do Fundo

Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

Nos termos dos artigos 39 e 40 da Instrução CVM 472, o Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar as decisões dos Cotistas quanto à permanência no mesmo ou, no caso de potenciais investidores, quanto à aquisição de Cotas.

A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico do Administrador:

http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx.

Atendimento aos Cotistas e Potenciais Investidores

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, os Cotistas poderão entrar em contato as instituições abaixo indicadas.

Durante a Oferta:

Coordenador Líder

Coordenador Líder:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo – SP

At.: Sr. Rafael Conrado Pereira

Tel.: (11) 3509-6600

Fax: (11) 3509-6699

Correio Eletrônico: institucional@riobravo.com.br

Website: <http://www.riobravo.com.br>

Ouvidoria: 0800 722 9910 ou ouvidoria@riobravo.com.br

Após o encerramento da Oferta:

Administrador:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo – SP

At.: Alexandre Rodrigues

Tel.: (11) 3509-6600

Fax: (11) 3509-6699

Correio Eletrônico: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Website: <http://www.riobravo.com.br>

Ouvidoria: 0800 722 9910 ou ouvidoria@riobravo.com.br

Taxas e Encargos do Fundo

Os encargos do Fundo estão descritos no artigo 47 da Instrução CVM 472.

O Administrador é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto no Regulamento.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração.

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

Política de Distribuição de Resultados

O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

- (i) o Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no caput deste artigo, serão distribuídos aos Cotistas até o 15º (décimo quinto) dia do mês imediatamente subsequente ao de referência, ou, no caso deste não ser um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente anterior, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos lucros referidos acima os Cotistas que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

As Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos do Regulamento.

Evolução da distribuição de rendimentos do Fundo e das Cotas

Abaixo, seguem as informações relativas ao rendimento do Fundo e das Cotas de sua emissão mediante a apresentação de dados que mostram a rentabilidade histórica do Fundo, variação de seu patrimônio líquido, bem como a valoração das Cotas do Fundo durante o período discriminados nas tabelas.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

Rentabilidade histórica do Fundo em relação ao patrimônio líquido, valor patrimonial e valor de mercado da Cota (valor da última negociação no último dia útil do mês), nos últimos 3 (três) anos:

Mês / Ano	Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/cota)	Mês / Ano	Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/cota)
abr/18	0,62	out/17	0,58
mar/18	0,62	set/17	0,58
fev/18	0,62	ago/17	0,58
jan/18	0,62	jul/17	0,55
dez/17	0,66	jun/17	0,60
nov/17	0,60	mai/17	0,55

Rentabilidade mensal e acumulada no ano, considerando a variação do valor patrimonial da Cota e distribuições nos últimos 3 (três) anos (em porcentagem):

Mês / Ano	Rentabilidade Mensal (%)	Rentabilidade Acumulada (%)	Mês / Ano	Rentabilidade Mensal (%)	Rentabilidade Acumulada (%)
jan/2016	0,73%	0,73%	jan/2017	0,57%	0,57%
fev/2016	0,72%	1,46%	fev/2017	0,55%	1,12%
mar/2016	0,79%	2,27%	mar/2017	0,60%	1,73%
abr/2016	0,53%	2,82%	abr/2017	0,51%	2,25%
mai/2016	0,56%	3,39%	mai/2017	0,68%	2,94%
jun/2016	0,46%	3,87%	jun/2017	0,57%	3,54%
jul/2016	0,65%	4,55%	jul/2017	0,74%	4,31%
ago/2016	0,49%	5,06%	ago/2017	0,59%	4,92%
set/2016	0,72%	5,81%	set/2017	0,59%	5,54%
out/2016	0,71%	6,57%	out/2017	0,63%	6,21%
nov/2016	2,87%	9,63%	nov/2017	-3,33%	2,67%
dez/2016	0,69%	10,39%	dez/2017	0,54%	3,23%
jan/2018	0,75%	0,75%			
fev/2018	0,67%	1,42%			
mar/2018	0,69%	2,12%			
abr/2018	0,45%	2,57%			

Cotação e Liquidez das Cotas do Fundo

As Cotas negociadas na B3 apresentaram historicamente os seguintes valores*, mínimo, médio e máximo.

Anualmente, nos últimos 5 (cinco) anos:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018**
Mínimo	R\$ 89,80	R\$ 76,00	R\$ 67,25	R\$ 53,70	R\$ 79,80	R\$ 93,88
Médio	R\$ 102,00	R\$ 87,60	R\$ 75,58	R\$ 66,90	R\$ 90,04	R\$ 99,74
Máximo	R\$ 106,90	R\$ 97,48	R\$ 84,29	R\$ 80,48	R\$ 99,00	R\$ 104,60

* valores calculados com base no fechamento do mês.

** até 30/04/2018.

Trimestralmente, nos últimos 2 (dois) anos:

	1T/16	2T/16	3T/16	4T/16	1T/17	2T/17	3T/17	4T/17	1T/2018
Mínimo	R\$ 53,70	R\$ 57,07	R\$ 64,00	R\$ 70,06	R\$ 79,80	R\$ 80,00	R\$ 85,80	R\$ 91,00	R\$ 93,88
Médio	R\$ 59,94	R\$ 63,70	R\$ 69,67	R\$ 74,31	R\$ 88,92	R\$ 85,45	R\$ 90,11	R\$ 95,88	R\$ 99,68
Máximo	R\$ 69,90	R\$ 69,00	R\$ 73,13	R\$ 80,48	R\$ 93,00	R\$ 89,50	R\$ 95,45	R\$ 99,00	R\$ 104,60

Mensalmente, nos últimos 6 (seis) meses:

	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18
Mínimo	R\$ 96,82	R\$ 93,90	R\$ 93,88	R\$ 96,98	R\$ 101,19	R\$ 97,35
Médio	R\$ 97,49	R\$ 95,96	R\$ 96,88	R\$ 99,40	R\$ 102,72	R\$ 99,93
Máximo	R\$ 98,77	R\$ 99,00	R\$ 99,70	R\$ 104,00	R\$ 104,60	R\$ 101,99

As Cotas podem ser negociadas na B3, através do código SDIL11. O Fundo teve durante os últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis o volume total negociado de R\$ 43.800.315,82.

No tabela a seguir, observa-se a evolução do valor da cota no mercado secundário, comparados com IFIX e com o CDI líquido de IR, na data base de abril/2018.

RENTABILIDADE	Ano	12 meses	24 meses	Início (nov/2012)
Rentabilidade Total ¹				
SDIL11	4,76%	21,32%	82,67%	59,66%
IFIX	4,98%	15,21%	50,39%	58,17%

Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos ²

SDIL11	2,63%	8,33%	22,60%	42,87%
CDI Líquido (15% de IR)	1,80%	7,04%	19,24%	63,77%

Remuneração do Administrador

Pelos serviços de administração, o Fundo pagará uma taxa de administração correspondente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV desde a data de constituição do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à base 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).

A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que as remunerações das Gestoras também estão incluídas na Taxa de Administração, conforme estabelecido nos respectivos Contratos de Gestão.

Objetivando prover ao cotista um retorno tentativo descrito no item 3 do Estudo de Viabilidade e até que 75% (setenta e cinco por cento) dos recursos obtidos com a presente Oferta sejam devidamente alocados ("Período de Redução de Taxa"), as Gestoras, por sua mera liberalidade, poderão não receber parte da parcela da taxa de administração à qual faz jus, a título de Taxa de Gestão, uma vez que, caso necessário, será deduzido da parcela da Taxa de Administração destinada ao pagamento da taxa de gestão, um valor equivalente à 0,67% a.a. (sessenta e sete centésimos por cento) do valor de mercado da parcela do patrimônio do Fundo referente ao montante de recursos obtido pelo Fundo com a 2ª Emissão de Cotas e que ainda não tenha sido alocado. A contribuição das Gestoras em prol da obtenção deste retorno tentativo do Fundo durante o Período de Redução de Taxa, está limitada ao valor da Taxa de Administração destinada ao pagamento da taxa de gestão e, portanto, não há qualquer garantia por parte das Gestoras de prover qualquer rendimento aos Cotistas do Fundo. Após o encerramento do Período de Redução de Taxa, a Taxa de Administração voltará a ser cobrada integralmente conforme prevista no Regulamento do Fundo.

Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pelo Administrador, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do Regulamento.

6. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Descrição dos Imóveis

Atualmente o Fundo é proprietário do empreendimento imobiliário denominado Multi Modal Duque de Caxias, localizado na Avenida OL 03, nº 200, Lote 02, Quadra F, International Business Park, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, devidamente registrado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Duque de Caxias sob o nºs 24.569, 24.570, 24.571, 24.572, 24.573, 24.574, 24.575, 24.576, 24.577, 24.578, 24.579, 24.580, 24.581, 24.582, 24.583, 24.584, 24.585, 24.586, 24.587, 24.588, 24.589 e 24.590, 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, por: 02 (dois) galpões (Galpão A e Galpão B), sendo o Galpão A composto por 04 (quatro) Módulos, com área total construída de 8.015,81m² (oito mil e quinze metros e oitenta e um centímetros quadrados), e o Galpão B composto por 18 (dezoito) Módulos, com área total construída de 36.114,86m² (trinta e seis mil, cento e quatorze metros e oitenta e seis centímetros quadrados), 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, notadamente por meio da aquisição de ações de emissão da Betel SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Rua de Acesso 3, Quadra F, Lote 01, International Business Park, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.489.626/0001-20, que detém o empreendimento acima.

A **BRF S.A. ("BRF")** (B3: BRFS3; NYSE: BRFS), cujo aluguel representa 77% da receita imobiliária do Fundo, é uma das maiores produtoras de alimentos de proteína *in natura* e congelados do mundo, com um portfólio de mais de cinco mil SKUs. A BRF, companhia de capital aberto desde 1980, está sujeita às exigências da Lei das Sociedades por Ações e às regras da CVM.

O percentual equivalente a 22,8% da receita imobiliária do Fundo está concentrado nas empresas Royal Canin do Brasil, IFCO Systems do Brasil Serviços de Embalagem Ltda., Indusback Comércio, Logística e Serviços Ltda. (Bridgestone), Predileta Rio de Janeiro Distribuidora de Medicamentos Ltda. e Bracco Imaging do Brasil Importação e Distribuição de Medicamentos Ltda., conforme apresentado na tabela abaixo:

Status	Inquilino	Galpão	Módulo	ABL	ABL (%)	Vencimento	Nº de Docas	Nº Vagas
Locado	Royal canin	1	1	2.036,00	4,6%	9-abr-22	3	2
Locado	Predileta	1	2	1.992,00	4,5%	15-fev-22	3	2
Locado	Bracco	1	3	1.992,00	4,5%	21-mai-22	3	2
Locado	IFCO	1	4	1.995,00	4,5%	30-abr-21	3	2
Locado	BRF	2	1	2.024,00	4,6%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	2	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	3	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	4	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	5	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	6	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	7	2.001,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Vago	n/a	2	8	2.285,00	5,2%		3	2
Locado	BRF	2	9	2.024,00	4,6%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	10	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	11	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	12	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	13	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	14	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Locado	BRF	2	15	1.981,00	4,5%	29-fev-28	3	2
Vago	n/a	2	16	1.981,00	4,5%		3	2
Vago	n/a	2	17	1.981,00	4,5%		3	2
Locado	Bridgestone	2	18	2.030,00	4,6%	30-set-19	3	2

Galpão A	Locatário	ABL (m ²)	Vencim.	Period.	Reajuste	ABL (%)
Módulo 1	Royal C.	2.036	09/04/22	Mensal	Junho	4,6%
Módulo 2	Cimed	1.992	15/02/22	Mensal	Março	4,5%
Módulo 3	Bracco	1.992	21/05/22	Mensal	Junho	4,5%
Módulo 4	IFCO	1.995	30/04/21	Mensal	Maio	4,5%
Total Parcial		8.016				
Galpão B						
Módulo 1	BRF	2.024	29/02/28	Mensal	Março	4,6%
Módulo 2	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 3	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 4	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 5	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 6	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 7	BRF	2.001	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 8	VAGO	2.285	-	-	-	5,2%
Módulo 9	BRF	2.024	29/02/28	Mensal	Março	4,6%
Módulo 10	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 11	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 12	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 13	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 14	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 15	BRF	1.981	29/02/28	Mensal	Março	4,5%
Módulo 16	VAGO	1.981	-	-	-	4,5%
Módulo 17	VAGO	1.981	-	-	-	4,5%
Módulo 18	Bridges.	2.030	30/09/19	Mensal	Outubro	4,6%
Total Parcial		36.115				
TOTAL		44.131				

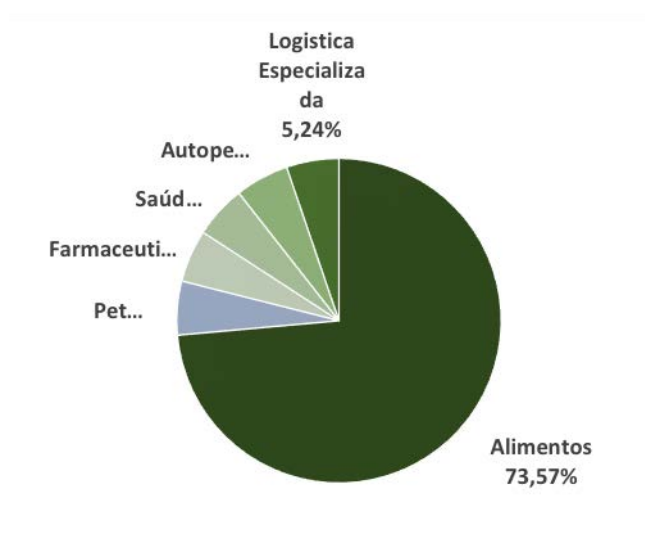
O estudo de viabilidade do imóvel está contido no estudo de viabilidade da oferta, presente no Anexo VII deste Prospecto.

O empreendimento atualmente possui seguro contratado com a Porto Seguro, com vigência até 15/05/2018, o qual o Administrador entende ser suficiente para a preservação.

A taxa percentual de vacância do imóvel do imóvel nos últimos 5 (cinco) anos está representada no quadro abaixo:

2013	2014	2015	2016	2017	2018
1,30%	3,40%	7,90%	19,70%	15,30%	14,20%

O setor de atuação dos inquilinos está descrito no gráfico abaixo:



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Regras de Tributação do Fundo

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Tributação do Fundo

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que se sujeitam à incidência do Imposto de Renda conforme as regras aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

A Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável poderá ser compensado com o IRRF devido pelo Fundo quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação dos Investidores (Cotistas)

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo. O Fundo deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, a cada 6 (seis) meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Cumprе ressaltar que são isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de IRRF na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar e recolher o Imposto de Renda devido.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pela tributação no regime do Simples Nacional e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL, estando sujeitos também à tributação pelo PIS e pela COFINS, à alíquota conjunta de 4,65%, nos termos do Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015

Investidores Residentes no Exterior

Os Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que realizarem seus investimentos no Brasil consoante o disposto na Resolução CMN 4.373, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência conforme previsto na legislação brasileira) nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("Paraíso Fiscal"), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

Assim, como regra geral, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas estrangeiros, não residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal e cujo investimento for realizado nos termos da Resolução CMN 4.373, estão sujeitos ao IRRF à alíquota de 15%.

Estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto nº 6.306/07**”) sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento) e 0% (zero por cento) na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Visão Geral

Com a administração e co-gestão da Rio Bravo, e a co-gestão da SDI, o Fundo conta com o *know-how*, a *expertise* e os elementos necessários para a formação de uma excelente carteira de imóveis comerciais, tendo em vista risco e retorno dos imóveis e inquilinos e potencial de valorização dos ativos.

O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, observada a Política de Investimentos do Fundo.

Além disso, as gestoras realizarão um monitoramento das variações de preços dos mercados em que os imóveis integrantes da carteira do Fundo estiverem localizados, buscando um melhor aproveitamento de oportunidades de aquisições ou vendas, bem como antecipando movimentos nos preços das locações.

Desse modo, dentro do mercado imobiliário como um todo, acreditamos que o segmento de imóveis comerciais possui diversas ineficiências de precificação dos ativos, oportunidades essas que são aproveitadas pelo Fundo, em virtude da experiência das gestoras, transformando tais oportunidades em retorno para os investidores do Fundo.

Estratégia de Investimento do Fundo

A estratégia de investimento do Fundo é orientada pelos seguintes princípios:

(i) *Diversificação da carteira* – Devido ao alto preço médio inicial para investir em imóveis, é comum que investidores individuais concentrem seus investimentos em poucos ativos, expondo-se aos riscos inerentes à concentração da carteira. A diversificação da carteira de imóveis do Fundo visa suavizar riscos, tais como os riscos de desvalorização do patrimônio, inadimplência e vacância;

(ii) *Valorização dos ativos do Fundo e aumento da receita por meio de uma gestão ativa* – O Fundo busca ativamente, por meio da experiência e do conhecimento das Gestoras, aproveitar com agilidade as melhores oportunidades no segmento de imóveis logísticos. O Fundo poderá aproveitar oportunidades de venda de seus ativos com retornos acima da média para reinvestir em novos imóveis e aumentar o fluxo de renda aos seus Cotistas;

(iii) *Ampliação da carteira de imóveis através do reinvestimento dos ganhos com alienações* – O Fundo procura reinvestir os ganhos decorrentes de alienações dos seus imóveis, aproveitando características tributárias favoráveis e tendo como objetivo ampliar a carteira de imóveis para locação e, conseqüentemente, o fluxo de renda derivado dos aluguéis de seus ativos.

Ainda, a Carteira de imóveis do Fundo é formada e administrada da seguinte forma:

(i) *Aquisição dos imóveis* - A identificação, seleção e aprovação da aquisição de imóveis logísticos para a carteira do Fundo passa sempre por um processo formal e documentado, que faz parte dos arquivos do Fundo. Após a identificação de um ativo, as Gestoras do Fundo, analisam o imóvel sob vários aspectos, tais como rentabilidade da locação, potencial de valorização do imóvel, entre outras características individuais do ativo e da região onde o mesmo estiver localizado.

O Administrador, com base na recomendação das Gestoras, decide sobre a realização da transação. Após as emissões de cotas do Fundo, a velocidade de aquisição de novas unidades será mais intensa em relação aos períodos de estabilidade.

(ii) Locação dos imóveis – Caso um imóvel a ser adquirido pelo Fundo esteja locado, o locatário passará por uma checagem prévia de cadastro, assim como o contrato de locação vigente será analisado, a fim de que se tenha segurança de que o mesmo encontra-se enquadrado nos padrões jurídicos requeridos pelo Fundo. As gestoras prezam tanto pela qualidade dos ativos adquiridos pelo Fundo, como pela qualidade dos locatários dos imóveis de propriedade do Fundo;

(iii) Manutenção dos imóveis – As Gestoras recomendaram manutenções dos imóveis do Fundo, buscando mantê-los em boas condições para melhorar sua liquidez para locação ou venda, bem como manter o valor do patrimônio dos Cotistas do Fundo;

(iv) Reformas e benfeitorias – As Gestoras recomendaram reformas e benfeitorias a serem realizadas nos imóveis de propriedade do Fundo, com o objetivo de melhor adequá-los à demanda dos potenciais locatários ou compradores e potencializar os valores de locação ou venda; e

(v) Alienação dos imóveis – Com base nos mesmos princípios utilizados para avaliar as aquisições dos imóveis, as Gestoras do Fundo, analisaram cada proposta de venda dos ativos do Fundo e recomendará uma ação ao Administrador. Essa análise levará em consideração, entre outros aspectos, a taxa de retorno que a operação proporcionará ao Fundo, o preço de mercado e o potencial de valorização de cada imóvel.

Vantagens Competitivas

(i) Experiência extensa e diversificada de sua Administração – A Rio Bravo possui executivos com larga experiência nos setores imobiliário e financeiro. Assim, a combinação das experiências complementares de seus executivos contribuem fundamentalmente para a condução bem sucedida dos negócios do Fundo, formando um time de profissionais capacitados a identificar com eficiência oportunidades relacionadas à aquisição, locação e venda de imóveis logísticos;

(ii) Capacidade diferenciada de aproveitar oportunidades no setor de imóveis logísticos – Além da experiência na identificação de oportunidades no mercado imobiliário logístico e em estruturas financeiras com lastro imobiliário, o Fundo tem uma significativa vantagem nas negociações dos seus imóveis por meio do amplo uso de sistemas de inteligência de mercado e bases estatísticas para determinar os preços justos das negociações, com a menor interferência possível de fatores subjetivos. O Fundo terá a seu favor nas negociações de compra o fato de possuir agilidade e programação no processo de decisão e recursos disponíveis para efetivar os pagamentos à vista. Nas negociações de venda, caso necessário, o Fundo tem ainda a seu favor o poder de escolha da hora mais oportuna para a conclusão da transação, sem necessidade de “queimar valor” para apressar uma venda, como é frequente no mercado imobiliário, quando um proprietário tem urgência em receber os recursos da venda de um imóvel;

(iii) Administração ativa de imóveis, com foco na geração de valor – Será realizado um monitoramento ativo do valor de mercado dos imóveis do Fundo, bem como será monitorado o estado de conservação dos mesmos, a fim de que sejam favoráveis à locação. O Fundo investirá em imóveis localizados em regiões que possuam fortes características de manutenção do valor do patrimônio, assim como diversificará parte de seus investimentos em regiões com grande potencial de valorização, mas sem correr riscos desnecessários. O Fundo terá como objetivo gerar maior valor aos seus Cotistas, porém sempre tomando decisões com conservadorismo e prudência;

(iv) Formação de uma carteira de imóveis de qualidade, com grande atenção para a localização – O Fundo formará sua carteira buscando diversificar a localização dos imóveis nas melhores e mais consolidadas regiões do país, no que tange à relação de risco e retorno. O Fundo investirá em imóveis bem localizados, levando sempre em consideração as características de seus entornos, bem como os riscos de alterações na urbanização das regiões em que se localizam.

Política de Investimento

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos.

O Fundo tem por política básica realizar investimento imobiliário de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos através da locação e arrendamento de imóveis comerciais, não constituindo objetivo direto e primordial do Fundo auferir ganhos de capital com a compra e venda de imóveis em curto prazo.

A aquisição de bens e direitos pelo Fundo observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes, bem como as disposições contidas no Regulamento, observado que não há percentual máximo para alocação dos recursos do Fundo em um único imóvel.

Competirá exclusivamente ao Administrador a decisão sobre aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos Imóveis Investidos de propriedade do Fundo.

O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo nos principais centros urbanos nacionais, em especial em toda a região metropolitana de São Paulo, observado que Administrador buscará adquirir preponderantemente imóveis localizados em regiões por ele consideradas como consolidadas.

O Fundo poderá investir em Imóveis Alvo de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento neste sentido, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do Regulamento.

Os imóveis objeto de investimento pelo Fundo poderão encontrar-se arrendados ou locados a terceiros quando da efetiva aquisição, desde que os seguintes critérios pré-estabelecidos sejam observados:

- (i) avaliação das características do imóvel e da região na qual o respectivo imóvel esteja situado;
- (ii) os agentes envolvidos (administradores, empreendedores, condôminos, etc.);

- (iii) o histórico de resultados financeiros do imóvel;
- (iv) as principais variáveis que possam vir a influenciar nos resultados, na opinião do Administrador;
- (v) viabilidade econômica e financeira; e
- (vi) as oportunidades de melhoria de performance (através de implementação ou melhorias de controles, realização de eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de locação, redução de custos, etc.).

Tais critérios deverão ser também observados para a aquisição de direitos e valores mobiliários pelo Fundo. Além da observância dos critérios acima estabelecidos, os bens e direitos a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, quando necessário, mediante a realização de uma auditoria jurídica e esta deverá ser considerada satisfatória, ao exclusivo critério do Administrador e do Consultor de Investimentos.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo devem estar em operação quando da sua aquisição. Empreendimentos performados permitem que a análise econômica e financeira seja realizada com base em fatos reais provenientes do histórico de funcionamento e operação.

O Administrador deverá buscar locar ou arrendar os imóveis adquiridos pelo Fundo, de forma a gerar rendimentos para o Fundo. O Fundo poderá locar, arrendar ou, mesmo, alienar ativos imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um de seus Cotistas, ou a outras pessoas de que venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça mediante avaliação aprovada pelo Administrador e em condições razoáveis e equitativas, idênticas às que prevaleçam no mercado ou em que o Fundo contrataria com terceiros.

O Fundo poderá, ainda, embora não seja sua principal Política de Investimento, a critério exclusivo do Administrador, realizar a securitização de seus recebíveis imobiliários, com a consequente cessão dos referidos créditos a terceiros, nos termos da legislação vigente, visando à captação de recursos para investimento em imóveis com perfil adequado à Política de Investimento do Fundo.

Embora não seja a estratégia preponderante do Fundo, este poderá investir em cotas de fundos de investimentos imobiliários, desde que os fundos de investimento imobiliário objeto de investimento pelo Fundo possuam política de investimento semelhante à do Fundo, sem necessidade de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Após a realização de cada uma das emissões de Cotas do Fundo, o Administrador deverá investir, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos recursos captados no âmbito da referida emissão, no prazo de até 6 (seis) meses do efetivo término da respectiva captação. Este prazo poderá ser prorrogado por igual período mediante justificativa por escrito do Administrador aos Cotistas do Fundo e à CVM.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada de acordo com o quórum estabelecido no artigo 13.12 do Regulamento.

**9. PERFIL DO COORDENADOR LÍDER, DO ADMINISTRADOR E DA RIO BRAVO
GESTORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO COORDENADOR LÍDER, DO ADMINISTRADOR E DA RIO BRAVO GESTORA

Perfil da Rio Bravo, como Administradora e cogestora

Fundada em janeiro de 2000 como um Administrador de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil.

Em 04 de novembro de 2016, o controle acionário do Grupo Rio Bravo foi adquirido pela Fosun¹, um dos maiores conglomerados empresariais do mundo. Sendo o primeiro investimento da Fosun na América Latina, o Grupo Rio Bravo integra a rede global de empresas do grupo e faz parte da estratégia de crescimento em mercados emergentes e visa expandir os negócios do grupo nessa região. Destaca-se que a aquisição de controle da Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ainda está sujeita à aprovação do Banco Central do Brasil e da emissão de decreto presidencial autorizando a aquisição de controle de instituição financeira por pessoa jurídica estrangeira

A administração do Grupo Rio Bravo é composta por um conselho de administração do qual fazem parte Paulo André Porto Bilyk, Presidente do Conselho de Administração, Mario Fleck, Diogo Cotrim de Castro e Silva, Xiaoli Chu e Ping Gong. A diretoria do Grupo Rio Bravo é formada por Mario Fleck, Presidente do Grupo Rio Bravo e Diretor de Distribuição, Paulo André Porto Bilyk, Chief Investment Officer, Gustavo H. B. Franco, Estrategista Chefe, Rafael Alves Rodrigues, Diretor de Gestão de Carteira de Valores Mobiliários, e Eros Henriques Dalhe, Diretor Financeiro, de Risco, Compliance e Operações.

Em abril de 2017 o Administrador possuía mais de R\$11 bilhões de ativos sob sua gestão em fundos estruturados e cerca de 100 (cem) profissionais.

Nossas estratégias de investimentos compreendem 5 (cinco) áreas: Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Fundos Imobiliários, Private Equity e Multi Assets & Portfólios.

A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 70 (setenta) investidores institucionais brasileiros (incluindo mais de 50 fundos de pensão e as principais instituições financeiras brasileiras) e mais de 300 (trezentos) investidores pessoas físicas de alta renda.

A Rio Bravo também presta toda uma gama de serviços de *Personal Advisory*, com produtos próprios e de terceiros, para investidores e *family offices*, inclusive internacionais.

¹ <http://ir.fosun.com/phoenix.zhtml?c=194273&p=irol-IRHome>

Ao prover serviços para investidores, a Rio Bravo desenvolveu uma operação de administração de fundos imobiliários que se tornou uma das maiores do País, atendendo investidores institucionais e individuais.

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do País, gerindo 24 (vinte e quatro) fundos de investimento imobiliários, com investimentos em imóveis que superam R\$ 10 bilhões. A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos imobiliários, com equipes especializadas em quatro setores: Varejo, Office/Comercial, Residencial e Industrial/Logística.

A RIO BRAVO

A Rio Bravo Investimentos é uma gestora de recursos independente e diversificada, dedicada a gerir investimentos no Brasil para fundos de pensão, "endowments", Family Offices e indivíduos.

Somos uma empresa que vive em torno das demandas mais especializadas de nossos clientes. A partir de nossa comunicação com eles criamos fundos e carteiras de investimentos adequados às suas necessidades individuais. Isso requer a manutenção de relacionamentos de grande confiança que baseamos sempre num compromisso radical com transparência de nossa remuneração e dos resultados dos investimentos.

Como gestores de investimentos somos essencialmente fundamentalistas. Somos orientados para alocações de capital de longo prazo pois acreditamos que as leis econômicas sempre prevalecem sobre as incertezas do curto prazo.

R\$11,9+
bilhões sob gestão

100+
Investidores
Institucionais

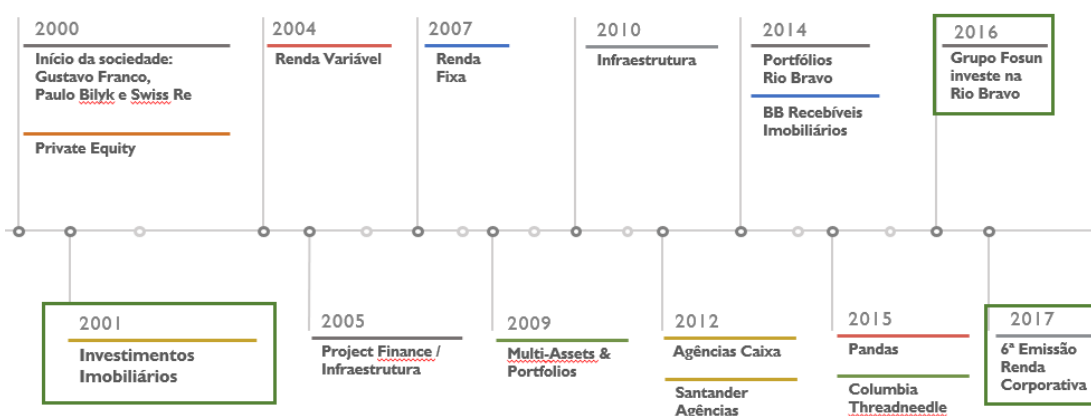
4.000+
Investidores
Individuais

85+

profissionais



Membros do comitê executivo reunidos no escritório de São Paulo



A Rio Bravo é uma das pioneiras em gestão profissional de investimentos imobiliários no país, com mais de 16 anos de atuação no segmento.

16+ anos de atuação em investimentos imobiliários

Atividades Desenvolvidas como Administradora do Fundo

A Rio Bravo, na qualidade de Administradora do Fundo, tem todas as responsabilidades previstas na Instrução CVM 472.

A Rio Bravo pratica todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do Fundo, de acordo com as decisões dos Cotistas, além de ser responsável pelo cálculo dos rendimentos a serem distribuídos, pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo e pelo atendimento aos Cotistas.

Diretores da Rio Bravo

Paulo Bilyk (Chief Investment Officer e Presidente do Conselho de Administração)

Paulo A. P. Bilyk é o *chief investment officer* da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios fundadores da empresa em 2000.

Anteriormente, Paulo foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual (atualmente, Banco BTG Pactual), onde dirigiu o departamento de finanças corporativas, que passou a integrar em 1992 como associado. Nessa atividade Paulo assessorou grandes e médias empresas no Brasil em aquisições e vendas de ativos, operações de mercados de capitais e reestruturações de dívidas.

Antes do Banco Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itaútec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil, lidando com assuntos relacionados ao Departamento de Comércio norte-americano e participando da equipe que deu início a uma *joint venture* da empresa com a IBM para a comercialização do sistema AS/400 no Brasil.

Paulo Bilyk formou-se em Administração Pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela *Fletcher School of Law and Diplomacy* em 1992.

Gustavo H. B. Franco (Estrategista-chefe)

Gustavo H. B. Franco é o estrategista-chefe da Rio Bravo, presidente do conselho de administração e um dos sócios fundadores.

Foi presidente do BACEN entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos quatro anos anteriores, diretor da Área Internacional do BACEN e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo Franco teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real. Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano *Brady*, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais.

De 1986 a 1993, Gustavo Franco foi professor e pesquisador do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - atividade que retomou em 2004 - e foi consultor de diversas organizações internacionais, de órgãos dos governos federal, de Estados e do Município do Rio de Janeiro, bem como de várias empresas privadas nacionais e estrangeiras. Também foi professor visitante e *fellow* na University of California Los Angeles, Stanford e Harvard.

Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem dez livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas. Seus escritos podem ser encontrados em sua *home-page*: <http://www.econ.puc-rio.br/gfranco>.

É bacharel (1979) e mestre (1982) em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e *PhD* (1986) pela Harvard University.

Mario Fleck (Presidente do Grupo Rio Bravo)

Mário Fleck é o presidente da Rio Bravo desde janeiro de 2009, depois de quatro anos como diretor de renda variável.

Naquela posição, Mário ajudou a criar e gerir o Rio Bravo Fundamental FIA, o fundo de valor e ativismo da Rio Bravo, do qual continua sendo o gestor.

Mário veio para a Rio Bravo depois de trabalhar 28 anos na Accenture, sendo 14 como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e tornou-se sócio em 1986. Liderou o Grupo de Produtos de Consumo até 1990, quando passou a presidir a empresa no Brasil. Também integrou o conselho mundial da empresa e liderou projetos para clientes como o Grupo Pão de Açúcar, Sadia e Vale, entre outros.

Mário é membro do conselho de administração da Cremer e da Eternit, foi conselheiro da Unipar e da Ferbasa, e é conselheiro de três empresas não listadas em Bolsa: Disec, Direct Talk e Tecnologica.

Mário Fleck formou-se em Engenharia Mecânica e Industrial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

Eros Henriques Dalhe (Diretor Financeiro, de Risco, Compliance e Operações)

Eros Dalhe atua como diretor financeiro, de risco, *compliance* e operações do Grupo Rio Bravo, sendo responsável pelas áreas de Controladoria Estatutária e Gerencial, *Risk Management*, *Compliance*, Jurídico, *Back Office*, *IT*, Administrativo e Documentação.

É graduado em administração de empresas e ciências contábeis pela Universidade do Estado Rio de Janeiro – UERJ.

Antes de integrar o Grupo Rio Bravo, foi diretor financeiro e de infraestrutura da Accenture do Brasil Ltda., bem como diretor financeiro da AIG do Brasil Ltda.

Rafael Rodrigues (Diretor de Gestão de Carteira de Valores Mobiliários)

Rafael passou a integrar o Comitê Executivo do Grupo Rio Bravo em janeiro de 2014, após ingressar no grupo, em 2006, como analista de renda variável, fundo de valor e ativismo.

Antes disso, trabalhou por 6 (seis) meses na mesa de renda variável da Corretora Ativa, bem como foi consultor da Accenture do Brasil Ltda.

Além disso, Rafael exerceu por 2 (dois) anos a função de conselheiro fiscal da Cremer S.A.

Rafael é formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas em São Paulo. Possui CGA e tornou-se um *Chartered Financial Analyst* em 2011.

10. PERFIL DA SDI GESTORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DA SDI GESTORA

Fundada em 2016 a SDI Gestão é uma empresa de gestão e consultoria de investimentos imobiliários com sede em São Paulo. Foi fundada pelos mesmos sócios da SDI Desenvolvimento Imobiliário que desenvolvem empreendimentos imobiliários desde década de 70 nos principais mercados brasileiros.

A estratégia da SDI Gestão é diversificar os investimentos no mercado imobiliário através da aquisição, desenvolvimento, transformação e gestão ativa de ativos imobiliários. Nosso foco são empreendimentos corporativos, industrial- logísticos residenciais e mixed used.

A SDI em toda sua história já investiu mais de R\$ 3 bilhões em mais de 40 empreendimentos imobiliários.

D

diretores da SDI Gestão

Arthur José de Abreu Pereira

É o sócio fundador do grupo SDI, Aldan e NEST. Participou em mais de 80 grandes projetos imobiliários em São Paulo desde 1974, tendo ampla atuação em Real Estate.

Arthur Abreu Pereira se graduou em Administração pela Fundação Getúlio Vargas.

André de Abreu Pereira

É sócio e um dos fundadores da SDI Gestão, da SDI Desenvolvimento Imobiliário e SDI Administração de Bens. Ele é responsável pela gestão de riscos. O Sr. Abreu Pereira tem experiência imobiliária desde 2004, tendo participado e investido acima de R\$ 1.2 Bilhões. Antes da SDI, ele trabalhou na Audi como gerente de projeto de Customer Relationship Management.

Formado em administração de empresas pela Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM) e é alumni do OPM 45 da Harvard Business.

Dario de Abreu Pereira Neto

Tem experiência em investimento imobiliário, construção e gestão de ativos desde 1984. Ele tem sido responsável pelo desenvolvimento dos projetos, desde a concepção até a comercialização final, locação e/ou venda de cerca de 60 edifícios, tais como FL4300, FL 4440, Millennium Office Park, Berrini 500 e 1681, Ohtake Cultural e Santa Catarina.

Dario se graduou em negócios e cursou MBA na Fundação Getúlio Vargas.

Narciso Marques da Silva

Possui experiência na construção e gestão de projetos desde 1983. Ele é responsável por avaliações ambientais e de local, coordenação de arquitetos e engenheiros e por garantir aprovações governamentais. Normalmente, ele está intensamente envolvido na gestão de projetos durante a fase da construção. Anteriormente, ele trabalhou na empresa São Gabriel, incorporadora residencial.

Possui formação em engenharia civil pela Universidade Mackenzie.

Alexandre de Abreu Pereira

É responsável pela administração financeira e análise econômica na SDI. Ele tem experiência no setor imobiliário desde 1999. Começou sua carreira na área comercial e administrativa da Serplan, tornando-se diretor comercial da empresa um ano depois. Antes disso, ele trabalhou com serviços financeiros na Coinvalores e na Siemens AG como controlador financeiro em seus projetos de Telecom.

Possui formação em negócios pela PUC. Ele também participou de cursos de finanças e de cálculo na Coinvalores e cursou a UC San Diego, EUA.

Leonardo Canellas Vianna

É responsável pela gestão de compliance e riscos, originação, estruturação e execução dos investimentos na SDI Gestão. Possui experiência no setor imobiliário desde 2004, tendo participado na aquisição de ativos imobiliários com o valor total superior a R\$1,8 bilhão, no desenvolvimento de projetos residenciais, shopping centers, industriais e de hotelaria no valor superior a R\$700 milhões. Foi membro do comitê de investimento da LOG Commercial Property que opera mais de 625.000 m² da ABL de ativos comerciais espalhados por 8 estados do Brasil. Anteriormente à SDI Gestão, ele trabalhou como Senior Associate na Starwood Capital, Gerente de Investimento e Planejamento Estratégico na Brookfield Asset Management e Senior Analyst do Banco CR2 de Investimentos.

Possui formação em Ciências Econômicas pela Faculdade IBMEC, pós-graduação pela University of Western Sydney e mestrado em finanças corporativas pela Macquarie University.

11. PERFIL DA GUIDE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DA GUIDE

A Guide é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela Global Financial Markets. Presente em 12 estados brasileiros, sua matriz está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, em Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015, obteve a ampliação das operações no Rio de Janeiro pela associação com a Simplific, um grupo renomado no mercado carioca, e em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da corretora H.H. Picchioni. Hoje conta com R\$13.2 bilhões sob custódia contratada, 51.9 mil clientes e 250 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da BM&F Bovespa (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo Cetip Certifica e ANBIMA.

No âmbito da oferta, a Guide atuará como Coordenadora.

A Guide vem sendo liderada por sócios com anos de experiência no mercado. Dentre os principais produtos em sua plataforma, conta com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, produtos de Renda Variável, mais de 80 Fundos de 35 gestores distintos, e a Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos.

A Guide fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de experts financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos especializados.

Dentre as principais operações conduzidas, destacamos:

- Coordenador contratado da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA;
- Instituição contratada da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO DO GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO;
- Participante Especial da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS;
- Coordenador contratado da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DAS COTAS DA QUARTA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. PERFIL DA OURINVEST

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DA OURINVEST

A Ourinvest é uma sociedade integrante do grupo econômico Ourinvest. A origem do grupo Ourinvest, por sua vez, remete ao ano de 1979, quando foi criada a Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais propiciando o surgimento do primeiro instrumento de “*Hedge Cambial*” colocado em prática no Brasil, contribuindo de maneira decisiva na transformação do “metal nobre” em ativo financeiro e institucionalizando esse mercado no país.

Nos anos seguintes, ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado financeiro e, em 1991, o Banco Ourinvest foi integrado ao grupo, operando nas carteiras de investimento, crédito, financiamento e câmbio, integrando, assim, a estrutura das atividades financeiras do grupo Ourinvest.

Em 1996, complementando suas atividades regulares, o Banco Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia proporcionou a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e sofisticadas atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Em 1998, o Banco Ourinvest participou como assessor financeiro do primeiro programa de privatização do Governo do Estado de São Paulo. Em consórcio com outras três empresas, inclusive uma operadora internacional de rodovias, ganhou a licitação para a operação do Lote Rodoviário 5 do Programa de Desestatização e Parcerias com a Iniciativa Privada do Governo do Estado de São Paulo. Esse projeto resultou na fundação da Vianorte S.A., que foi responsável pela manutenção e operação de 237 km de autoestradas no trecho da Via Anhanguera e em outras estradas da região metropolitana de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, bem como pela construção de 87 km de novas estradas.

Os diretores do Banco Ourinvest atuaram nesse projeto como membros do Conselho de Administração e consultores financeiros, tendo sido responsáveis pela captação de recursos necessários para investimentos da ordem de R\$250 milhões. Em 2005, o grupo Ourinvest iniciou negociações com potenciais investidores na área de infraestrutura e esteve ativamente envolvido na venda e precificação do valor da Vianorte S.A. Em 2006, o projeto foi vendido à OHL, empresa multinacional do setor.

O Banco Ourinvest atuou como administrador de fundos de investimento imobiliário de 2000 até 2011, tendo se tornado, em 2003, o maior administrador de fundos de investimento imobiliário do país, com um portfólio sob sua administração superior a R\$4 bilhões.

Desde 1999, o Banco Ourinvest atuou, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário e, desde 2003, passou a atuar na intermediação de negociações de cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado de balcão organizado da hoje denominada B3.

Em 2013 o Banco Ourinvest criou a Ourinvest, e desde 2015 toda atividade de intermediação e distribuição de títulos e valores mobiliários, no mercado primário e secundário, foi transferida do Banco Ourinvest à Ourinvest, sem solução de continuidade e mantido os mesmos profissionais responsáveis por tais atividades.

Atualmente a Ourinvest realiza a distribuição de produtos financeiros e valores mobiliários, por meio de ofertas públicas e/ou ofertas privadas, com destaque para os seguintes ativos: letras de crédito imobiliário - LCI, certificado de recebíveis imobiliários - CRI, cotas de fundos de investimento imobiliário - FII, certificados de depósitos bancários - CDB, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, letras de crédito do agronegócio - LCA e certificados de recebíveis do agronegócio - CRA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Relacionamento do Administrador/Coordenador Líder com a Rio Bravo Gestora

O Administrador/Coordenador Líder possuem vínculo societário com a Rio Bravo Gestora, tendo em vista que estão sob o controle comum do Grupo Rio Bravo.

A Rio Bravo Gestora firmou contrato com o Administrador/Coordenador Líder, em nome do Fundo, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, especificamente em relação à parcela aplicada em valores mobiliários, cujo prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração da Rio Bravo Gestora está contida na taxa de administração estabelecida no Regulamento.

A Rio Bravo Gestora foi contratada para realizar a estruturação desta Oferta, sendo que sua contratação ocorreu mediante aprovação da maioria absoluta dos Cotistas, representando 25,79% (vinte e cinco inteiros e setenta e nove centésimos por cento) das Cotas emitidas, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 09 de abril de 2018 e devidamente registrada perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo em 11 de abril de 2018, sob o nº 3.629.538.

Na data deste Prospecto Definitivo, a Rio Bravo Gestora presta serviço de gestão de carteira para outros fundos sob administração do Administrador/Coordenador Líder, sendo que os termos e condições firmados com cada um dos referidos Fundos levam em consideração as características específicas de cada Fundo.

Caso, no futuro, o Administrador/Coordenador Líder venha a contratar a Rio Bravo Gestora para prestar serviços de gestão de carteira de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a Rio Bravo Gestora e tal fundo, representado pelo Administrador/Coordenador Líder. As responsabilidades e remuneração da Rio Bravo Gestora estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes dos relacionamentos então já mantidos entre a Rio Bravo Gestora e o Administrador/Coordenadora Líder.

Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre a Rio Bravo Gestora e o Administrador/Coordenador Líder, outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de conflito de interesse” na página 63 do Prospecto Definitivo.

Relacionamento do Administrador/Coordenador Líder e a Rio Bravo Gestora com o Auditor Independente

Atualmente, o Auditor Independente presta serviços de auditoria independente para diversos fundos administrados pelo Administrador/Coordenador Líder e geridos pela Rio Bravo e empresas de seu grupo econômico. Caso, no futuro, o Administrador/Coordenador Líder venha a contratar o Auditor Independente para prestar serviços de auditoria independente, tal novo relacionamento

será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Administrador/Coordenador Líder, em nome dos fundos, e o Auditor Independente, baseados nas características específicas de cada fundo.

Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre o Auditor Independente e o Administrador/Coordenador Líder e a Rio Bravo, relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

O Administrador/Coordenador Líder e a Rio Bravo Gestora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Escriturador com o Administrador/Coordenador Líder

Atualmente, o Escriturador presta serviços de escrituração, custódia e controladoria para diversos fundos administrados pelo Administrador/Coordenador Líder e empresas de seu grupo econômico. A remuneração devida pelos serviços prestados pelo Escriturador é composta por taxa de implantação e valor mensal cobrado por cotista, e inclui custos de emissão de correspondência, sendo definida para cada fundo, de forma individualizada, com base nas características específicas de cada fundo. O pagamento da referida remuneração é suportado pelo Administrador, conforme previsto no Regulamento, e o prazo de vigência dos serviços ora referidos é o prazo de vigência do Fundo. Caso, no futuro, o Administrador/Coordenador Líder venha a contratar o Escriturador para prestar serviços de escrituração, custódia e controladoria, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Administrador/Coordenador Líder, em nome dos fundos, e o Escriturador, baseados nas características específicas de cada fundo.

Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre o Escriturador e o Administrador/Coordenador Líder, relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

O Administrador/Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador/Coordenador Líder da Rio Bravo Gestora com a Guide

A Guide e a Rio Bravo Gestora e o Administrador/Coordenador Líder não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre a Rio Bravo Gestora e a Guide, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

A Guide e a Rio Bravo Gestora e o Administrador/Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador/Coordenador Líder e Rio Bravo Gestora com a Ourinvest

O Administrador/Coordenador Líder, a Rio Bravo Gestora e a Ourinvest não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador/Coordenador Líder, a Rio Bravo Gestora e a Ourinvest não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Rio Bravo Gestora com a SDI Gestora

Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre a Rio Bravo Gestora e a SDI Gestora, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

A SDI Gestora e a Rio Bravo Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da SDI Gestora com o Escriturador

A SDI Gestora e o Escriturador não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre a SDI Gestora e o Escriturador, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

A SDI Gestora e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Rio Bravo Gestora com o Escriturador

A Rio Bravo Gestora e o Escriturador não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre a Rio Bravo Gestora e o Escriturador, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

A Rio Bravo Gestora e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Escriturador com a Guide

A Guide mantém relacionamento comercial com o Escriturador e seu conglomerado econômico decorrente do exercício de suas atividades sociais, tendo em vista a atuação do Escriturador em outras operações de renda fixa e renda variável, incluindo prestação de serviços na liquidação financeira em operações no mercado de capitais estruturadas pela Guide.

O conglomerado econômico do qual a Guide faz parte possui relacionamento com o Escriturador e suas subsidiárias em operações compromissadas e convênios de débito automático.

Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre o Escriturador e a Guide, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

A Guide e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Guide com o Auditor Independente

A Guide e o Auditor Independente não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre a Guide e o Auditor Independente, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

A Guide e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Escriturador com a Ourinvest

O Escriturador atua como escriturador dos Fundos de Investimento Imobiliário Ourinvest Cyrela FII, Península e Ourinvest RE I, administrados pelo Banco Ourinvest S.A., que pertence ao mesmo grupo econômico da Ourinvest.

O Escriturador e o Ourinvest não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Escriturador e a Ourinvest não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Ourinvest com o Auditor Independente

O Auditor Independente atuou, até o ano de 2017, como auditor do Fundo de Investimento Imobiliário FII Península, administrado pelo Banco Ourinvest S.A., o qual pertence ao mesmo grupo econômico da Ourinvest.

O Auditor Independente e a Ourinvest não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento entre eles se restringe às realizadas em condições de mercado. O Auditor Independente e o Coordenador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

14. ANEXOS

- ANEXO I** - CÓPIA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS QUE APROVOU A EMISSÃO DAS COTAS E A OFERTA
- ANEXO II** - CARTA CONSULTA
- ANEXO III** - REGULAMENTO
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017, ACOMPANHADO DO RESPECTIVO PARECER DO AUDITOR INDEPENDENTE E DO RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO
- ANEXO VII** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015, ACOMPANHADO DO RESPECTIVO PARECER DO AUDITOR INDEPENDENTE E DO RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO
- ANEXO VIII** - CÓPIA DO ESTUDO DE VIABILIDADE DA OFERTA ELABORADO PELO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

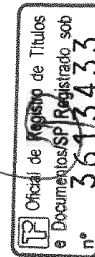
CÓPIA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
QUE APROVOU A EMISSÃO DAS COTAS E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

01

SDI LOGÍSTICA RIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF nº 16.671.412/0001-93
Código de Negociação B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão: SDIL11

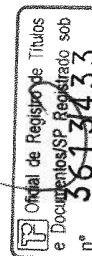
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 9 DE ABRIL DE 2018



- 1 **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 9 de abril de 2018, às 10:00 horas, na sede da Administradora (conforme abaixo definido), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, CEP: 04551-065.
- 2 **CONVOCAÇÃO:** Realizada através de correspondência encaminhada a cada cotista no dia 09 de março de 2018, nos termos do artigo 13.3.2 do regulamento do **SDI LOGÍSTICA RIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 16.671.412/0001-93 ("**Fundo**" e "**Regulamento**", respectivamente), bem como nos termos do artigo 19, parágrafo 2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), publicada ainda no *website* da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**").
- 3 **PRESENÇA:** Cotistas do Fundo, representando 27,88% (vinte e sete virgula oitenta e oito por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, compareceram ou encaminharam seus votos por comunicação escrita, conforme previsto no artigo 13.14 do Regulamento, cuja lista de presentes está na forma do Anexo II à presente Ata. Presentes, ainda, os representantes da Administradora.
- 4 **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Wagner Mancini; e Secretário: Alexandre Rodrigues de Oliveira.
- 5 **ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar acerca das seguintes matérias:
 - 5.1 em decorrência da renúncia aos serviços de gestão anunciada pela **XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, conforme Fato Relevante divulgado em 01 de dezembro de 2017, deliberar sobre a eleição das seguintes empresas como co-gestores do Fundo:
 - (i) **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, empresa do grupo econômico da Administradora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("**Rio Bravo Gestora**"), observado que a referida contratação da Rio Bravo Gestora configura hipótese de conflito de interesses entre o Fundo e a

Administradora, nos termos do disposto do inciso IV, do Artigo 34 da Instrução CVM 472;

- (ii) **SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.287.778/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("**SDI Gestora**" e, em conjunto com a Rio Bravo Gestora, "**Gestoras**");
- (iii) e, diante da aprovação, alterar os seguintes artigos do Regulamento atual do Fundo para vigor na forma da sugestão de minuta do Regulamento constante do Anexo I ao edital de convocação da presente Assembleia, a qual foi apresentada com marcas de revisão contra o Regulamento atualmente vigente ("**Sugestão de Regulamento**"), (a) os artigos 3.4, 4.4.2, 6.3.1, 6.4, 8.1 caput, 8.1 IX, 9.1.1, 9.1.2, 9.2.1 I, 9.2.1 III, 9.2.1 VII, 9.2.1 IX, 10.1, 10.1.1, 10.2, 10.2.3, título do capítulo XII, 11.1.1, 12.1, 12.1.1, 12.3.1, 12.4, 12.4.2, 13.1 XVI, 14.1, 14.2 I, 14.2 II, 14.2 III, 14.2 V, 14.3 I, 14.3 II, 14.4, 17.3 e 17.4, para alterar a palavra "Gestora" por "Gestoras"; (b) o artigo 9.1. para incluir a qualificação das novas Gestoras; e (c) alterar a redação dos artigos 9.1.2 e 9.1.3, bem como a inclusão do artigo 9.1.4; e
- (iv) exonerar o Consultor Imobiliário de suas atribuições no Fundo, e, portanto, (a) alterar os artigos 6.3.1, 8.1 IX, 11.1.1, 13.1 XVI, 14.1, 14.2 II, 14.2 III, 14.2 V, 14.3 I, 14.3 II, 14.4; e (b) excluir os artigos 9.2, 9.2.1, 9.2.2 e 9.3;



5.2 alteração do Regulamento do Fundo, na forma da Sugestão de Regulamento, para:

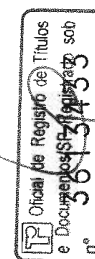
- (i) alterar a política de investimentos do Fundo para que o Fundo deixe de ser focado em um único ativo e possa investir em mais de um empreendimento imobiliário da mesma natureza do empreendimento imobiliário hoje integrante do patrimônio do Fundo, preferencialmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, e, portanto, (a) alterar os artigos 3.1 e 3.3; (b) excluir o antigo artigo 3.1.1., de modo que o antigo artigo 3.1.2 será renumerado para vigor como 3.1.1; e (c) alterar o artigo 3.4;
- (ii) permitir que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários pela Administradora, mediante orientação das Gestoras, não dependam de prévia aprovação dos cotistas do Fundo, e, portanto, (a) excluir o artigo 3.4.1., de modo que o antigo artigo 3.4.2 será renumerado para vigor como 3.4.1 e o antigo artigo 3.4.3 será renumerado para vigor como 3.4.2; e (b) alterar os artigos 3.3 e 3.4.1 (antigo 3.4.2);

5.3 alteração da denominação do Fundo para "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA – FII**" e, portanto, alterar o artigo 1.1 do Regulamento, na forma da Sugestão de Regulamento;

5.4 alteração da taxa de administração do Fundo para que o atual percentual previsto no Regulamento seja calculado sobre o valor de mercado do Fundo, bem como que a remuneração mínima mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) seja corrigida pelo IGP-M-FGV desde a data de constituição do Fundo, de forma que o artigo 11.1 seja alterado na forma da minuta da Sugestão do Regulamento;

Handwritten signature and initials.

5.5 condicionado à aprovação dos itens 5.1 a 5.4 acima, aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo ("Oferta", "Cotas" e "2ª Emissão", respectivamente), a ser realizada no Brasil, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução da CVM 472, sob coordenação e distribuição da Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública das Cotas objeto da 2ª Emissão do Fundo ("Coordenador Líder"), na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução CVM 472, e por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários selecionadas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de distribuição, contando ainda com a estruturação da Oferta pela Rio Bravo Gestora, na qualidade de estruturador da Oferta ("Estruturador"), cujos principais termos e condições encontram-se descritos na proposta da administração datada de 23 de março de 2018 ("Proposta da Administração"), incluindo:



- (i) o volume mínimo e máximo da Oferta, limitado ao montante inicialmente ofertado de, aproximadamente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que, a quantidade de cotas da 2ª Emissão poderá ser acrescida (a) de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º, do artigo 14, da Instrução CVM 400, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas; e/ou (b) de um lote suplementar, a ser emitido na forma prevista no artigo 24 da Instrução CVM 400, equivalente a até 15% (quinze por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas;
- (ii) a possibilidade de distribuição parcial das cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;
- (iii) o preço de emissão das cotas da 2ª Emissão ou o seu critério de determinação, observado o disposto no Regulamento;
- (iv) observado, ainda, o disposto nos itens 13.1, inciso XII, 14.1 e 14.2, inciso IV, do Regulamento e no item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 ("Ofício-Circular") e demais normativos aplicáveis, a taxa de ingresso no Fundo que cada cotista ou novo investidor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 2ª Emissão deverá arcar, a qual será equivalente a um percentual fixo incidente sobre o preço de emissão por cota da 2ª Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 2ª Emissão e o volume total da oferta ("Taxa de Ingresso"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Ingresso seja (a) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das cotas da 2ª Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (b) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das cotas da 2ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Será possível que o valor atribuído à Taxa de Ingresso dos cotistas preferencialistas seja diferente daquele cobrado dos demais investidores da Oferta;
- (v) a outorga do direito de preferência para os atuais Cotistas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência; e
- (vi) delegar à Administradora a competência para realizar a contratação dos prestadores de serviço da Oferta para assessorar o Coordenador Líder e o Estruturador na Oferta;

- 5.6 autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

- 6 **ESCLARECIMENTOS INICIAIS:** A Administradora deu início à Assembleia, questionando aos presentes se havia algum cotista impedido de votar, ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia, e esclareceu que o voto de cotistas impedidos ou em conflito de interesses não poderia ser computado. Nenhum cotista se declarou impedido ou em conflito de interesses.

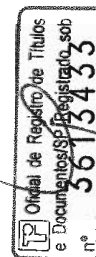
- 7 **DELIBERAÇÕES:** Os cotistas presentes, por maioria de votos, aprovaram:

- 7.1 Com quórum equivalente a 27,88% (vinte e sete virgula oitenta e oito por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, em decorrência da renúncia aos serviços de gestão anunciada pela **XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, conforme Fato Relevante divulgado em 01 de dezembro de 2017, tendo em vista que não haverá qualquer alteração na taxa de administração do Fundo, já que esta já engloba administração e gestão do Fundo, em linha com a Proposta da Administração, a eleição das seguintes empresas como co-gestores do Fundo:

- (i) Rio Bravo Gestora, observado que a referida contratação da Rio Bravo Gestora configura hipótese de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, a qual os cotistas declararam-se cientes e aprovaram, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34 da Instrução CVM 472;
- (ii) SDI Gestora;
- (iii) e, diante da aprovação, a alteração dos seguintes artigos do Regulamento atual do Fundo para vigor na forma da Sugestão de Regulamento, **(a)** os artigos 3.4, 4.4.2, 6.3.1, 6.4, 8.1 caput, 8.1 IX, 9.1.1, 9.1.2, 9.2.1 I, 9.2.1 III, 9.2.1 VII, 9.2.1 IX, 10.1, 10.1.1, 10.2, 10.2.3, título do capítulo XII, 11.1.1, 12.1, 12.1.1, 12.3.1, 12.4, 12.4.2, 13.1 XVI, 14.1, 14.2 I, 14.2 II, 14.2 III, 14.2 V, 14.3 I, 14.3 II, 14.4, 17.3 e 17.4, para alterar a palavra "Gestora" por "Gestoras"; **(b)** o artigo 9.1 para incluir a qualificação das novas Gestoras; e **(c)** alteração da redação dos artigos 9.1.2 e 9.1.3, bem como a inclusão do artigo 9.1.4; e
- (iv) exonerar o Consultor Imobiliário de suas atribuições no Fundo, e, portanto, **(a)** alterar os artigos 6.3.1, 8.1 IX, 11.1.1, 13.1 XVI, 14.1, 14.2 II, 14.2 III, 14.2 V, 14.3 I, 14.3 II, 14.4; e **(b)** excluir os artigos 9.2, 9.2.1, 9.2.2 e 9.3;

- 7.2 Com quórum equivalente a 27,88% (vinte e sete virgula oitenta e oito por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, de forma a aproveitar as boas oportunidades do mercado imobiliário, bem como diversificar o número de ativos objeto de investimento pelo Fundo para diluir os seus riscos, além de buscar uma redução dos custos do Fundo por meio de ganhos de escala, em linha com a Proposta da Administração, a alteração do Regulamento do Fundo, na forma da Sugestão de Regulamento, para:

- (i) alterar a política de investimentos do Fundo para que o Fundo deixe de ser focado em um único ativo e possa investir em mais de um empreendimento imobiliário da mesma natureza do empreendimento imobiliário hoje integrante do patrimônio do Fundo, preferencialmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, e, portanto, **(a)** alterar os artigos 3.1 e 3.3; **(b)** excluir o antigo artigo 3.1.1, de modo



Handwritten signature

Handwritten signature

que o antigo artigo 3.1.2 será renumerado para vigor como 3.1.1; e (c) alterar o artigo 3.4;

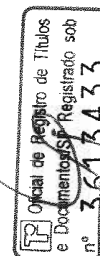
- (ii) permitir que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários pela Administradora, mediante orientação das Gestoras, não dependam de prévia aprovação dos cotistas do Fundo, e, portanto, (a) excluir o artigo 3.4.1., de modo que o antigo artigo 3.4.2 será renumerado para vigor como 3.4.1 e o antigo artigo 3.4.3 será renumerado para vigor como 3.4.2; e (b) alterar os artigos 3.3 e 3.4.1 (antigo 3.4.2);

7.3 Com quórum equivalente a 27,88% (vinte e sete virgula oitenta e oito por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, a alteração da denominação do Fundo para "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA – FII**" e, portanto, alterar o artigo 1.1 do Regulamento, na forma da Sugestão de Regulamento;

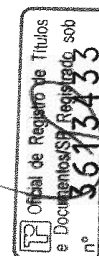
7.4 Com quórum equivalente a 27,88% (vinte e sete virgula oitenta e oito por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos da nova redação do artigo 36 da Instrução CVM 472, a alteração da taxa de administração do Fundo para que o atual percentual previsto no Regulamento seja calculado sobre o valor de mercado do Fundo, bem como que a remuneração mínima mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) seja corrigida pelo IGPM-FGV desde a data de constituição do Fundo, de forma que o artigo 11.1 seja alterado na forma da minuta da Sugestão do Regulamento;

7.5 Com quórum equivalente a 25,79% (vinte e cinco virgula setenta e nove por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, para a consecução dos objetivos do Fundo, ou seja, gerar renda para seus cotistas, aprovação da distribuição pública da Oferta para a emissão das Cotas da 2ª Emissão, nos termos da Instrução CVM 400, e com a previsão de distribuição de lote adicional e suplementar, nos termos dos artigos 14, parágrafo 2º, e 24 da Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação, com as principais características abaixo, bem como a contratação do Coordenador Líder e do Estruturador, nos termos da Proposta da Administração:

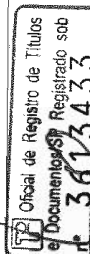
Coordenador Líder	RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81.
Estruturador	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., empresa do grupo econômico da Administradora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08.
Forma de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das cotas da 2ª Emissão do Fundo, no Brasil, sob a coordenação do Administradora, na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução CVM 472, e por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários pelo Coordenador Líder selecionadas, sob o regime de melhores esforços,



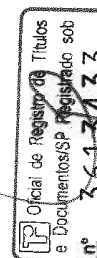
	contando ainda com a estruturação da Oferta pela Rio Bravo Gestora, na qualidade de estruturador da Oferta, (incluindo as cotas do lote suplementar e as cotas adicionais, caso emitidas), nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta. As cotas da 2ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário na Plataforma Unificada de Multiativos – PUMA ("PUMA"), ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Cotas da 2ª Emissão realizadas pela B3.
Valor Total da Emissão e Quantidade de Cotas	Até R\$ 250.000.017,92 (duzentos e cinquenta milhões e dezessete reais e noventa e dois centavos) (" Valor Total da Oferta "), equivalentes a até 2.810.252 (duas milhões, oitocentas e dez mil, duzentas e cinquenta e duas) Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude das Cotas Suplementares (conforme abaixo definido) e/ou das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).
Cotas do Lote Suplementar	A quantidade total de Cotas inicialmente ofertada, sem considerar as Cotas Adicionais, poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 421.537 (quatrocentas e vinte e uma mil, quinhentas e trinta e sete) Cotas, equivalentes a 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, para a distribuição nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 (" Cotas Suplementares "). Cotas Suplementares, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas Suplementares, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.
Cotas Adicionais	Adicionalmente, sem prejuízo da opção de Cotas Suplementares, a quantidade total de Cotas inicialmente ofertada poderá, a critério do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder, ser acrescida de um lote adicional de até 562.050 (quinhentas e sessenta e duas mil e cinquenta) Cotas, equivalentes a 20% (vinte por

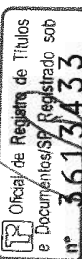


	cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada para a distribuição nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (" Cotas Adicionais "). Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.
Distribuição Parcial da Oferta	A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador, em se verificando a subscrição de Cotas representativas do montante mínimo, equivalente a, no mínimo, R\$30.000.069,76 (trinta milhões e sessenta e nove reais e setenta e seis centavos) (" Montante Mínimo "). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que as Cotas que não forem colocadas até então no âmbito da Oferta serão canceladas (" Distribuição Parcial "). O Coordenador Líder não será responsável pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.
Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada ao público em geral, excetuando-se os clubes de investimento, observado o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) dos atuais cotistas do Fundo. Para fins da Oferta, são consideradas "Pessoas Vinculadas" (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta (a ser definido nos documentos da Oferta); (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente



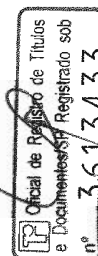
	relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada ("Instrução CVM 505"). As Cotas subscritas por Pessoas Vinculadas somente serão acatadas na hipótese de, no Prazo Máximo Para Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas (a ser definido nos documentos da Oferta), não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, o que será apurado no Prazo Máximo para Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas, observado que, os valores até então integralizados pelos investidores considerados Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta, serão devolvidos, sem acréscimo de juros ou correção monetária, até a Data de Devolução (a ser definido nos documentos da Oferta), mediante depósito na conta corrente indicada pelo referido investidor no seu respectivo boletim de subscrição. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.
Emissão	2ª (segunda).
Série	Única.
Destinação de Recursos	Captação de recursos será destinada primordialmente para a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos. Os demais recursos captados serão destinados para a aquisição de imóveis comerciais de acordo com a política de investimentos do Fundo, estabelecido no artigo 3.1.1 do Regulamento do Fundo.
Preço por Cota	O preço de emissão da Cota para os fins da 2ª Emissão será de R\$88,96 (oitenta e oito reais e noventa e seis centavos) por Cota, acrescido de (i) 3,10% (três inteiros e dez décimos por cento), para os atuais titulares das





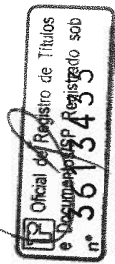
	Cotas do Fundo ("Cotistas") até a Data Base (a ser definido nos documentos da Oferta) e que exercerem o Direito de Preferência, equivalente a R\$2,75 (dois reais e setenta e cinco centavos) referente aos custos unitários da 2ª Emissão, totalizando, assim, o valor de R\$91,71 (noventa e um reais e setenta e um centavos) por Cota; e (ii) 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento), para os investidores que adquirirem Cotas do Fundo no âmbito da Oferta, equivalente a R\$4,22 (quatro reais e vinte e dois centavos) referente aos custos unitários da 2ª Emissão, totalizando, assim, o valor de R\$93,18 (noventa e três reais e dezoito centavos) por Cota ("Preço por Cota").
Período de Colocação	O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") ou até a data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro, observado o disposto nos documentos da Oferta ("Período de Colocação").
Exercício do Direito de Preferência	A 2ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo na subscrição das Cotas da 2ª Emissão, com as seguintes características: (i) <u>período para exercício do Direito de Preferência</u>: 10 (dez) dias úteis a contar da data de divulgação de início do Direito de Preferência (que será, no mínimo, a partir do 5º dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início); (ii) <u>posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência</u>: posição do dia da divulgação do Anúncio de Início; e (iii) <u>percentual de subscrição</u>: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do Anúncio de Início ("Direito de Preferência"). Será permitida a cessão de referido Direito de Preferência. Os demais termos e condições relativos ao Direito de Preferência estarão descritos nos documentos da Oferta.
Custo da Oferta e Custo Unitário	Cada investidor pagará pela subscrição e integralização de cada cota o valor de R\$88,96 (oitenta e oito reais e noventa e seis centavos) por Cota, acrescido de (i) 3,10% (três inteiros e dez décimos por cento), para os atuais Cotistas até a Data Base e que exercerem o Direito de Preferência, equivalente a R\$2,75 (dois reais e setenta e cinco centavos) referente aos custos unitários da 2ª Emissão, totalizando, assim, o valor de R\$91,71 (noventa e um reais e setenta e um centavos) por Cota; e (ii) 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento), para os investidores que adquirirem Cotas do

	Fundo no âmbito da Oferta, equivalente a R\$4,22 (quatro reais e vinte e dois centavos) referente aos custos unitários da 2ª Emissão, totalizando, assim, o valor de R\$93,18 (noventa e três reais e dezoito centavos) por Cota. Os percentuais acrescidos são referentes aos custos unitários da emissão de cotas ("Custo Unitário"). Caso, ao final do Período de Colocação, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário seja (i) insuficiente para cobrir os gastos da Oferta, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas da 2ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas da 2ª Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, junto às instituições participantes da Oferta, pelo Preço por Cota.
Recebimento de Reservas e Aplicação Inicial Mínima	Não existirão pedidos ou reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos, observado, entretanto, que o investimento mínimo que deverá ser realizado pelo investidor interessado em adquirir as Cotas deverá ser de 108 (cento e oito) Cotas ("Aplicação Mínima Inicial"). A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Tipo de Distribuição	Primária
Regime de Colocação	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços
Negociação das Cotas no Mercado Secundário	Bolsa de Valores administrada e operacionalizada pela B3.
Demais termos e condições	Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.



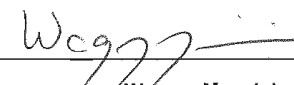
- 7.6 Com quórum equivalente a 27,88% (vinte e sete virgula oitenta e oito por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, delegar à Administradora a competência para realizar a contratação dos prestadores de serviço da Oferta para assessorar o Coordenador Líder e o Estruturador na Oferta;

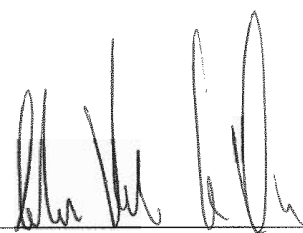
- 7.7 Com quórum equivalente a 27,88% (vinte e sete virgula oitenta e oito por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, na forma da Sugestão de Regulamento, em decorrência das deliberações objeto de aprovação neste ato, bem como para ajustar a redação dos artigos 4.7 e 19.1 para constar a correta denominação da B3;
- 7.8 Com quórum equivalente a 27,88% (vinte e sete virgula oitenta e oito por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, considerando a aprovação das deliberações constantes dos itens 7.1 a 7.7 acima, conferir à Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para a realização das deliberações acima, incluindo aqueles relativos à 2ª Emissão e à Oferta; e
- 7.9 Com quórum equivalente a 27,88% (vinte e sete virgula oitenta e oito por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, por fim, considerando a aprovação dos itens 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 e 7.7, o Regulamento do Fundo passará a vigor na forma do Anexo I a esta Ata.
- 8 **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a assembleia geral pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, lida e aprovada, foi pelos presentes assinada, que autorizaram seu registro com omissão das assinaturas.



São Paulo, 9 de abril de 2018.

Mesa:


Wagner Mancini
 Presidente


Alexandre Rodrigues de Oliveira
 Secretário

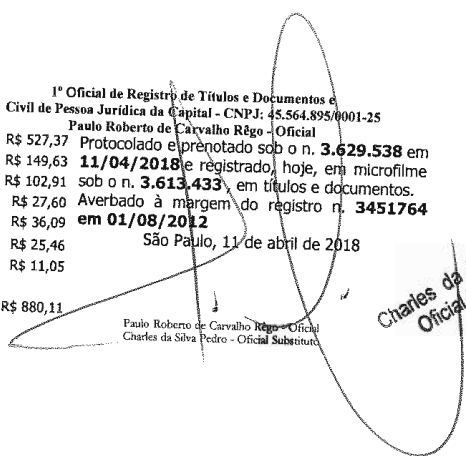


1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
 Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.564.895/0001-25
 Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial

Emol.	R\$ 527,37	Protocolado e prenotado sob o n. 3.629.538 em
Estado	R\$ 149,63	11/04/2018 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp	R\$ 102,91	sob o n. 3.613.433, em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 27,60	Averbado à margem do registro n. 3451764
T. Justiça	R\$ 36,09	em 01/08/2012
M. Público	R\$ 25,46	São Paulo, 11 de abril de 2018
Iss	R\$ 11,05	
Total	R\$ 880,11	

Segn e taxas
 Recolhidos p/verba

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial
 Charles da Silva Pedro - Oficial Substituto


Charles da Silva Pedro
 Oficial Substituto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

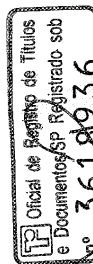
CARTA CONSULTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII

CNPJ/MF nº 16.671.412/0001-93

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2018**



1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 12 de junho de 2018, na sede da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065.
2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada mediante envio da consulta formal nº 01/2018, em 24 de maio de 2018 ("Consulta Formal"), nos termos do art. 13.9 do regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII (respectivamente "Regulamento" e "Fundo"), e Art. 19, §2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. A Consulta Formal também foi publicada no site da Administradora, da Comissão de Valores Mobiliários e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
3. **PRESENCAS:** Os cotistas representando 9,03% (nove inteiros e três centésimos por cento) do total das cotas emitidas do Fundo encaminharam cartas respostas à Consulta Formal, conforme comprovantes arquivados na sede da Administradora.
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Anita Spichler Scal
Secretário: Eveline Carabeli
5. **ORDEM DO DIA:** alteração (a) do preço do custo unitário de distribuição e (b) do preço de emissão da cota, conforme previsto nas principais características da 2ª emissão de cotas do Fundo ("**2ª Emissão**"), de acordo com a Proposta da Administradora nº 01/2018.
6. **DELIBERAÇÕES:** Recebidos e apurados os votos, os cotistas representando 8,97% (oito virgula noventa e sete por cento) votaram favoravelmente à Ordem do Dia, nos termos da Proposta da Administradora nº 01/2018, no sentido de que a 2ª Emissão deverá possuir apenas um único custo unitário de distribuição tanto para os atuais Cotistas do Fundo que exercerem seu direito de preferência quanto para os novos investidores que adquirirem as Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta, o qual será de até 4,75% (quatro virgula setenta e cinco por cento), equivalente até R\$ 4,09 (quatro reais e nove centavos) por Cota, referente aos custos para a realização da 2ª Emissão. Adicionalmente, o preço de emissão da cota passará de R\$ 88,96 (oitenta e oito reais e noventa e seis centavos) por Cota para R\$ 86,00 (oitenta e seis reais) por Cota. Assim, o valor total a ser integralizado por cada cotista será de até R\$ 90,09 (noventa reais e nove centavos) por Cota.

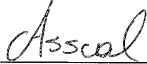
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII
CNPJ/MF nº 16.671.412/0001-93

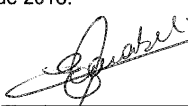
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2018

7. **AUTORIZAÇÃO:** A presente assembleia autoriza a Administradora a promover todas as medidas necessárias para a observância das deliberações tomadas mediante Consulta Formalizada.

8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, a Presidente deu por encerrados os trabalhos, sendo lavrada esta ata, foi assinada por mim Secretária, e pela Sra. Presidente.

São Paulo, 12 de junho de 2018.


Anita Spichler Scal
Presidente


Eveline Carabeli
Secretário



Emol.
Estado
Ipesp
R. Civil
T. Justiça
M. Público
Iss

Total
Selos e taxas
Recolhidos p/verba

1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.564.895/0001-25
Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial
R\$ 50,82 Protocolado e prenotado sob o n. 3.635.353 em
R\$ 14,43 15/06/2018 e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 9,90 sob o n. 3.618.936, em títulos e documentos.
R\$ 2,67 Averbado a margem do registro n. 3451764
R\$ 3,49 em 01/08/2012
R\$ 2,45 São Paulo, 15 de junho de 2018
R\$ 1,06

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial
Charles da Silva Pedro - Oficial Substituto

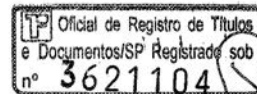
Charles da Silva Pedro
Oficial Substituto

Registro de Títulos e Documentos
Fundação Pública da City
Módulo

ANEXO III

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



01

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA
LOGISTICA - FII
CNPJ/MF nº 16.671.412/0001-93**

Pelo presente instrumento particular, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora (“Instituição Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.671.412/0001-93** (“Fundo”);

CONSIDERANDO QUE:

(i) o Fundo encontra-se devidamente constituído e seu regulamento encontra-se registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo - SP sob nº 3.629.538, em 11 de abril de 2018 (“Regulamento”);

(ii) nos termos do Art. 47, inciso I, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“ICVM 555”), e do Art. 16 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), o regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares, sendo certo que tais alterações devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas; e

(iii) foi solicitado pela CVM, por meio da Ação de Fiscalização GIF nº 242/2018, de 6 de julho de 2018, que fossem atendidas determinadas exigências no sentido de alterar a redação dos itens 3.3; 3.4; 6.2; 9.1.1 – I, III, VI, VIII e 9.1.3 – II, III e IV do regulamento do Fundo, a fim de deixar claro a segregação entre administradora e gestoras, estas últimas não podendo ser responsáveis pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo, conforme entendimento da CVM;

RESOLVE a Administradora, por meio do presente Instrumento Particular:

I – Adaptar o Regulamento às exigências realizadas pela CVM, com a alteração da redação dos itens 3.3; 3.4; 6.2 “caput” bem como seu inciso VI; 6.3.1; 9.1.1 – I, III, VI, VIII, IX e 9.1.3 – I, II, III e IV do regulamento do Fundo, a fim de deixar claro a segregação entre administradora





e gestora; e

II – Consolidar o Regulamento, em linha com o disposto no inciso I acima, que passará a vigorar a partir da data do seu protocolo junto à CVM, conforme redação anexa ao presente instrumento.

E, estando assim deliberadas as matérias acima indicadas, vai o presente instrumento assinado em uma via.

São Paulo, 16 de julho de 2018.


RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
Paulo Bilyk **MOBILIÁRIOS LTDA.**


Vagner Mattoli



Emol.
Estado
Ipesp
R. Civil
T. Justiça
M. Público
Iss

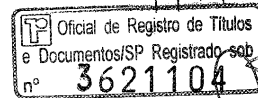
Total
Selos e taxas
Recolhidos p/verba

1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.564.895/0001-25
Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial
R\$ 184,44 Protocolado e prenotado sob o n. **3.637.651** em
R\$ 52,34 **16/07/2018** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 35,98 sob o n. **3.621.104**, em títulos e documentos.
R\$ 9,66 Averbado à margem do registro n. **3451764** em
R\$ 12,63 **01/08/2012**
R\$ 8,90
R\$ 3,86
São Paulo, 16 de julho de 2018

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial
Charles da Silva Pedro - Oficial Substituto


Charles da Silva Pedro
Oficial Substituto





03

CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA
LOGISTICA - FII
CNPJ/MF nº 16.671.412/0001-93

CAPÍTULO I
DO FUNDO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora”) e regido pelas disposições contidas neste regulamento (“Regulamento”).

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

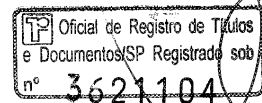
2.1. As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

CAPÍTULO III
DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos (“Ativos Imobiliários”).

3.1.1. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings





ou Moody's, equivalente a "investment grade" ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela Instituição Administradora ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Instituição Administradora ("Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários "Ativos").

3.2. O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a geração de renda mediante a exploração dos Ativos Imobiliários, e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas.

3.3. Competirá exclusivamente à Instituição Administradora a decisão sobre aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão dos contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade do Fundo, independentemente de autorização prévia dos Cotistas.

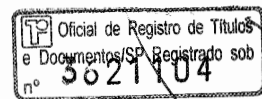
3.4. Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, pelas Gestoras ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, e observado o disposto no item 3.3. acima e no item 6.2.1. abaixo.

3.4.1. A Instituição Administradora poderá negociar imóveis, inclusive os imóveis gravados com ônus reais, ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou do Rio de Janeiro, observados o objeto e a política de investimento do Fundo, sem a necessidade de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

3.4.2. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) submetidos à Assembleia Geral de Cotista, convocada pela Instituição Administradora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor, sendo que a respectiva Assembleia Geral de Cotista deverá deliberar sobre a hipótese de reinvestimento ou amortização do respectivo valor obtido com a alienação, nos termos da Instrução CVM 472; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

3.5. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.





05

3.6. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.7. É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (hedge) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.8. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação do Fundo, a Instituição Administradora obrigará-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

I - Formação de reserva equivalente ao montante de R\$200.000,00 (duzentos mil reais) a ser utilizada única e exclusivamente para fazer frente às despesas relativas à 1ª Emissão (“Caixa Reserva”), sendo que após a quitação de todas as despesas da 1ª Emissão o Caixa de Reserva será extinto e os recursos remanescentes serão atribuídos ao Fundo;

II - Pagamento dos Ativos Imobiliários;

III - Pagamento dos encargos do Fundo;

IV - Formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades, na hipótese de liquidação do Fundo; e

V - Distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

3.9. A descrição dos ativos-alvo do Fundo encontra-se anexa ao presente Regulamento.

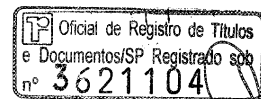
CAPÍTULO IV DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

4.1. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular (“Cotas”).

4.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

4.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo (“Cotistas”), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.





4.4. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.4.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

4.4.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e as Gestoras; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e das Gestoras; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e as Gestoras, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

4.4.3. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

4.4.4. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

4.4.5. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

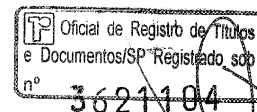
4.5. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

4.6. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

4.7. As Cotas do Fundo serão negociadas única e exclusivamente em mercado secundário de bolsa organizado pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

4.7.1. A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e





transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

4.8. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

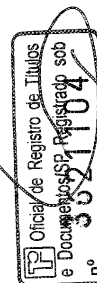
4.9. O patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas Cotas representativas da primeira emissão (“Primeira Emissão”), que correspondeu a 1.438.853 (um milhão, quatrocentos e trinta e oito mil e oitocentos e cinquenta e três) Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 143.885.300,00 (cento e quarenta e três milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil e trezentos reais).

4.10. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- (b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuem, o qual deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar cada uma das futuras emissões;
- (c) as cotas das novas emissões serão subscritas e integralizadas de acordo com os prazos, os termos e as condições que vierem a ser deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, e o que estiver estabelecido no Boletim de Subscrição, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento; e
- (d) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

4.10.1. Por ocasião da Primeira Emissão não foi admitida a subscrição parcial. Não obstante, em novas emissões de Cotas do Fundo poderá ser admitida a subscrição parcial das Cotas





ofertadas, caso deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

4.10.2. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

4.10.3. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

4.10.4. A Assembleia Geral poderá admitir que a integralização das Cotas seja realizada em imóveis ou em direitos relativos a imóveis. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

5.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.1.1. A Instituição Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, independentemente da efetiva existência de contingências.

5.2. O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I - O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

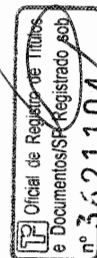
II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* deste artigo,



serão distribuídos aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

5.2.1. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

5.2.2. As Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos deste Regulamento.



CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. Compete à Instituição Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

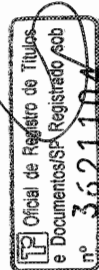
VI - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

VII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e

VIII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, observados os limites e condições previstos neste Regulamento.

6.2. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, agindo sempre de forma segregada independente em relação a tais terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que tais empresas sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:





I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente;

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

VII - gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo.

6.2.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.3. A Instituição Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

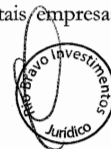
I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objective dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e, se for o caso, as Gestoras, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

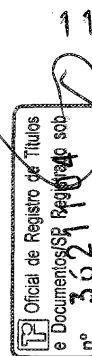
III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

6.3.1. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima podem ser prestados diretamente pela Instituição Administradora ou por terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas



sejam devidamente habilitadas, observado sempre o disposto no item 6.2. acima, sendo certo que a Instituição Administradora deve sempre agir de forma segregada independente em relação a tais empresas. É vedado à Instituição Administradora e às Gestoras, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.



6.4. As decisões da Instituição Administradora e/ou das Gestoras, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada nas seguintes links: (i) com relação à Instituição Administradora e à Rio Bravo Gestora, https://www.riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx, e (ii) com relação à SDI Gestora, <http://sdigestao.com.br/formularios-cvm/>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO VII

OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

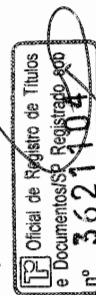
7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora deve :

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição





Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

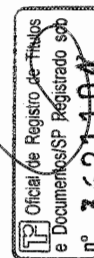
X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da



Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.



CAPÍTULO VIII

VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Instituição Administradora e às Gestoras, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

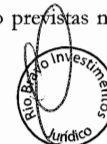
VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora ou as Gestoras, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

X - constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na



Instrução CVM 472;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII - realizar operações com derivativos, exceto se permitido neste Regulamento e desde que seja realizada para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

8.1.1. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

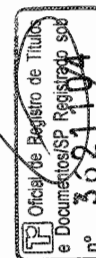
8.1.2. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO IX DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. - Gestão: A Rio Bravo Investimentos Ltda., empresa do grupo econômico da Administradora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08, devidamente autorizada pela CVM autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("Rio Bravo Gestora"), em conjunto com a SDI Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.287.778/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("SDI Gestora") e, em conjunto com a Rio Bravo Gestora, "Gestoras", desempenharão os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

9.1.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá às Gestoras:

I - auxiliar a Instituição Administradora na seleção dos Ativos que comporão o patrimônio do



Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, observado que a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora;

II- recomendar proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;

III - auxiliar a Instituição Administradora em eventuais renegociações dos contratos de locação a serem conduzidas entre a Instituição Administradora e os locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do contrato de locação; cuja a representatividade ultrapasse 5% (cinco por cento) da receita bruta do Fundo;

IV - renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos contratos de locação devidas pelos locatários cuja a representatividade ultrapasse 5% (cinco por cento) da receita bruta do Fundo;

V - alteração de índice de correção do valor dos aluguéis previsto nos contratos de locação;

VI - dar suporte à Instituição Administradora na implementação de benfitorias, mediante análise de recomendação realizada por empresa especializada, visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliário integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

VII - deliberar sobre a carteira de investimentos para valores de aplicação acima de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

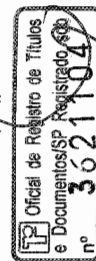
VIII - realizar a prospecção e originação dos Ativos, observado que a responsabilidade pela aquisição e gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora; e

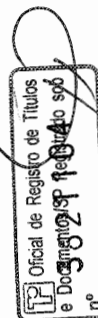
IX - deliberar sobre a aprovação do laudo de avaliação que sustentará a alienação ou aquisição dos Ativos.

9.1.2. A Rio Bravo Gestora deverá:

I - gerir individualmente a carteira dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento, com valores de até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

II - realizar o cálculo da distribuição de rendimentos do Fundo;





III – realizar o atendimento aos cotistas, exercendo a função de relação com os investidores; e

IV – elaborar os documentos gerenciais de informações aos cotistas, tais como relatórios mensais e apresentações ao mercado.

9.1.3. A SDI Gestora deverá:

I - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos;

II - auxiliar a Instituição Administradora em eventuais renegociações dos contratos de locação a serem conduzidas entre a Instituição Administradora e os locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do contrato de locação; cuja a representatividade não ultrapasse 5% da receita bruta do Fundo;

III – dar suporte à Instituição Administradora em casos de renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos contratos de locação devidas pelos locatários cuja a representatividade não ultrapasse 5% (cinco por cento) da receita bruta do Fundo; e

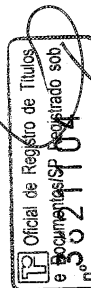
IV – auxiliar a Instituição Administradora nas tratativas de condomínio e síndicos.

CAPÍTULO X DA RESPONSABILIDADE

10.1. A Instituição Administradora e as Gestoras, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.1. A Instituição Administradora e as Gestoras não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles





assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

10.2. A Instituição Administradora e as Gestoras, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, pelas Gestoras, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.2.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

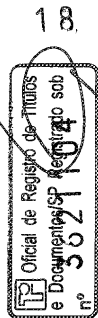
10.2.2. O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que a Instituição Administradora, as Gestoras, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizado a constituir “ad referendum”, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

11.1. Pelos serviços de administração, o Fundo pagará uma taxa de administração correspondente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV desde a data de constituição do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à base 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) (“Taxa de Administração”).





11.1.1. A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que as remunerações das Gestoras também estão incluídas na Taxa de Administração, conforme estabelecido nos respectivos Contratos de Gestão.

11.2. Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Instituição Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

11.3. A Instituição Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

11.4. A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração.

11.5. Não será devida taxa de performance pelo Fundo.

CAPÍTULO XII

DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDECIMENTO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DAS GESTORAS

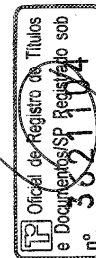
12.1. A Instituição Administradora e as Gestoras deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora ou das Gestoras, a Instituição Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após a renúncia desta; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.





12.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Instituição Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

12.2.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Instituição Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

12.3. Caso a Instituição Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.3.1. No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou das Gestoras: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.4. Na hipótese de descredenciamento da Instituição Administradora ou das Gestoras para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Instituição Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento das Gestoras, a Instituição Administradora exercerá



temporariamente as funções das Gestoras até a eleição do respectivo substituto.

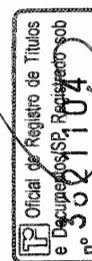
CAPÍTULO XIII

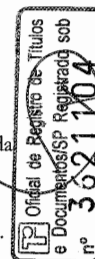
DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

13.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2;
- III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;
- IV – instituição ou aumento de Cotas emitidas a critério da Instituição Administradora (capital autorizado) e emissão de novas Cotas;
- V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;
- IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X – alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI – amortização de capital do Fundo;
- XII – aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento;
- XIII - contratação de formador de mercado;
- XIV – alteração da Taxa de Administração;

20





XV - deliberar sobre a alienação, venda, permuta ou transferência a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira do Fundo; e

XVI - deliberar sobre a destituição ou substituição das Gestoras e a escolha de seus substitutos.

13.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Compete à Instituição Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

13.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

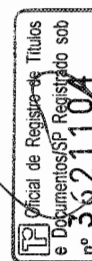
13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

13.5.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.





13.5.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

13.6.1. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

13.6.2. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

13.7. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

13.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

13.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

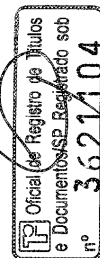
13.9.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

13.9.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

13.9.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

13.10. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.





13.11. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 13.12 abaixo.

13.12. As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIV do artigo 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

13.12.1. Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.13. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.14. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.15. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

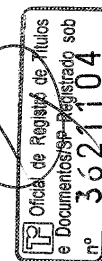
I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II – facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

13.15.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso





I acima.

13.15.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

13.15.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.15.4. A Instituição Administradora não poderá:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

13.15.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE

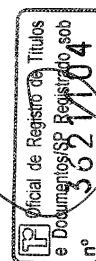
14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora ou as Gestoras, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

14.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, das Gestoras, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, as Gestoras, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;





III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora ou das Gestoras, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou às Gestoras, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora ou das Gestoras, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora ou das Gestoras, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora ou das Gestoras, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora ou às Gestoras, conforme aplicável.

CAPÍTULO XV DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

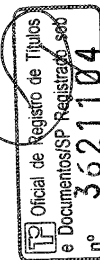
15.1. A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 1 (um) representante, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representante dos Cotistas”).

15.2. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem)





cotistas.

15.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

15.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum da Instituição Administradora, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

15.4.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

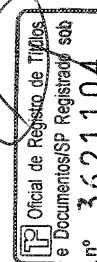
15.4.2. Compete ao Representante dos Cotistas, exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias





para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida pelo Representante dos Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

15.4.3. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

15.5. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

15.6. O Representante dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

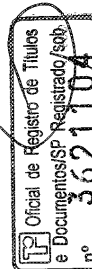
CAPÍTULO XVI DO EXERCÍCIO SOCIAL

16.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XVII DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

17.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo





liquidados.

17.1.1. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

17.1.2. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

17.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

17.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

17.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e as Gestoras e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

17.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

17.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

17.4. A Instituição Administradora e as Gestoras, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

17.5. Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o

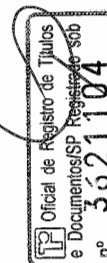


cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.



CAPÍTULO XVIII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

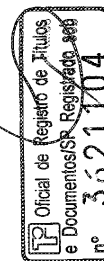
18.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx.

18.1.2. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

CAPÍTULO XIX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS





19.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Instituição Administradora ou não houver funcionamento na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Dia Útil”).

19.2. Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

19.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

19.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Instituição Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

19.5. A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com um dos seguintes critérios:

I - Os investimentos nos Ativos Alvo serão registrados conforme o custo suportado por Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade elaborados quando das suas aquisições, e atualizados anualmente, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II - Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, conforme Manual de Marcação a Mercado do custodiante; e

III - Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

19.5.1. Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante.

19.6. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

19.7. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

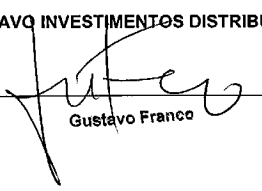
**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS N.º 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003**

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 3º andar, bloco B, Vila Olímpia, CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de administrador ("**Administrador**") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado ("**Fundo**"), nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, no âmbito da distribuição pública de até 2.810.252 (duas milhões, oitocentas e dez mil, duzentas e cinquenta e duas) cotas em classe e série únicas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("**Cotas**"), com preço de emissão final por Cota de R\$ 86,00 (oitenta e seis reais), perfazendo o montante total de até R\$ 241.681.672,00 (duzentos e quarenta e um milhões, seiscentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e dois reais), sem considerar a emissão de Cotas Adicionais e das Cotas Suplementares, se houver ("**Oferta**"), declara, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas; e (iv) as informações prestadas no Prospecto Definitivo e no Regulamento são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 19 de junho de 2018

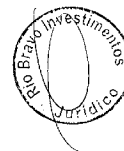
**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Nome:
Cargo:


Gustavo Franco

Nome:
Cargo:


Paulo Bilyk



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

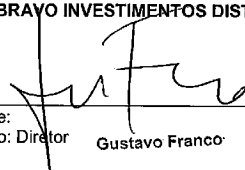
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES
MOBILIÁRIOS N.º 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 3º andar, bloco B, Vila Olímpia, CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da distribuição pública de até 2.810.252 (duas milhões, oitocentas e dez mil, duzentas e cinquenta e duas) cotas em classe e série únicas da 2ª (segunda) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Fundo**" e "**Cotas**", respectivamente), com preço de emissão final por Cota de R\$ 86,00 (oitenta e seis reais), perfazendo o montante total de até R\$ 241.681.672,00 (duzentos e quarenta e um milhões, seiscentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e dois reais), sem considerar a emissão de Cotas Adicionais e das Cotas Suplementares, se houver ("**Oferta**"), declara, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do imóvel a ser adquirido pelo Fundo e aquelas que integram o Prospecto Definitivo e o Estudo de Viabilidade, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto Definitivo contém as informações necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) as informações prestadas no Prospecto Definitivo e no Regulamento são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 19 de junho de 2018

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: 
Cargo: Diretor **Gustavo Franco**

Nome: 
Cargo: Diretor **Paulo Bilyk**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017, ACOMPANHADO DO RESPECTIVO PARECER
DO AUDITOR INDEPENDENTE E DO RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ: 72.600.026/0001-81)

31 de dezembro de 2017
com Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações financeiras

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações dos resultados.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

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 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 2017 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 2017, 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 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 2017 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 1.053 mil, sendo que durante o ano de 2017 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 11.982 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;
- 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.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, 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, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 132.500 mil, sendo que durante o ano de 2017 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste negativo de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 5.500 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 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.

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 Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa 6 às demonstrações financeiras.

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 apuração 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 2017, a Administração do Fundo apurou o montante de R\$ 9.759 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 9.271 mil mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 9.756 mil ao longo do ano de 2017.

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, 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.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora 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 do Administrador do Fundo 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 financeiras, 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 Administradora do Fundo.

- Concluímos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, 23 de março de 2018.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Flávio Serpejante Peppe', is written over a circular stamp.

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 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

ATIVO	Nota	2017	% PL	2016	% PL
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		5	0,00%	2	0,00%
Disponibilidades		5	0,00%	2	0,00%
Ativos financeiros		2.141	1,60%	1.695	1,22%
De natureza não imobiliária	4	2.141	1,60%	1.451	1,04%
De natureza imobiliária	5b	-	0,00%	244	0,18%
Outros valores a receber		1.053	0,79%	950	0,68%
Contas a receber de alugueis	5a	1.053	0,79%	950	0,68%
Outros ativos		6	0,00%	-	0,00%
Despesas antecipadas		6	0,00%	-	0,00%
Total do circulante		3.205	2,39%	2.647	1,90%
Não circulante					
Investimento		132.500	98,86%	138.000	99,19%
Propriedade para investimento		132.500	98,86%	138.000	99,19%
Imóveis acabados	6	132.500	98,86%	138.000	99,19%
Total do não circulante		132.500	98,86%	138.000	99,19%
TOTAL DO ATIVO		135.705	101,25%	140.647	101,09%
PASSIVO					
Circulante					
Taxa de administração	14	25	0,02%	46	0,03%
Rendimentos a distribuir aos cotistas	11	950	0,71%	1.007	0,72%
Demais valores a pagar		703	0,52%	462	0,33%
Total do circulante		1.678	1,25%	1.515	1,09%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	8a	143.885	107,36%	143.885	103,42%
(-) Gastos com alocação de cotas		(8.771)	-6,54%	(8.771)	-6,30%
Lucros / (prejuízos) acumulados		(1.087)	-0,81%	4.018	2,89%
Total do patrimônio líquido		134.027	100,00%	139.132	100,00%
TOTAL DO PASSIVO		135.705	101,25%	140.647	101,09%

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 2017 e 2016

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

	Nota	2017	2016
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5a	11.982	12.649
Despesa com manutenção e conservação		(692)	(640)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6	(5.500)	2.930
Demais receitas/despesas		208	-
Resultado líquido das propriedades para investimento		5.998	14.939
Ativos financeiros de natureza imobiliária		4	52
Receita de juros com LCI	5b	4	52
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		169	145
Rendimento com cotas de fundos de investimento	4	169	145
Resultado líquido dos ativos financeiros		173	197
Outras despesas e receitas			
Despesas com consultoria imobiliária	13d	(588)	(777)
Despesas com taxa de administração	13a & 14	(639)	(548)
Despesas com serviços técnicos especializados		(168)	(63)
Despesas com taxa de fiscalização - CVM		(23)	(36)
Despesas com serviços de custódia		(7)	(28)
Despesas tributárias		(29)	(20)
Outras despesas e receitas		(66)	(98)
Resultado líquido de outras despesas e receitas		(1.520)	(1.570)
Lucro líquido do exercício		4.651	13.566
Quantidade de cotas		1.438.853	1.438.853
Lucro líquido por cota - R\$		3,23	9,43

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 2017 e 2016

(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>
Saldos em 31 de dezembro de 2015		143.885	(8.771)	1.114	136.228
Lucro líquido do exercício		-	-	13.566	13.566
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(10.662)	(10.662)
Saldos em 31 de dezembro de 2016		143.885	(8.771)	4.018	139.132
Lucro líquido do exercício		-	-	4.651	4.651
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(9.756)	(9.756)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		143.885	(8.771)	(1.087)	134.027

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 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Nota	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis	5a	12.087	11.824
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM nº 555/14	4 & 5b	(22.521)	(25.442)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM nº 555/14	4 & 5b	22.136	26.260
Venda de títulos privados	5b	4	230
Pagamento de despesas com taxa de administração		(660)	(1.318)
Pagamento de outras despesas administrativas		(23)	(82)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços		(763)	(23)
Pagamento de despesas tributárias		(29)	(308)
Pagamento de taxas condominiais		(472)	(465)
Caixa líquido das atividades operacionais		9.759	10.676
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos distribuídos	11	(9.756)	(10.676)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(9.756)	(10.676)
Variação líquida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa		3	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		2	2
Caixa e equivalentes de caixa ao final do exercício		5	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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1. Contexto operacional

O SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“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 o mês de 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, via código SDIL11.

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

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

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 2017 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 23 de março de 2018 no site da CVM e da instituição administradora. Posteriormente as demonstrações financeiras serão submetidas à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

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) 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.

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

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

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.

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

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

- 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 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.

i) Moeda funcional

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

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

4. Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo mantinha em sua carteira de investimento as seguintes aplicações em cotas de fundos de investimento abertos:

Fundos	2017		2016	
	Qtd. Cotas	Valor	Qtd. Cotas	Valor
Cash Blue Fundo de Investimento RF Referenciado DI (i)	-	-	701.797	1.451
Itaú TOP Referenciado DI FICFI (ii)	503.867	2.141	-	-
Total	503.867	2.141	701.797	1.451

- (i) O Fundo Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado DI, foi resgatado totalmente no dia 22 de fevereiro de 2018. O fundo é administrado pelo Citibank DTVM S/A., na classe de "Renda Fixa", sendo seu benchmark o DI (Depósito Interfinanceiro), mensurado à valor justo por meio de resultado em nível 2 e não possuía vencimento;
- (ii) O fundo Itaú TOP Referenciado DI FIC FI, é um fundo com característica de "Renda Fixa", administrado pelo Itaú Unibanco S/A., sendo o administrador responsável por divulgar o valor diário da cota, mensurado à valor justo por meio de resultado em nível 2 e não possui vencimento.

Em 2017 foi reconhecido a título de receita de ativos financeiros de natureza não imobiliária o montante de R\$ 169 (R\$ 145 em 2016).

5. Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

a) Contas a receber de alugueis

Descrição	2017	2016
Alugueis a receber, com vencimento em 30 dias	1.053	950
Total	1.053	950

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foi reconhecido a título de receita de alugueis, o montante de R\$ 11.982 (R\$ 12.649 em 2016).

b) Letras de créditos imobiliários

2016

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

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

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

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.

Em janeiro de 2017, o valor foi totalmente resgatado e foi reconhecido no resultado, na rubrica de “Ativos financeiros de natureza imobiliária – Receita de juros com LCI”, o montante de R\$ 4 (R\$ 52 em 2016).

6. Propriedades para investimento

a) 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 2017, o empreendimento imobiliário Multi Modal Duque de Caxias encontrava-se 85,2% locado, estando vagos 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.

b) Composição do imóvel

Valor justo dos imóveis, em 31 de dezembro de 2015	135.070
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	2.930
Valor justo dos imóveis, em 31 de dezembro de 2016	138.000
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	(5.500)
Valor justo dos imóveis, em 31 de dezembro de 2017	132.500

Em novembro de 2017 e 2016, o valor justo das propriedades está suportado por laudo de avaliação, emitido nas mesmas datas respectivas, pela Colliers International Brasil, empresa de avaliação, externa e 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

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

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: (i) Procedimentos Gerais; (ii) Imóveis Urbanos e (iii) Empreendimentos.

Tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliado, suas situações socioeconômicas 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 10,2% 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.

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 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.

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

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

8. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2017 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 134.027 (R\$ 139.132 em 2016), 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 nominal 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, conforme previsto no regulamento.

9. Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na [B]3 – Brasil, Bolsa, Balcão, através do código SDIL11, sendo que a última negociação ocorrida no exercício de 2017 foi realizada em 28 de dezembro de 2017 com o valor de fechamento em R\$ 95,93 (R\$ 80,40 em 30 de dezembro de 2016).

Mês/Referência	Valor da cota (i)
jan/17	87,93
fev/17	92,30
mar/17	91,99
abr/17	86,00
mai/17	84,50
jun/17	89,50
jul/17	87,99
ago/17	91,00
set/17	90,72
out/17	99,00
nov/17	96,90
dez/17	95,93

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

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

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

10. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 93,15 (R\$ 96,70 – 2016) 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/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%
1º semestre/2017	139.132	139.408	(4.647)	0,20%	3,34%	3,54%
2º semestre/2017	139.408	134.027	(5.109)	-3,86%	3,66%	-0,20%

(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.

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, consubstanciados 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:

2017

Resultado financeiro líquido	9.759
Rendimentos declarados, 95% do resultado financeiro líquido	9.271
Rendimentos a pagar	10.706
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(9.756)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	950
Percentual do resultado do exercício distribuído	99,97%

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

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

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
Percentual do resultado do exercício distribuído	108,83%

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 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.

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

(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\$ 639 (R\$ 548 em 2016) e de consultoria imobiliária foi de R\$ 588 (R\$ 777 em 2016). O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2017 é R\$ 25 (R\$ 46 em 2016).

15. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

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

(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

(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. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora.

19. 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 2016, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015, ACOMPANHADO DO RESPECTIVO PARECER
DO AUDITOR INDEPENDENTE E DO RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

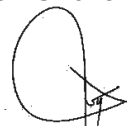
controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- 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

Balancos 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)

	Notas	2016	2015
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		10.676	11.292
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	12	(10.676)	(12.417)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(10.676)	(12.417)
Variação líquida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa		-	(1.125)
Caixa e equivalentes de caixa		-	1.125
Início do exercício		2	1.127
Final do exercício		2	2
Variação líquida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa		-	(1.125)

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

2015			Vencimento	
Emissor	Qde	Valor justo em 31/12/2015	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 delineada, 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 adaptá-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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

CÓPIA DO ESTUDO DE VIABILIDADE DA OFERTA ELABORADO PELO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



RIO BRAVO

1. Consideração Iniciais

A Rio Bravo, em conjunto com a SDI, na qualidade de co-gestores, realizam a 2ª emissão de cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA – FIL. A valor da cota de emissão foi proposto conforme últimas transações no mercado secundário, à R\$ 86,00/cota, sendo que o subscritor deverá arcar com os custos unitários da Emissão, na proporção de 4,75%.

O objetivo da oferta será diversificar o portfólio do Fundo, diminuindo a concentração de risco em um único ativo, bem como aumentar a liquidez no mercado secundário.

As considerações das gestoras sobre o mercado imobiliário de ativos logísticos foram incluídas no Anexo II deste estudo de viabilidade.

Prospecção de Ativos

Serão adquiridos ativos no segmento de logístico-industrial, preferencialmente no eixo Rio São Paulo, em até 40km da capital. Os ativos devem ser considerados de bom padrão construtivo e já performados.

A tabela abaixo descreve ativos em análise:

Prioridade	Tipo de imóvel	Características	Localização	Área (m²)	Valor de Aquisição	Cap Rate	Status
1	Logístico	Multi Locatários	São Paulo - SP	> 50.000	R\$ 100 MM ~ R\$ 150 MM	11,0% ~ 11,5%	Proposta de Exclusividade Assinada
2	Industrial	Multi Locatários	Anhangueras - SP	> 50.000	R\$ 100 MM ~ R\$ 150 MM	8,5% ~ 9,0%	Em Negociação
3	Logístico	Monousuário	São Paulo - SP	< 20.000	R\$ 30 MM ~ R\$ 50 MM	9,5% ~ 10,0%	Em Negociação
4	Logístico	Monousuário	Embu das Artes - SP	20.000 ~ 50.000	R\$ 50 MM ~ R\$ 100 MM	8,5% ~ 9,0%	Avançada
5	Logístico	Monousuário	Cajamar - SP	> 20.000	R\$ 50 MM ~ R\$ 100 MM	9,0% ~ 9,5%	Em Negociação
6	Logístico	Monousuário	Barueri - SP	20.000 ~ 50.000	R\$ 30 MM ~ R\$ 50 MM	9,0% ~ 9,5%	Avançada
7	Logístico	Monousuário	Barueri - SP	20.000 ~ 50.000	R\$ 30 MM ~ R\$ 50 MM	9,0% ~ 9,5%	Em Negociação
8	Logístico	Multi Locatários	Barueri - SP	20.000 ~ 50.000	R\$ 100 MM ~ R\$ 150 MM	9,5% ~ 10,0%	Em Negociação
9	Logístico	Monousuário	Guarulhos - SP	< 20.000	R\$ 30 MM ~ R\$ 50 MM	9,5% ~ 10,0%	Em Negociação
10	Logístico	Monousuário	São Paulo - SP	20.000 ~ 50.000	R\$ 100 MM ~ R\$ 150 MM	9,0% ~ 9,5%	Em Negociação

Nosso foco para aquisição são ativos localizados dentro da cidade de São Paulo (ou no raio de 40km), com localização e acesso diferenciado na sua microrregião, com vacância inferior a 20%, aluguéis vigentes inferiores ou em linha com a média de mercado e inquilinos com bom risco de crédito.

Dentro dos nossos critérios de seleção inclui preferência por contratos de longos prazo e com garantias superiores ao padrão de mercado.

A maioria do nosso pipeline é formada por ativos que não estão com processo de venda aberta ao mercado, pertencentes a empresas familiares.

O valor dos ativos varia entre R\$50-150 milhões, aonde as Gestoras identificaram um nicho que não está no foco das grandes empresas de *properties*, reduzindo a concorrência e



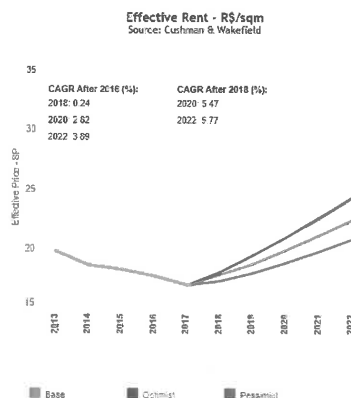
RIO BRAVO

beneficiando a precificação e consequentemente o yield de distribuição esperado aos investidores.

2. Premissas

2.1 Novas Aquisições:

- I. A partir do início do processo de captação o fundo já poderá realizar investimentos.
- II. As futuras aquisições do Fundo serão realizadas quando promoverem rentabilidade equivalente à rentabilidade média do portfólio atual do Fundo;
- III. Foi considerado um cap bruto de entrada no **Ativo I** e no **Ativo II** de 9,35% a.a. e um cap de saída de 9,0% a.a.
- IV. O **Ativo I**, no montante de R\$ 150 milhões será adquirido até agosto/2018 e o **Ativo II**, no montante de R\$ 91 milhões, até janeiro/2019
Foi considerado um crescimento real de locação de 1,5% ao ano para os ativos de São Paulo até 2022, suportado pela projeção de crescimento nominal de locação da consultoria Cushman & Wakefield para o setor logístico:



- V. Para estimativas de crescimento real de locação, foi estimada uma inflação de 4% a.a., conforme estimativas do Boletim Focus do Banco Central.

2.2 Receitas

2.2.1 Receitas de Locação

As receitas de locação foram orçadas conforme contratos de locação vigentes para os imóveis ocupados. A cada 3 anos, o contrato de locação entrará em período de revisional e terá o seu valor de locação trazido a valor de mercado. No término do contrato, será considerado um período de **6 meses de vacância**, e posteriormente os



RIO BRAVO

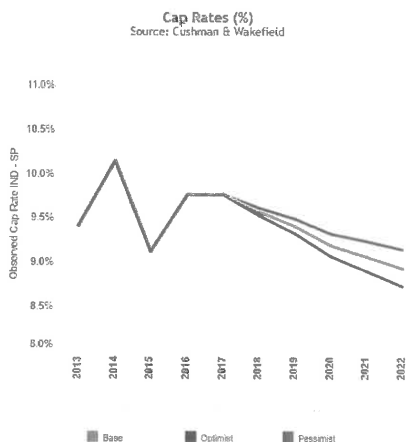
Imóveis serão alugados por um período de 60 meses, a valor de mercado, considerando uma **carência de 6 meses**, com exceção do locatário Brasil Foods, aonde as co-gestoras tem evidências para acreditar em uma probabilidade de permanência maior. Neste caso, foi considerado **2 meses de vacância e 2 meses de carência**.

Os valores de locação de mercado do ativo **Duque de Caxias** foram definidos pela consultoria Colliers International, através de uma pesquisa de preços pedidos dos ativos concorrentes.

Foi estabelecido um ganho real, em cima do preço de mercado, de 0,5% a.a. para o ativo **Duque de Caxias**.

2.2.2 Receita de Venda dos Ativos

De forma a capturar o valor dos ativos na perpetuidade, em dezembro de 2028 será considerada a venda de todos os ativos pelo cap rate de 9%, suportado pela projeção da consultoria Cushman & Wakefield para o setor logístico:



2.2.3 Receita Financeira

Foi orçado para receita financeira as projeções de taxa SELIC informadas no boletim Focus do Banco Central, aplicadas sobre o caixa disponível do Fundo.

2.3 Despesas dos ativos

2.2.1 Fundo de Reposição do Ativo

Foi considerado um Fundo de Reposição do Ativo ("FRA") de 1% sobre a receita de locação do ativo, para realizar os investimentos necessários que manterão os ativos do Fundo competitivos.



RIO BRAVO

2.2.3 Despesas de Vacância

Durante o período em que os imóveis estarão vagos, será devido ao Fundo o pagamento de condomínio e IPTU, seguindo os valores atualmente vigentes dos ativos.

2.4 Despesas do Fundo

2.4.1 Custos da Oferta

Custos para o Fundo	Montante (R\$) ⁽¹⁾	% sobre o total da Oferta ⁽¹⁾⁽²⁾
Apresentação a Investidores e Impressão de Prospectos	R\$ 150.000,00	0,06%
B3	R\$ 66.392,00	0,03%
Comissão de Estruturação ⁽³⁾	R\$ 2.500.000,00	1,00%
Comissão de Colocação e Distribuição ⁽⁴⁾	R\$ 7.500.000,00	3,00%
Taxa de Sucesso	R\$ 1.250.000,00	0,50%
Assessores Legais	R\$ 70.000,00	0,03%
Despesas Gerais	R\$ 30.000,00	0,01%
Taxa para Registro na CVM	R\$ 317.314,36	0,13%
Total dos custos⁽¹⁾⁽²⁾	R\$ 11.883.706,36	4,75%

⁽¹⁾ Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais. Não há valores relativos a tributos incidentes sobre os custos de remuneração do Coordenador Líder a serem arcados pelo Fundo.

⁽²⁾ Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço por Cota, sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas Suplementares.

⁽³⁾ A Comissão de Estruturação será devida sobre o valor total das Cotas objeto do exercício de Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes, efetivamente subscritas e integralizadas.

⁽⁴⁾ A Comissão de Colocação e Distribuição será devida sobre o valor total das Cotas objeto do exercício de Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes, efetivamente subscritas e integralizadas.

2.4.2 Despesas Recorrentes

A principal despesa recorrente do Fundo é a taxa de administração e gestão. O administrador recebe uma taxa equivalente a 0,17% ao ano enquanto os co-gestores recebem a quantia equivalente a 0,67% ao ano sobre o valor correspondente ao preço de negociação das cotas do Fundo na B3 multiplicado pela totalidade das cotas emitidas, totalizando uma taxa de 0,84% a.a.

Na taxa estão inclusas, além da remuneração do administrador, a remuneração do prestador de serviços de contabilidade do Fundo, escrituração de cotas e dos co-gestores.

As demais despesas do Fundo, tais como taxa de escrituração, Taxa de Fiscalização da CVM, Taxa de Custódia, foram orçadas de acordo com o Fluxo de Caixa realizado nos últimos 12 meses.



RIO BRAVO

Objetivando prover ao cotista um retorno tentativo descrito no item 3 abaixo e até que 75% (setenta e cinco por cento) dos recursos obtidos com a presente Oferta sejam devidamente alocados ("Período de Redução de Taxa"), as Gestoras, por sua mera liberalidade, poderão não receber parte da parcela da taxa de administração à qual faz jus, a título de Taxa de Gestão, uma vez que, caso necessário, será deduzido da parcela da Taxa de Administração destinada ao pagamento da taxa de gestão, um valor equivalente à 0,67% a.a. (sessenta e sete centésimos por cento) do valor de mercado da parcela do patrimônio do Fundo referente ao montante de recursos obtido pelo Fundo com a 2ª Emissão de Cotas e que ainda não tenha sido alocado. A contribuição das Gestoras em prol da obtenção deste retorno tentativo do Fundo durante o Período de Redução de Taxa, está limitada ao valor da Taxa de Administração destinada ao pagamento da taxa de gestão e, portanto, não há qualquer garantia por parte das Gestoras de prover qualquer rendimento aos Cotistas do Fundo. Após o encerramento do Período de Redução de Taxa, a Taxa de Administração voltará a ser cobrada integralmente conforme prevista no Regulamento do Fundo.

3. Resultado

Diante das premissas expostas, espera-se uma Taxa Interna de Retorno real de 9,0% a.a., com base no valor de R\$ 90,09, referente ao preço de emissão somado aos custos unitários de Emissão, conforme Fluxo de Caixa apresentado no **Anexo I**.

O Dividend Yield nominal esperado para os próximos 10 anos será:

	Yield FII	% CDI (LÍQUIDO DE IR)
1º ano	7,06%	127,81%
2º ano	7,50%	135,69%
3º ano	7,96%	144,05%
4º ano	8,05%	145,69%
5º ano	7,92%	143,34%
6º ano	7,51%	135,97%
7º ano	8,03%	145,35%
8º ano	8,51%	153,98%
9º ano	8,66%	156,76%
10º ano	8,53%	154,34%

Dividend Yield foi calculado com base na projeção de distribuição de rendimentos por cota, dividida pelo valor de emissão das cotas com custos de emissão.

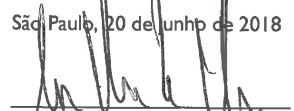
**A RENTABILIDADE ACIMA SERÁ CONSIDERADA COMO PARAMETRO
PELO ADMINISTRADOR COMO MERO PARAMETRO PARA**



R I O B R A V O

**RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU
REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU
GARANTIA POR PARTE DO FUNDO EM REPRODUZIR A
RENTABILIDADE ALVO.**

São Paulo, 20 de junho de 2018



Alexandre Rodrigues de Oliveira



Anexo I - Fluxo de Caixa

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
FLUXO DE CAIXA DO FUNDO											
I RECEITAS OPERACIONAIS	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO
1.1 Receita de Locação	R\$ 11.551.452	R\$ 11.333.449	R\$ 31.458.318	R\$ 31.799.335	R\$ 31.528.444	R\$ 32.114.432	R\$ 34.035.435	R\$ 35.443.704	R\$ 36.291.012	R\$ 35.819.646	R\$ 459.014.809
1.1.1 Receita de Locação Comunal	R\$ 11.551.452	R\$ 11.333.449	R\$ 31.458.318	R\$ 31.799.335	R\$ 31.528.444	R\$ 32.114.432	R\$ 34.035.435	R\$ 35.443.704	R\$ 36.291.012	R\$ 35.819.646	R\$ 459.014.809
1.2 Receita de Venda	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
1.2.1 Receita de Venda	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2 DESPESAS OPERACIONAIS	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO
2.1 Despesas Administrativas	R\$ 133.454	R\$ 133.454	R\$ 3.273.581	R\$ 3.273.581	R\$ 3.273.581	R\$ 3.273.581	R\$ 3.273.581	R\$ 3.273.581	R\$ 3.273.581	R\$ 3.273.581	R\$ 3.273.581
3 RESULTADOS NÃO OPERACIONAIS	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO
3.1 Resultado Financeiro	R\$ 3.273.162	R\$ 511.455	R\$ 104.454	R\$ 104.454	R\$ 104.454	R\$ 104.454	R\$ 104.454	R\$ 104.454	R\$ 104.454	R\$ 104.454	R\$ 104.454
4 INVESTIMENTOS	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO
4.1 Compra de Imóveis	R\$ 150.000.000	R\$ 91.498.472	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
5 FINANCIAMENTOS	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO
5.1 Distribuição de Rendimentos	R\$ 13.948.160	R\$ 28.814.354	R\$ 30.291.253	R\$ 30.032.210	R\$ 30.341.538	R\$ 28.846.447	R\$ 30.469.774	R\$ 32.477.430	R\$ 31.123.462	R\$ 32.652.541	R\$ 457.452.232



RIO BRAVO

Anexo II – Visão Geral do Setor Imobiliário

Definições

Taxa de Vacância: é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total.

Absorção líquida: é a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período, refletindo o deslocamento das empresas quanto a expansões, devoluções e novas ocupações.

Taxa Selic: A taxa de juros equivalente à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais.

PIB: representa a soma (em valores monetários) de todos os bens e serviços finais produzidos no Brasil.

O mercado logístico e os tipos de ativos:

Big Box: Ideais para grandes empresas com operações próprias ou grandes operadores logísticos

Modular: empreendimentos com módulos para grandes, médias e pequenas empresas, adaptáveis a necessidade do inquilino.

Híbridos: complexos logísticos ou industriais com ambas operações.

Tipos de contratos logísticos:

Os contratos logísticos podem ser divididos em 2 tipos:

Atípicos: são contratos de locações firmados entre partes (Artigo 54-A da Lei 12.744/2012), esses contratos têm peculiaridades em pontos como: prazo, rescisão e reajustes. Esses contratos podem ser de 3 diferentes modalidades:

Built-to-suit (BTS): o proprietário constrói o ativo com as especificações necessárias para o futuro inquilino, em troca de um contrato de longo prazo.

Sale-and-leaseback (SLB): o investidor compra o imóvel do proprietário que será por sua vez o inquilino.

Buy-to-lease: investidor compra o ativo para atender uma necessidade de um locatário específico.

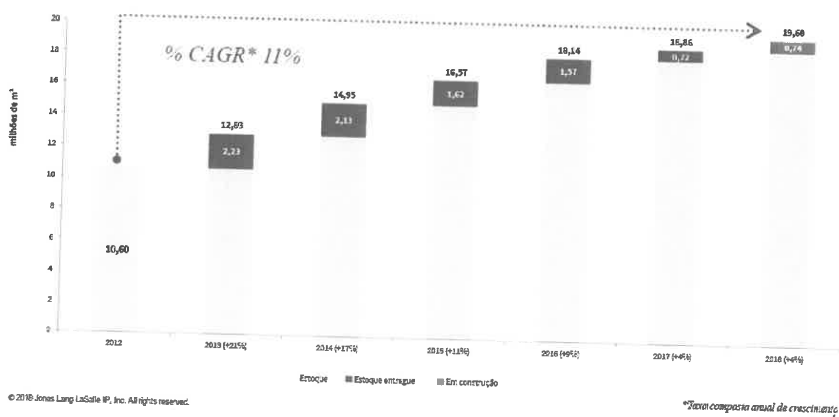
Típicos: são contratos de locação firmados entre partes (Lei 8.245/1991), esses contratos são atualizados anualmente pela inflação e cada três anos pelo preço de mercado, através de um instrumento chamado revisional.

Confiança do Empresário e do Consumidor

Nos últimos 12 meses o Índice de Confiança do Empresário subiu 9,5% e do Consumidor 8,7%, passando de 86,4 para 93,4 e 83,3 para 89,4 respectivamente.

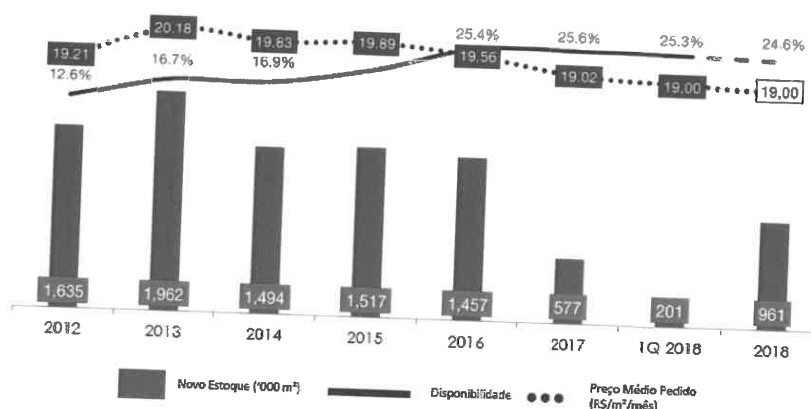
Mercado imobiliário de condomínios logísticos de alto padrão - Brasil

Nesta seção será apresentado o mercado de galpões logísticos de alto padrão no Brasil. Segundo a consultoria imobiliária Jones Lang Lasalle ("JLL") o mercado brasileiro apresentou uma taxa de crescimento de 11% a.a desde 2012, passando de um estoque de 10,6 milhões de m² em 2012 para 18,3 milhões de m² em 2017, sendo que deste total, quase 60% está localizado no estado de São Paulo e 13% no estado do RJ.



De 2012 a 2016 o volume médio de entrega de novos estoques foi de 1,6 milhões de metros quadrados. Este volume de entregas não foi acompanhado pela absorção líquida, que para o período apresentou um volume abaixo de 1 milhão de metros quadrados, fazendo com que a vacância subisse de 12,6% em 2012 para 25,4% em 2016, conforme gráfico abaixo.





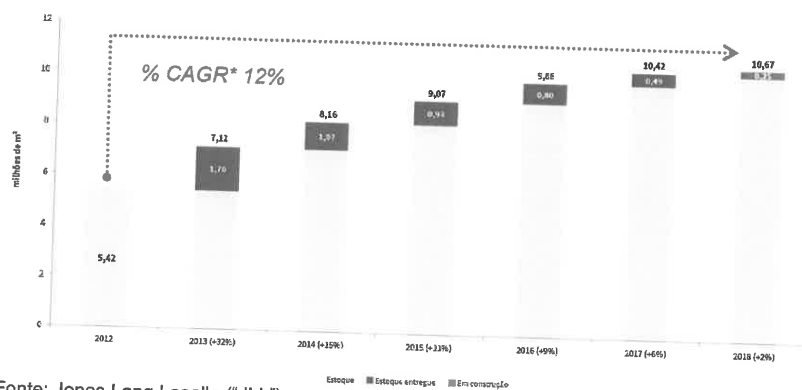
Fonte: Nai Brazil

Com a vacância elevada o mercado de incorporação retraiu e, no ano de 2017, houve um volume de entrega de menos da metade do volume médio apresentado nos 5 anos anteriores. Por conta da absorção líquida negativa em alguns estados como RJ e PE, a vacância teve um pequeno aumento, com exceção do mercado do estado de São Paulo que teve uma das maiores absorções brutas da história. Observa-se que apesar do aumento da vacância a média do valor pedido por metro quadrado teve uma pequena redução.

Mercado de galpões logísticos em São Paulo

O estado de São Paulo, com aproximadamente 11 milhões de m², representa aproximadamente 56,3% do mercado de condomínios logísticos/industriais brasileiro.

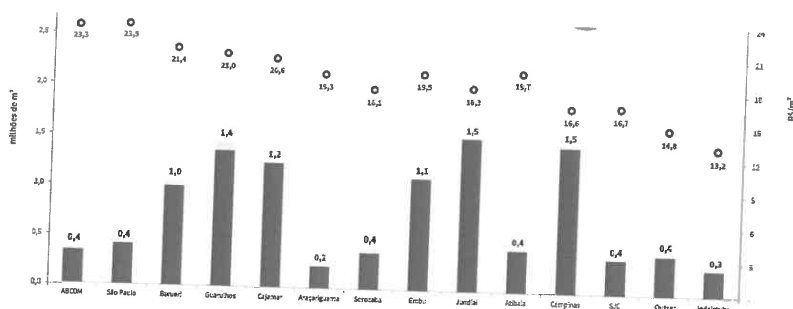
Nos últimos 5 anos o estoque de galpões em São Paulo mais que dobrou, saindo de 5,4 milhões de m² para 10,7 milhões de m² em 2018. Isso representa um crescimento médio de 12% ao ano. Desde 2016 o ritmo de crescimento de estoque vem caindo, e 2018 tende a ter a menor taxa dos últimos 5 anos. A previsão de aumento do estoque em 2018 está em 2%, ou seja, aproximadamente 250 mil m².



Fonte: Jones Lang Lasalle ("JLL")

O estado de São Paulo, por ser o maior e bem diversificado mercado, se comporta diferente de região para região.

Os maiores estoques estão em Jundiaí, representando 14% do estoque total, em Guarulhos, 13,1%, em Campinas, 14%, em Cajamar, 11,2%, em Embu das Artes, 10,3%, em Barueri, 9,3% e em São Paulo e ABC com 4% cada um. Essas regiões estão a um raio de 50km de distância da cidade de São Paulo, conforme gráfico abaixo.



Fonte: Jones Lang Lasalle ("JLL")

As regiões nas quais estão previstas entregas relevantes este ano são Guarulhos, Barueri, ABC, Campinas e Jundiaí.

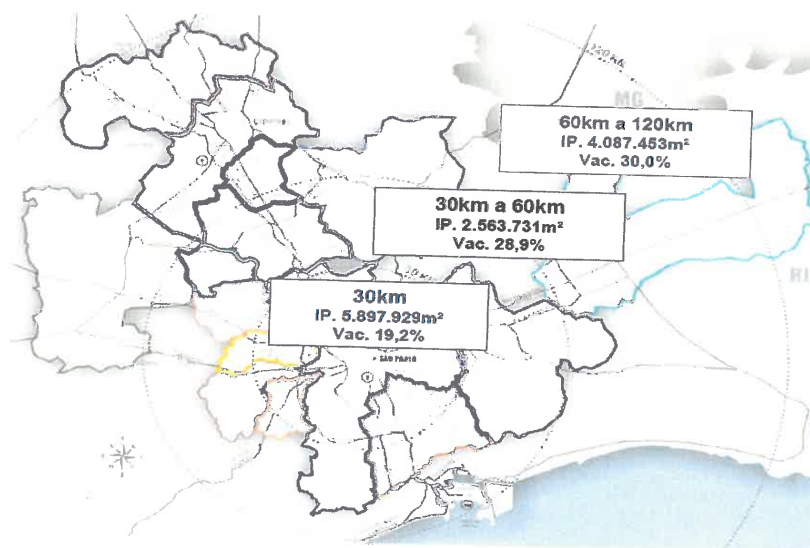
O estoque se comporta também conforme a distância do centro de São Paulo. Nas distâncias abaixo ou igual a 30 km, no 1T2018 houve uma vacância média de 19,2%. Já nas distâncias entre 30 km e, vacância média de 60 km 28,9%, e nas distâncias acima de 60 km, vacância média de 30%.

Além de apresentar a menor média de vacância do estado de São Paulo, as regiões que estão em uma distância de até 30km da cidade de São Paulo também apresentam o menor estoque de novos projetos, conforme tabelas abaixo:



State	Major Market	Project (sqm)	Share (%)	Inventory (sqm)	Potential (%)
São Paulo	Capital - SP	2.062,50	0,1%	478.641,36	0,6%
São Paulo	Grande ABC	12.728,00	0,3%	356.224,91	3,6%
São Paulo	Barueri	17.149,50	0,5%	1.277.769,74	1,3%
São Paulo	Ribeirão Preto	37.760,50	1,0%	146.127,00	25,8%
São Paulo	Litoral	98.384,00	2,5%	0,00	-
São Paulo	Guarulhos	168.567,38	4,2%	1.251.104,37	12,8%
São Paulo	Cajamar	171.252,08	4,5%	1.208.481,02	14,2%
São Paulo	Jundiaí	219.963,00	5,8%	1.584.479,92	13,9%
São Paulo	Piracicaba	224.837,10	5,9%	143.313,24	150,9%
São Paulo	Embu	244.042,20	6,4%	1.855.325,18	23,1%
São Paulo	Atibaia	277.136,80	7,3%	483.197,22	56,2%
São Paulo	Sorocaba	318.762,60	8,4%	502.778,48	63,4%
São Paulo	Vale do Paraíba	815.778,90	21,4%	458.770,69	177,8%
São Paulo	Campinas	1.203.946,85	31,7%	1.883.753,49	63,9%
Total		3.803.252,40	100,0%	10.838.251,42	35,1%

Fonte: Cushman & Wakefield

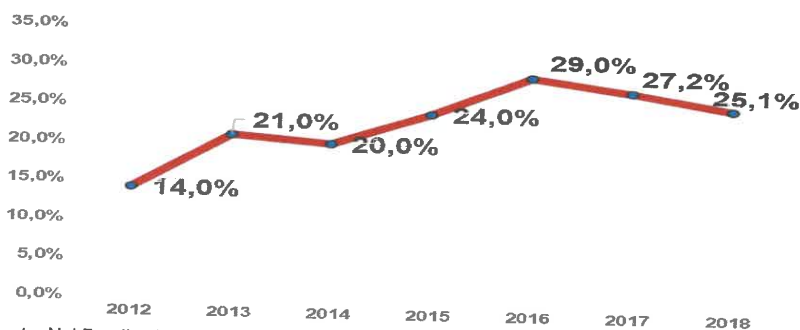




RIO BRAVO

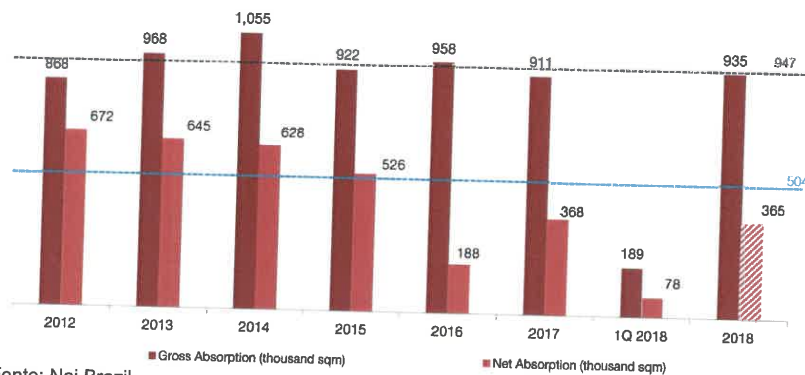
Fonte: CB Richard Ellis

O mercado do estado de São Paulo demonstra sinais de recuperação nos últimos 12 meses. Ao final do 1º trimestre de 2018, a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 25%, demonstrando uma tendência de queda quando comparada aos dois anos anteriores..



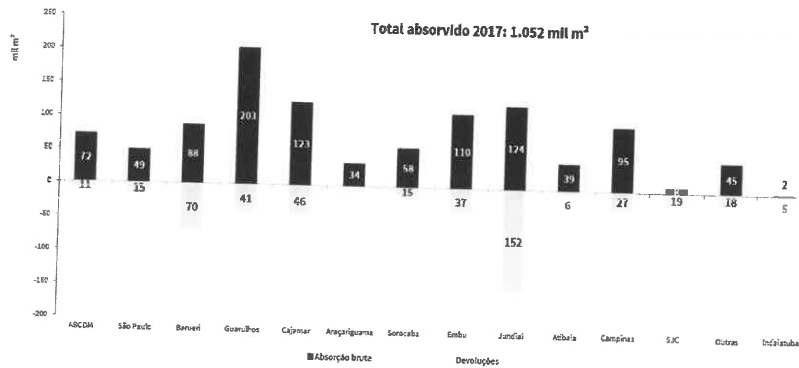
Fonte: Nai Brazil e SDI

A absorção líquida de 2016 foi 30% se comparado 2012, 54,8% em 2017 e ficando estável em 2018.



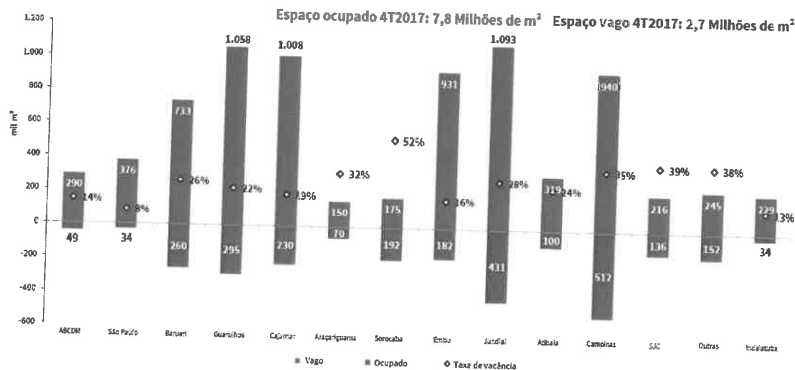
Fonte: Nai Brazil

No ano de 2017 a única cidade que mostrou uma piora em devoluções foi Jundiaí, com 152.000 m2 devolvidos, frente uma absorção de 124.000 m2. Ou seja, uma absorção líquida negativa de 28.000 m2. Já os outros mercados apresentaram absorções líquidas positivas, em destaque para o ABC, com uma absorção líquida de 61.000 m2, Campinas com 78.000 m2 de absorção líquida, mas ainda com um estoque grande, São Paulo com 34.000 m2 de absorção líquida, Embu das artes com 73.000 m2 de absorção líquida.



Fonte: Jones Lang Lasalle ("JLL")

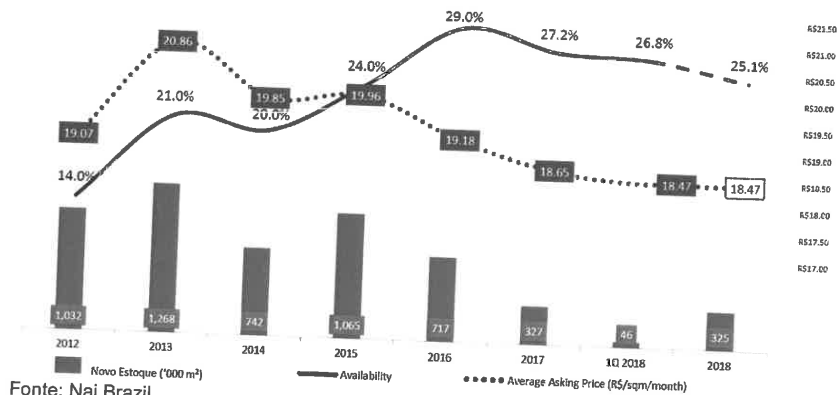
As cidades com as menores vacâncias são: São Paulo – 8%, Indaiatuba – 13%, ABC – 14 %, Embu - 16%, Cajamar – 19%, Guarulhos – 22% e Barueri – 26%. Algumas cidades mais distantes estão com vacâncias altas, como Sorocaba – 52%, São José dos Campos – 39%, e Campinas – 35%.



Fonte: Jones Lang Lasalle ("JLL")

Ao observar os novos estoques, percebe-se que de 2016 para 2017 o volume de entregas caiu aproximadamente 45%.

[Handwritten signature]



Projeções SP – 2018 - 2022

As projeções da consultoria Cushman & Wakefield apresentadas nos gráficos abaixo, mostram que nos próximos 5 anos a tendência é que haja um volume de entregas menor, seguido por uma redução da vacância e aumento nos valores de locação a uma taxa anual nominal composta de 5,77% a.a. até 2022.

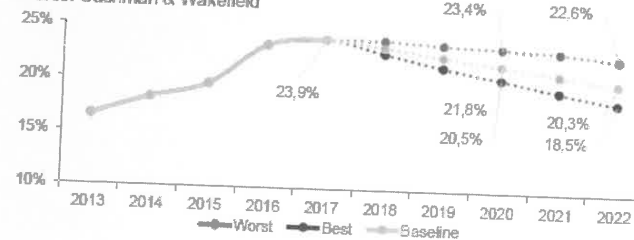
New Inventory (sqm) – Logistic SP

Source: Cushman & Wakefield



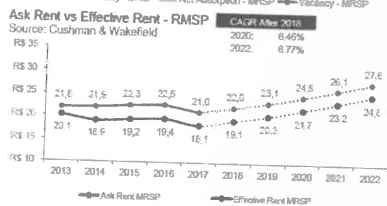
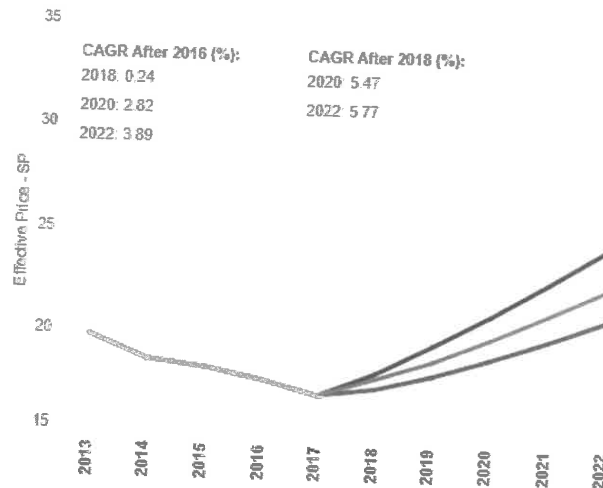
Vacancy (%) (Industrial SP)

Source: Cushman & Wakefield



Handwritten signature

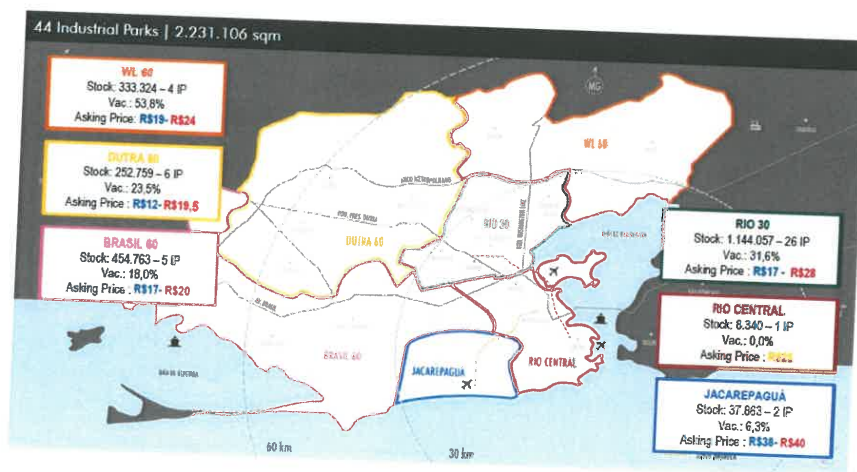
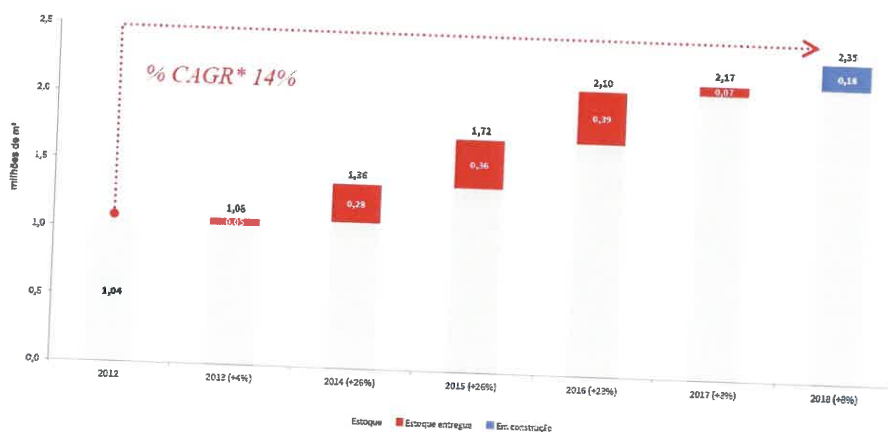
Effective Rent - R\$/sqm
Source: Cushman & Wakefield



[Handwritten signature]

Mercado de galpões logísticos Rio de Janeiro

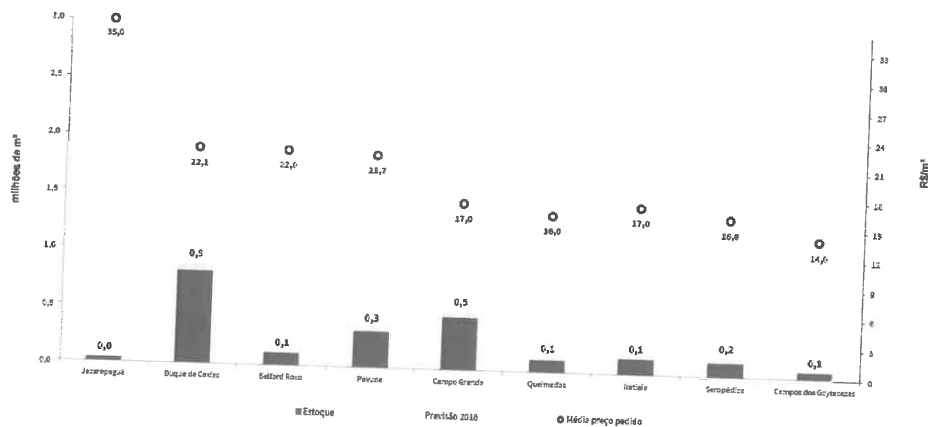
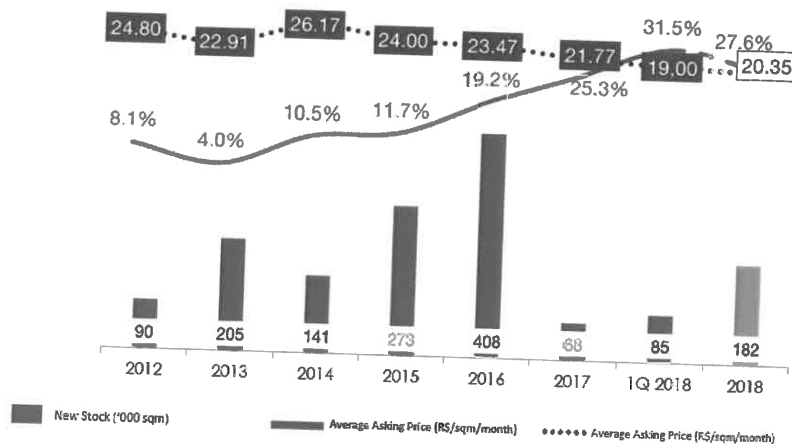
Como segundo maior mercado logístico do país, o estado do Rio de Janeiro viu seu estoque crescer mais de 100% nos últimos 5 anos e, devido à baixa atividade econômica, a vacância que era uma das menores do país, de 4,0% em 2013, saltou para quase 30% em 2017.





RIO BRAVO

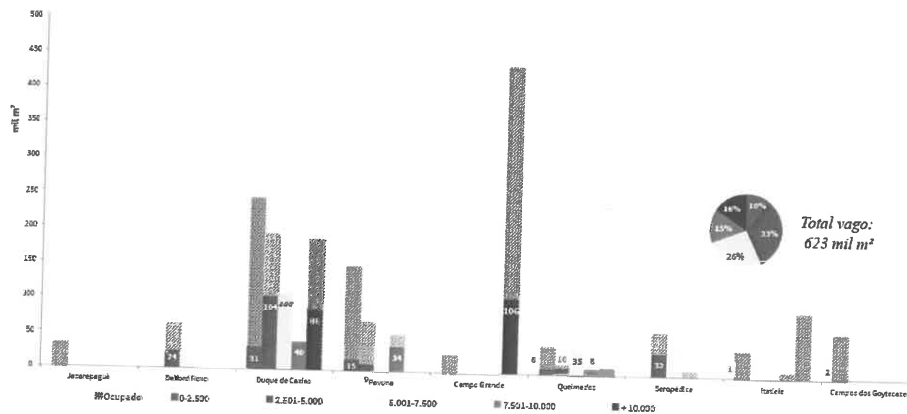
Mesmos com o aumento expressivo na taxa de vacância, o valor pedido de locação se mantém acima do praticado em outros estados como São Paulo. Isso se explica pela baixa oferta de produtos em algumas cidades, como Jacarepaguá, e pelo alto custo de incorporação em algumas cidades, como Duque de Caxias.





RIO BRAVO

A cidade de Duque de Caxias apresenta uma vacância de 31%. Contudo, se for analisada a vacância na região por tamanho de módulo o ativo do Fundo, que tem módulos de aproximadamente 2.000m², essa vacância cai para abaixo de 13%.



Projeções RJ – 2018 - 2022

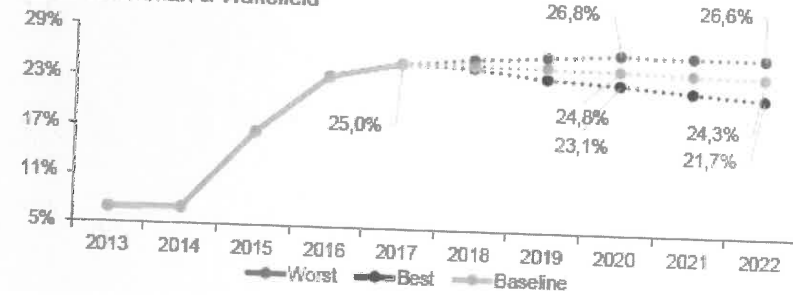
Segundo projeções da consultoria Cushman & Wakefield apresentadas nos gráficos abaixo, existe uma tendência de que nos próximos 5 anos haja um volume de entregas representando aproximadamente 2,1% a.a. do total do estoque atual, valor significativamente abaixo das entregas dos últimos anos que chegaram a 14% a.a. Apesar desta redução a demanda deve continuar baixa mas haverá uma redução da vacância e aumento nos valores de locação a uma taxa anual composta de 4,23% a.a. até 2022.

New Inventory – Logistics RJ

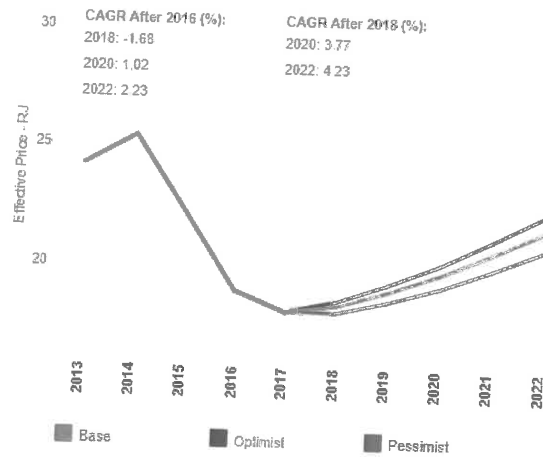
Source: Cushman & Wakefield



Vacancy (%) (Industrial RJ)
Source: Cushman & Wakefield



Effective Rent - R\$/sqm
Source: Cushman & Wakefield





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)