

SDI Logística Rio FII

Dezembro de 2016



Objetivo do Fundo

O SDI Logística Rio FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, do condomínio logístico Multi Modal Duque de Caxias, situado na R. de Acesso 3, Quadra "F", Lt. 1, International Park, Jardim Gamacho, município de Duque de Caxias - RJ.

Informações Gerais

Início do Fundo:

16/11/2012

Patrimônio Líquido Atual:

139.131.966

CNPJ:

16.671.412/0001-93

Código BOVESPA:

SDIL11

ISIN:

BRSDILCTF004

Público Alvo:

Investidores em geral

Administrador:

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

Consultor Imobiliário:

SDI Administração de Bens Ltda.

Taxa de Administração:

0,84% a.a. (mínimo de R\$ 80 mil mensais)

Benchmark

-

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

Categoria ANBIMA - foco de atuação:

FII Renda Gestão Passiva - Logística

Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o **Canal Investidor**: ri@xpgestao.com.br ou acesse a página de **fundos estruturados** em nosso **site** <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx>

Destaques

O Fundo distribuiu 100% do resultado acumulado no semestre, o que representa um acréscimo de R\$ 0,04/cota.

No mês atual foram realizadas visitas técnicas pela área de engenharia da XP Gestão, com o objetivo de intensificar a cobrança da manutenção por parte do locatário resultando em maior durabilidade do imóvel.

O pagamento da última parcela de R\$ 40 mil relativa à obra de expansão da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) que abastece o imóvel não foi realizado, pois está condicionado à conclusão e aprovação dos serviços. A ETE foi concluída no mês de dezembro e encontra-se em fase de aprovação. Estima-se o prazo de 90 dias para o pagamento do serviço.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,70 por cota comunicada no último dia útil do mês de dezembro será realizada em 13/01/17 para os detentores de cotas do Fundo em 30/12/16.

No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

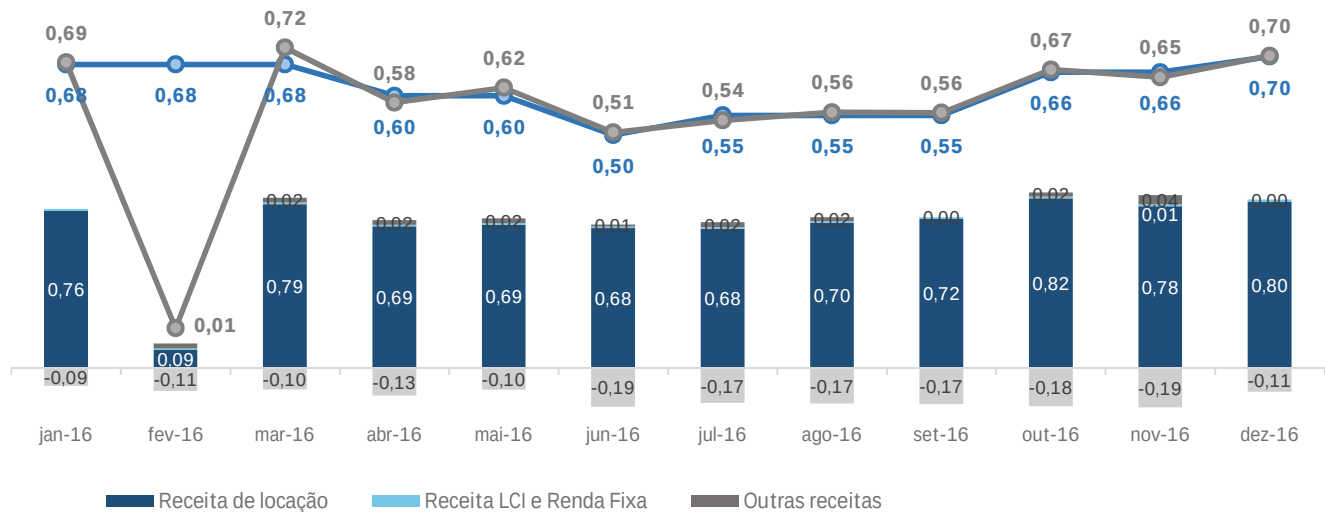
Fluxo Financeiro	dez-16	2016	12 meses
Receitas¹	1.175.251	11.968.494	11.968.494
Receita de Locação	1.157.990	11.823.552	11.823.552
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	17.261	144.942	144.942
Despesas²	-165.042	-2.495.475	-2.495.475
Despesas Imobiliárias	0	-887.121	-887.121
Despesas Operacionais	-165.042	-1.608.354	-1.608.354
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	1.010.209	9.473.019	9.473.019
Rendimento distribuído	1.007.197	10.661.901	10.661.901
Distribuição média por cota	0,70	0,62	0,62

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. Receitas LCI: apurada somente quando da liquidação financeira.

²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e BM&FBovespa, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Fontes: SDI / XPG

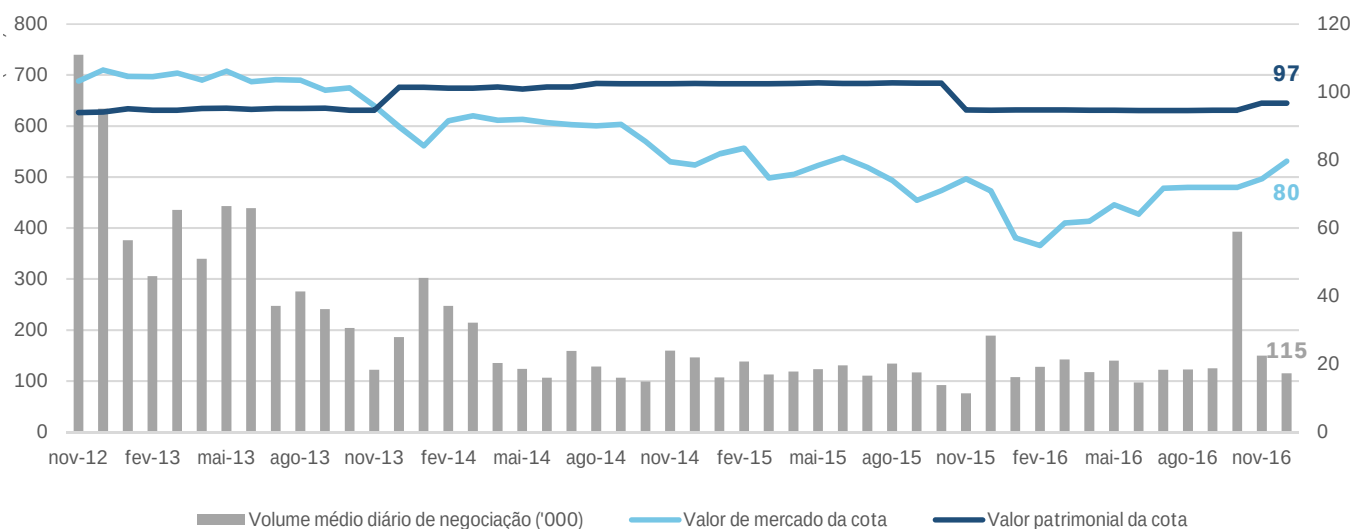
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses⁴:



³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. ⁴Dado que os pagamentos dos aluguéis devidos pela BRF nos meses de janeiro e fevereiro de 2016 foram realizados nos meses de dezembro de 2015 e janeiro de 2016, respectivamente, estas antecipações acarretaram na redução da receita de locação do mês de fevereiro de 2016. Fonte: XPG

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo⁵:



⁵Aumento no valor patrimonial da cota em decorrência da reavaliação anual dos ativos do Fundo realizada pela Colliers.
Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código SDIL11. Ocorreram 33.219 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 2,5 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 115 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 79,70 por cota.

SDI Logística Rio Fil	dez-16	2016	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	2.522.035	36.469.814	36.469.814
Número de Negócios	33.219	549.332	549.332
Giro (% do total de cotas)	2,2%	37,8%	37,8%
Valor de mercado	114.676.583		
Quantidade de cotas	1.438.853		

Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg

Rentabilidade

A taxa interna de retorno bruta (TIR) é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

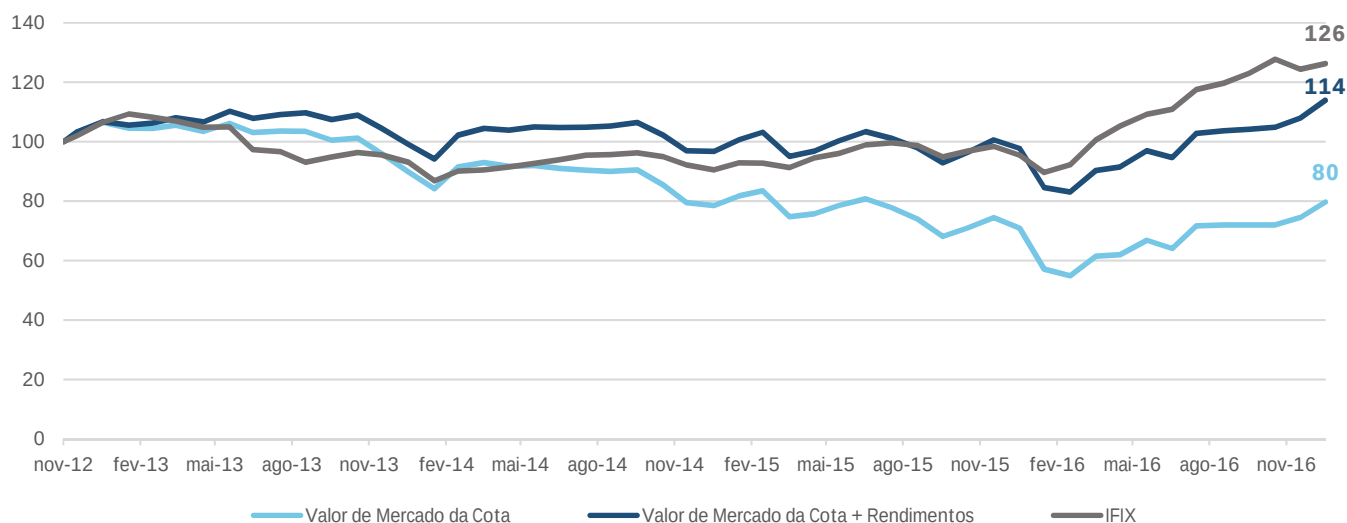
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

SDI Logística Rio FII	dez-16 ⁶	2016 ⁷	12 meses ⁸
Patrimônio Líquido	139.131.966	136.670.724	136.670.724
Valor Patrimonial da Cota	96,70	94,99	94,99
Valor Mercado da Cota	79,70	67,35	67,35
Ganho de capital bruto	8,02%	54,77%	54,77%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	3,62%	24,16%	24,16%
Retorno Total Bruto	8,90%	70,28%	70,28%
IFIX	1,50%	32,33%	32,33%
Diferença vs IFIX	7,41%	37,95%	37,95%

⁵ Valor de fechamento. ⁶ Média do período. ⁷ Média do período. ⁸ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez-16", "2016" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2015, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de dezembro de 2016.

Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg / XPG

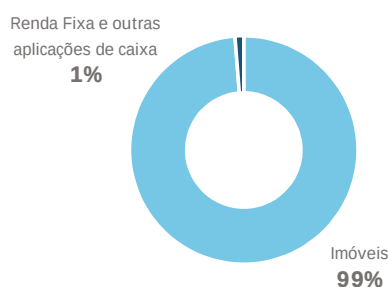
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

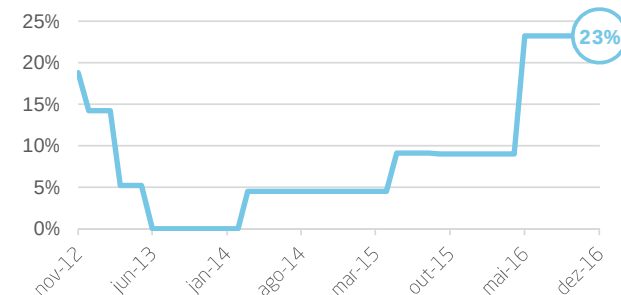
Portfolio

Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



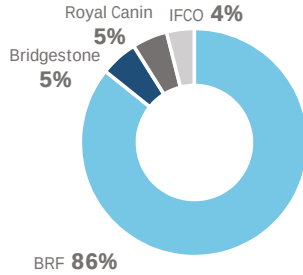
Fonte: XPG

Evolução da Vacância (%)



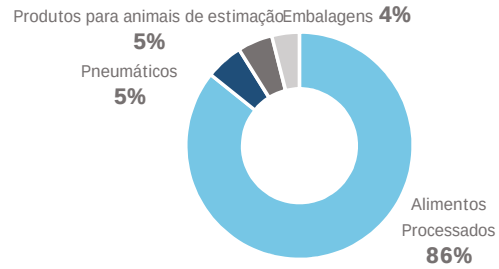
Fonte: SDI

Locatários (% da receita imobiliária)



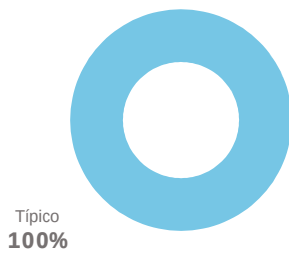
Fonte: SDI

Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



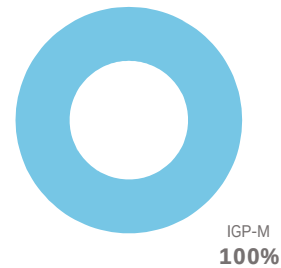
Fonte: SDI

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



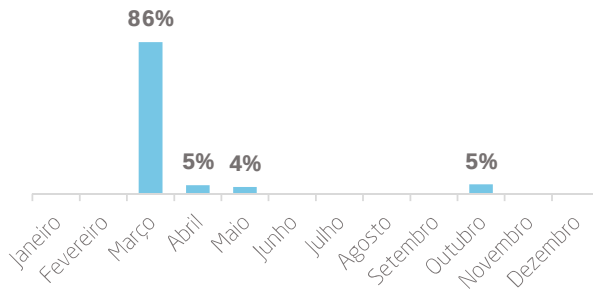
Fonte: SDI

Índice de reajuste (% da receita imobiliária)



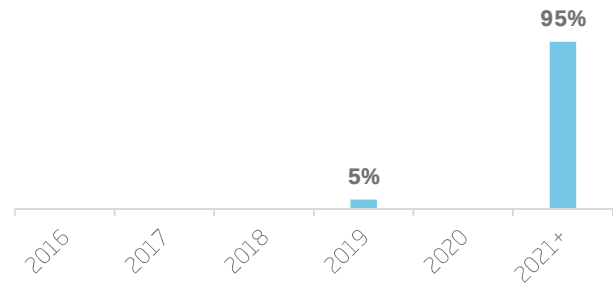
Fonte: SDI

Mês de reajuste dos contratos⁷ (% da receita imobiliária)



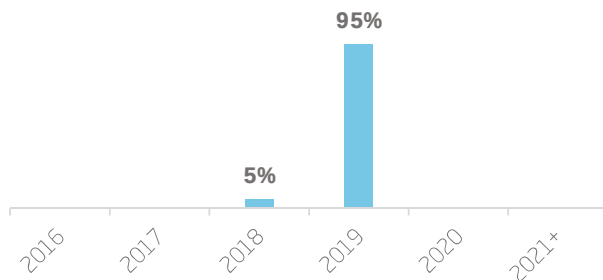
⁷Regime de competência. O aluguel reajustado será pago a partir do mês subsequente.
Fonte: SDI

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



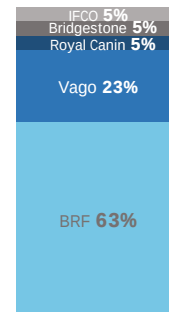
Fonte: SDI

Revisional dos contratos (% da receita imobiliária)



Considera a permanência dos locatários após o término dos contratos.
Fonte: SDI

Ocupação física consolidada (% do ABL)



Fonte: SDI

Ativo Imobiliário

Duque de Caxias, RJ

Multi Modal Duque de Caxias



Galpão logístico
R. de Acesso 3, Quadra "F",
Lt. 1, International Business
Park
Jardim Camacho
ABL: **44.131 m²**
Participação: **100%**
Vacância Física **23%**

Fonte: SDI

Distribuição dos galpões e módulos



Fonte: SDI

Ocupação

Galpão A	Locatário	ABL (m²)	Vencim.	Period.	Reajuste	ABL (%)
Módulo 1	Royal C.	2.036	09/04/22	Mensal	Abril	4,6%
Módulo 2	VAGO	1.992	-	-	-	4,5%
Módulo 3	VAGO	1.992	-	-	-	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				

Fonte: SDI

Resumo

Empreendimentos	1	Contratos de locação	7
Módulos	22	Vacância financeira	21%
Área Privativa/ABL/BOMA	44.131 m²	Vacância física	23%

Fonte: SDI

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTIVER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM Ltda. CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81. ENDEREÇO: AV. CHEDID JAFET, 222 - BLOCO B - 3º ANDAR - VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO - SP.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGESTAO.COM.BR
OUVIDORIA RIO BRAVO DTVM Ltda: 0800-722-9910 / email: ouvidoria@ribravo.com.br

