



Relatório Mensal de Gestão

Dezembro/2019



Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 111,60	R\$ 96,72	R\$ 403.647.156,00	4.804	3.616.910
Área Privativa Total	Área BOMA Total ¹	Dividend Yield ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Vacância Física
23.361 m ²	28.253 m ²	0,49%	R\$ 0,55	22%

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevador e áreas técnicas.



Sumário

Comentários e Informações Gerais	2
Demonstração de Resultados	3
Distribuição de Rendimentos	3
Carteira do Fundo e Mercado Secundário	4
Rentabilidade	5
Indicadores Operacionais	6
Imóveis	7
Histórico de Rendimentos	12
Site do Fundo	12
Contato	12
Aviso Legal	12



Comentários e Informações Gerais

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:
Fundo de Investimento
Imobiliário de Gestão Ativa
no Segmento de Escritórios

Ticker:
SDIP11

Início das Negociações na B3:
26/09/2019

Gestor:
SDI Gestão e Consultoria de
Investimentos Ltda.

Administrador:
BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários
S.A.

Escriturador:
BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários
S.A.

Auditor:
Ernst & Young Auditores
Independentes S.A.

Taxa de Gestão:
0,95% a.a. ⁽¹⁾

Taxa de Administração:
0,13% a.a. ⁽²⁾

Tributação:
Conforme Regulamento,
Prospecto do Fundo, e leis nº
8.668/93 e nº 9.779/1999.

(1) (2) Conforme Artigo 8º do
Regulamento do Fundo. As Taxas de
Gestão e Administração possuem
metodologias de cálculo diferenciado
durante os meses iniciais do Fundo.

Comentário Mensal do Gestor

Em novembro, a SDI Gestão, gestora do Fundo, continuou a implementar a alocação dos recursos captados em setembro, na oferta pública realizada. Escrituras de algumas novas unidades do Ed. Passarelli, do Ed. Torre Sul e do Condomínio São Luiz foram transferidas para o Fundo, assim como boa parte dos contratos de locação referentes às unidades adquiridas foram aditados para que o Fundo passasse a constar formalmente como locador.

Em paralelo, os pagamentos das parcelas referentes às aquisições desses ativos continuaram a ser desembolsadas e, da mesma forma, o fluxo de aluguéis das unidades adquiridas pelo Fundo vem gradualmente aumentando, mas ainda sem atingir seu ritmo normalizado.

Além de alocar o capital levantado na oferta conforme o plano apresentado no momento da oferta, o Gestor começou a agendar reuniões sucessivas com o objetivo de conhecer pessoalmente os atuais inquilinos dos três ativos, se apresentando como novo proprietário dos imóveis. Nessas reuniões, sempre são apresentados os planos do Gestor do Fundo para minimizar custos de condomínio e melhorar a experiência dos usuários – conforme já executado pelo próprio Gestor em outros ativos anteriormente.

Vale mencionar também que foi convocada para dezembro, por iniciativa do Gestor e do Administrador, a Assembleia Geral Extraordinária do Ed. Torre Sul. Nessa Assembleia serão decididos (i) a eleição do novo síndico do imóvel e (ii) a análise, discussão e aprovação da proposta de contratação da nova empresa administradora do condomínio. O objetivo dessas trocas é instalar no Ed. Torre Sul o mesmo padrão de administração profissionalizada de outros ativos já geridos pelo Gestor e que já operam de forma mais eficiente e, principalmente, com custos mais reduzidos. No caso do Ed. Torre Sul, o custo do condomínio já é mais competitivo que os outros imóveis comerciais da região e ficará ainda menor, o que deverá facilitar o trabalho de atrair novos locatários para o imóvel.

Entre dezembro de 2019 e janeiro de 2020, o mesmo processo deverá ser conduzido no Ed. Passarelli, onde na visão do Gestor existe o maior potencial para melhoria da gestão e redução de custo de condomínio dentre os ativos que compõem a carteira do Fundo hoje.

Em termos de gestão ativa, está avançando e deverá ser concluída nos próximos meses a ampla reforma de todo o térreo (áreas externa e interna), recepções e entradas do Condomínio São Luiz. Mais adiante no relatório serão fornecidos mais detalhes e imagens do projeto, que melhorará ainda mais o imóvel, que atualmente já não tem vacância.



Demonstração de Resultados

Resultado do Fundo	Dez-19 (R\$ mil)	Dez/19 (R/cota)	2º Sem. 19 (R\$ mil)
Receitas			
Receita de Locação	2.057	0,57	5.246
Receita Financeira	161	0,04	2.087
Despesas			
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-36	-0,01	-470
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-20	-0,01	-65
Outras Receitas/Despesas	45	0,01	-59
Resultado Recorrente Total ¹	2.208	0,61	6.739
Ganhos de Capital	0	0,00	0
Outros	0	0,00	0
Resultado Não Recorrente Total ¹	0	0,00	0
Ajustes ²	-286	-0,08	-2.409
Resultado Total	1.921	0,53	4.389
Rendimentos a serem distribuídos	1.921	0,53	4.389
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	223	0,06	0
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.989	-0,55	-4.196
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	155	0,04	155

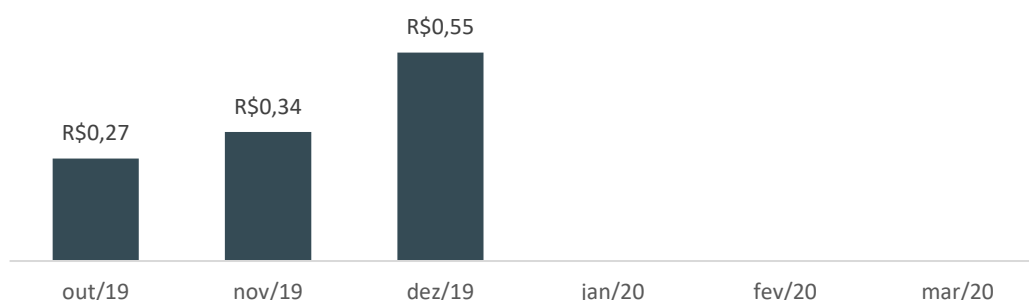
(1) Ofício-Circular CVM 01/14: resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período.

(2) Ofício-Circular CVM 01/14: ajuste pelo efeito das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, compõe a base de distribuição do período em que foram efetivamente recebidas/pagas. Os Ajustes também consideram despesas operacionais e possíveis inadimplências.

Distribuição de Rendimentos

Conforme comentado no início do relatório, o Fundo fará em dezembro uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,34/cota, ainda abaixo do que deverá fazer quando as aquisições tiverem sido finalizadas e o fluxo de aluguéis dos ativos adquiridos estiver sendo integralmente recebido pelo Fundo. Em dezembro, o valor distribuído deverá continuar a subir, devendo atingir em janeiro um patamar mais estabilizado.

Distribuição de Rendimentos¹ (R\$/cota)



(1) Valores regime de competência, ou seja, apurados no mês apresentado e pagos no mês subsequente. Apresentados apenas meses 100% incorridos (mês de Set/19 não apresentado, início do fundo em 25/09/19).



Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Nov/19
Valor de Mercado (R\$ mil)	403.647
Número de Cotistas	4.804
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.271
Giro (% de cotas negociadas no mês)	12,1%

Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

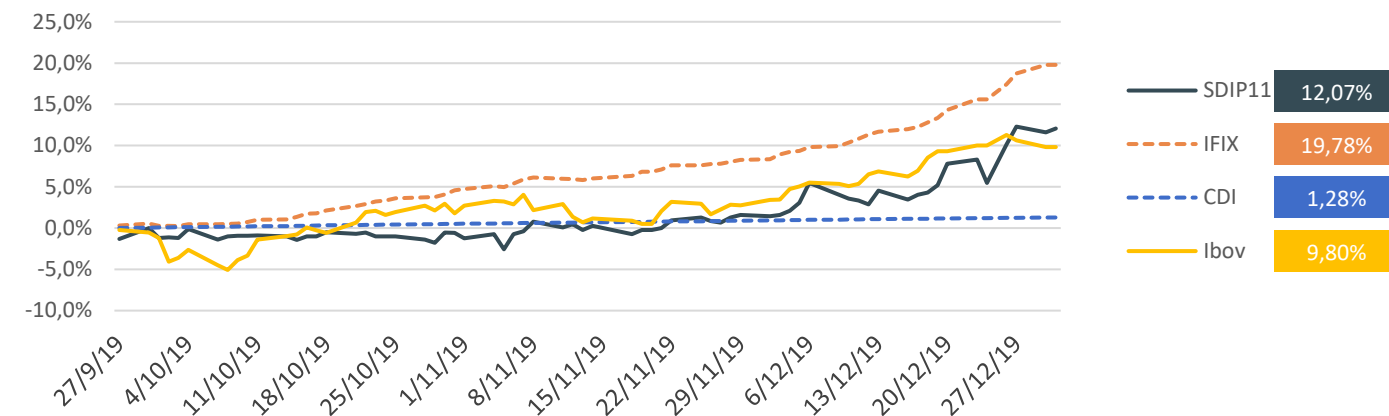
Portfólio	Dez/19 (R\$ MM)	%
Imóveis	332,7	95%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	21,4	6%
Obrigações Imóveis a Prazo	-4,5	-1%
A Pagar / Receber	0,2	0%
Patrimônio Líquido	349,8	100%





Rentabilidade

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Broadcast

Rentabilidade	Dez/2019 ⁽¹⁾	2019 Acum. ⁽¹⁾
1. Cota		
Valor Início (R\$)	100,98	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)	111,60	111,60
2. Rentabilidade Bruta		
Variação Cota	10,52%	11,60%
Rendimentos ⁽²⁾	0,54%	1,16%
Rentabilidade Bruta do Fundo	11,12%	12,89%
3. Rentabilidade Líquida		
Variação Líquida da Cota ⁽³⁾	8,41%	9,28%
Rendimentos ⁽²⁾	0,54%	1,16%
Rentabilidade Líquida do Fundo	9,00%	10,55%
4. Benchmarks		
IFIX ⁽⁴⁾	10,63%	19,78%
IBOVESPA ⁽⁵⁾	6,85%	9,80%
CDI Bruto ⁽⁶⁾	0,37%	1,28%
CDI Líquido ⁽⁷⁾	0,32%	1,09%

(1) As cotas do fundo SDIP11 iniciaram as negociações na B3 em 26/09/2019. Todos os indicadores foram ajustados para a mesma data.

(2) Soma dos rendimentos declarados no período.

(3) Simulação que assume Imposto de Renda no Ganho de Capital para alienações no mercado secundário. Alíquota 20%

(4) Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.

(5) Indicador de desempenho das ações negociadas na B3.

(6) Taxa Média Certificado de Depósito Interbancário publicado pela B3.

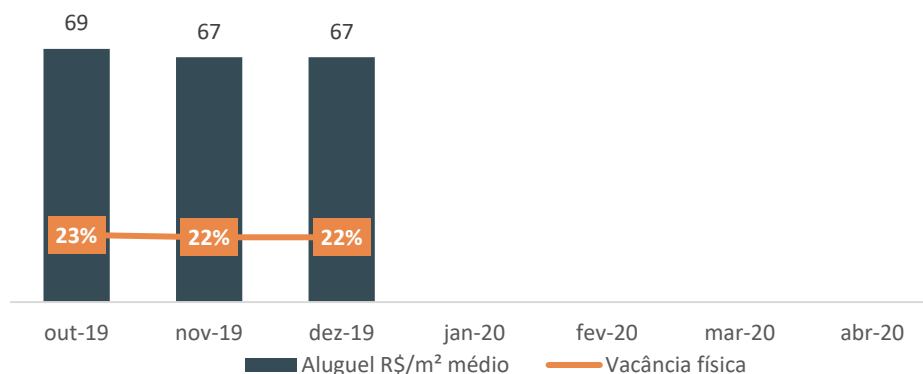
(7) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

(8) Índice de Preços ao Consumidor Amplo, medido mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).



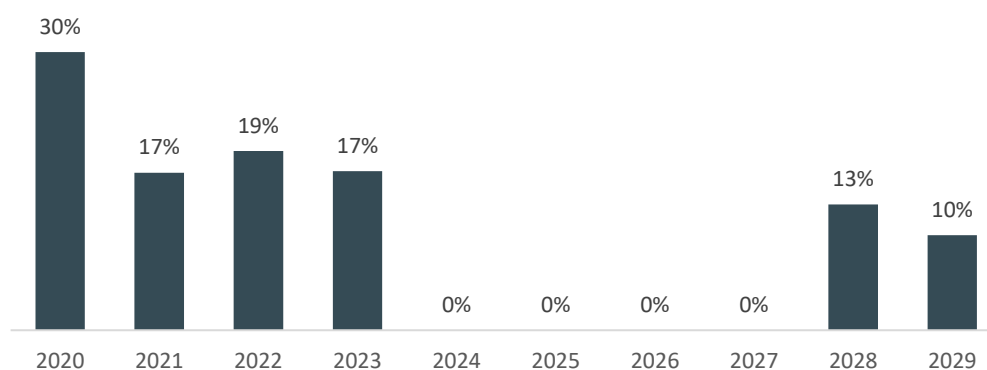
Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal¹ por m²



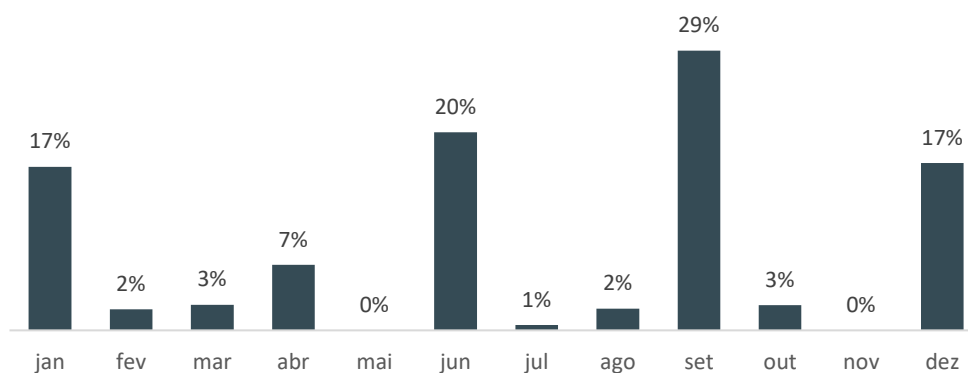
(1) Considera Área BOMA para cálculo do Aluguel R\$/m² médio.

Vencimentos¹ (% Receita Aluguel)



(1) Contratos de modalidade típica de locação.

Mês de Renovação (% Receita Aluguel)



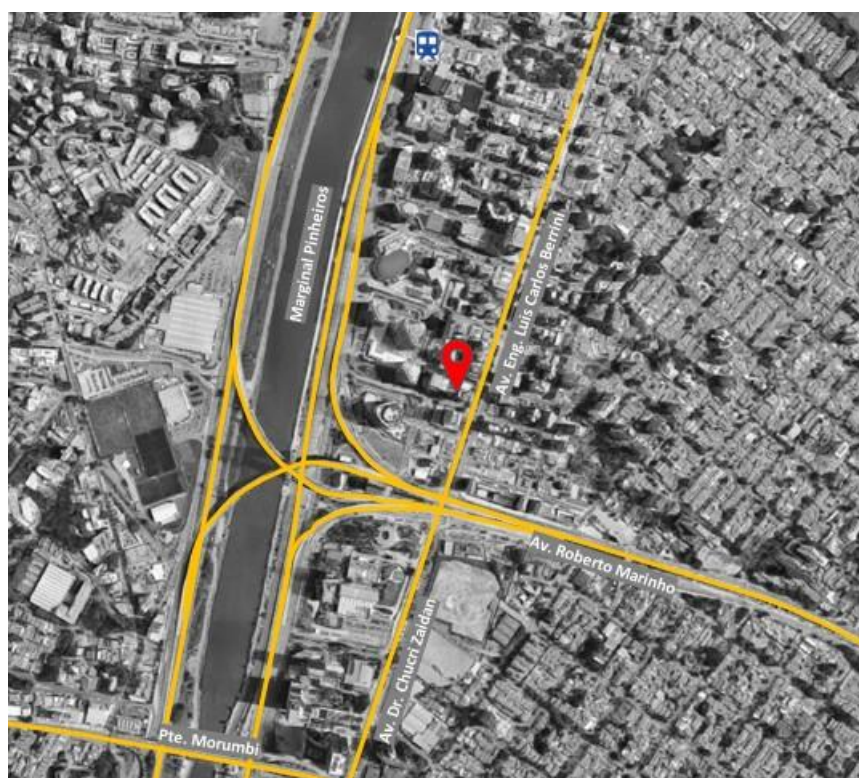
Imóveis

Em novembro o Fundo manteve sua posição nos seguintes ativos: Ed. Torre Sul, Condomínio São Luiz e Ed. Passarelli. Alguns passos adicionais foram dados no sentido de formalizar a transferência das escrituras dos antigos proprietários para o Fundo, assim como firmar aditivos aos contratos de locação para que os inquilinos das unidades adquiridas passem a pagar ao Fundo.

Concomitantemente, a SDI Gestão tem continuado seu esforço de melhorar os imóveis: no Condomínio São Luiz, por exemplo, foi aprovado e deverá ser iniciada no próximo o projeto de reforma de todo o térreo (informações e imagens detalhados a seguir). Já no Ed. Torre Sul, foi convocada uma Assembleia Geral Extraordinária com o objetivo de eleger um novo síndico e ratificar a contratação de uma nova administração para o imóvel.

Ed. Torre Sul

Rua James Joule, 65 – Cidade Monções, São Paulo, SP.



A aquisição do Edifício Torre Sul contemplou um pacote composto por: (i) 100% de 15 conjuntos (61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122 e 142); (ii) 62,5% da fração ideal dos conjuntos 181 e 182, da loja, do teatro e do restaurante, além de (iii) 50% da fração ideal de 178 vagas de garagem autônomas.

As unidades do Edifício Torre Sul que foram objeto da aquisição pelo Fundo atualmente encontram-se, de forma conjunta, 41% alugadas. No entanto, vale lembrar que a aquisição foi feita com uma garantia de locação de 12 meses por parte do vendedor.



Ativo	# unidades	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas	17	8.985 m ²	63%
Ed. Torre Sul – Loja e restaurante	3	1.305 m ²	0%
Ed. Torre Sul – Estacionamento	142 vagas	-	0%
Total		10.290 m²	59%

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevador e áreas técnicas.

Recentemente foi entregue no Ed. Torre Sul uma nova área comum, o rooftop, que fica numa área livre no último andar do edifício (logo abaixo do heliponto).

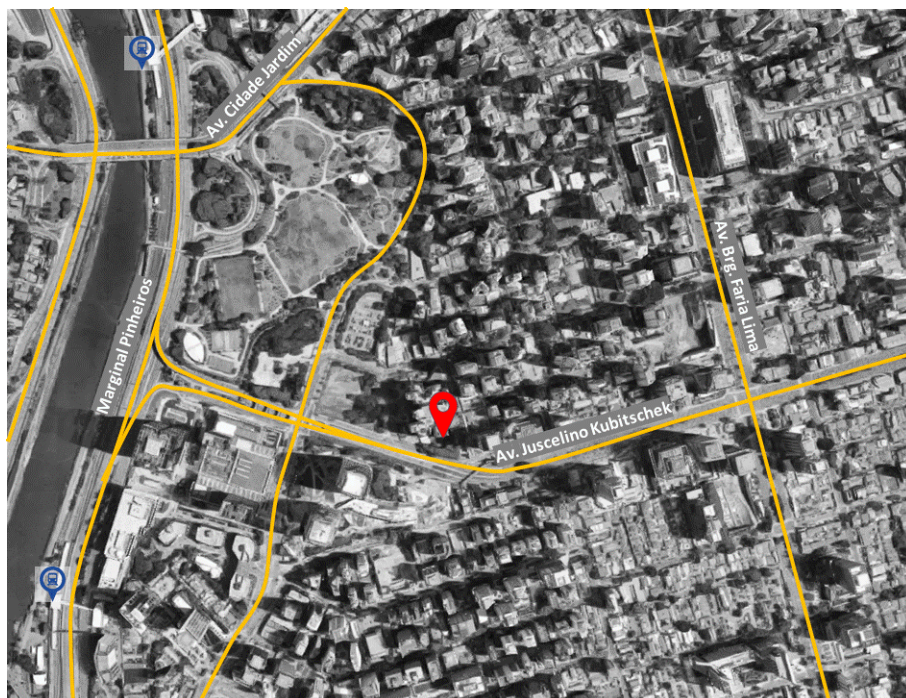
O que antes era uma área praticamente sem uso do imóvel, se tornou um espaço flexível para utilização dos usuários do prédio, com a possibilidade de futuramente se tornar um café que gere receita para os proprietários e sirva como opção para os inquilinos almoçarem.





Condomínio São Luiz

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.830 – Itaim Bibi, São Paulo, SP.



O Fundo adquiriu em outubro o equivalente a 21% da ABL total do Condomínio São Luiz. O pacote de lajes adquiridas é composto pelas unidades 10º ao 14º andar da Torre I, do 12º andar da Torre II, do 2º ao 4º andar e do 9º ao 11º andar da Torre III do Condomínio São Luiz, bem como das vagas de garagem autônomas.

As unidades do Condomínio São Luiz que foram objeto da aquisição pelo Fundo atualmente encontram-se, de forma conjunta, 100% alugadas.

Ativo	# unidades	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Cond. São Luiz – Lajes corporativas	12	11.341 m ²	0%
Cond. São Luiz – Estacionamento	183 vagas	-	0%
Total		11.341 m²	0%

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Bulding Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevador e áreas técnicas.

Em novembro foi definida a contratação da empresa gerenciadora que monitorará as obras da reforma do térreo do Condomínio São Luiz. A reforma é bastante abrangente e inclui (i) a mudança das recepções das extremidades do terreno (Av. Juscelino Kubitschek e R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr.) para a região logo abaixo das torres; (ii) a supressão dos muros que atualmente separam os jardins projetados pelo paisagista Burle Marx da rua; e (iii) a decoração, acabamentos e as catracas de acesso de pedestres. As catracas atuais, acionadas por cartão (crachá), serão substituídas por catracas liberadas por reconhecimento facial (com o mesmo custo das catracas acionadas por impressão digital, já amplamente utilizadas em edifícios comerciais de São Paulo). Com essas mudanças, o acesso às torres ficará mais fluído e a área do térreo será mais bem utilizada tanto por usuários fixos das torres, quanto



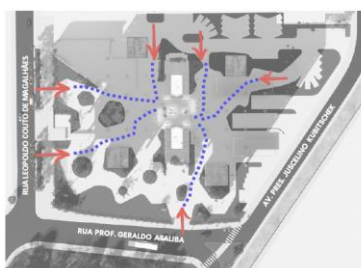
por visitantes. O valor a ser investido é de R\$ 4,1 milhões e não implicará em nenhum tipo de aporte por parte dos proprietários, dado que o condomínio já tem esse valor em caixa atualmente.

Outra mudança relevante e que será executada em conjunto com a reforma é a substituição do atual restaurante, em operação há alguns anos e com baixa contribuição em termos de receita de locação, por um outro restaurante em conjunto com um café. A escolha dessas opções deverá ser feita após a execução de um processo competitivo, que será finalizado logo após a conclusão da reforma.

Abaixo algumas imagens com as diretrizes assimiladas pelo escritório de arquitetura Perkins & Will, que projetou a reforma, e as simulações da área do térreo após a sua conclusão.

Dinamizar.

**Retirar muros,
abrir o espaço ao
público.**



NOVOS ACESSOS, NOVOS FLUXOS

Revitalizar.

**Portarias,
restaurante e
Auditório.**



NOVOS USOS

Otimizar.

**Concentrar
controle de
acesso.**



NOVA RECEPÇÃO





Ed. Passarelli

Rua Paes Leme, 524 – Pinheiros, São Paulo, SP.



O Fundo adquiriu em outubro o equivalente a 42,5% da ABL total do Ed. Passarelli. O pacote de conjuntos adquiridos é composto pelas unidades conjuntos 41, 42, 46, 63, 64, 65, 71, 73, 74, 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 134, 135, 136, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 161, 162, 163, 164, 165 e 166.

As unidades do Ed. Passarelli que foram objeto da aquisição pelo Fundo atualmente encontram-se, de forma conjunta, 97% alugadas (apenas um conjunto de 169m² encontra-se vago).

Ativo	# unidades	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Ed. Passarelli – Lajes corporativas	33	6.622 m ²	3%
Ed. Passarelli – Estacionamento	288 vagas	-	0%
Total		6.622 m²	3%

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Bulding Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevador e áreas técnicas.



Histórico de Rendimentos

Data de Anúncio	Mês e Ano de Referência	Data de Pagamento	Data EX	Valor
30/09/2019	set/19	-	-	R\$ 0,00
31/10/2019	out/19	14/11/2019	31/10/2019	R\$ 0,27
30/11/2019	nov/19	13/12/2019	29/11/2019	R\$ 0,34
31/12/2019	dez/19	15/01/2020	30/12/2019	R\$ 0,55

Site do Fundo

www.sdiproperties.com.br

Contato

SDI Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda.

www.sdigestao.com.br

ri@sdigestao.com.br

(11) 4280.4300

Aviso Legal

Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Termos e definições no Glossário.

Este material tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do Fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do Fundo mencionado. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas.

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A SDI Gestão não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a SDI Gestão acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários.

Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A SDI Gestão não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da SDI Gestão.

