



Relatório Mensal de Gestão

Setembro/2019



Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 100,00	R\$ 96,16	R\$ 361.691.000,00	4.225	3.616.910
Área Privativa Total	Área BOMA Total ¹	Dividend Yield ²	Rendimentos (R\$/cota) ²	Vacância Física
8.213 m ²	10.290 m ²	-	R\$ 0,00	42,70%

(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.

(2) A primeira aquisição imobiliária do SDIP11 foi formalizada em 30/09/2019, conforme Fato Relevante divulgado na mesma data.

Comentários do time de gestão

Em setembro foi concluída a oferta pública do Fundo, com início da negociação da cota na B3 em 26/09/2019. Foi captado um total de R\$ 361.691.000,00, sendo que ainda em setembro R\$ 70.000.000,00 já foram desembolsados como pagamento de um sinal para o vendedor das lajes que o Fundo está adquirindo no Ed. Torre Sul. Nos próximos meses, a SDI Gestão focará principalmente na alocação dos recursos do Fundo nos ativos negociados. O Fundo, portanto, gradualmente deverá melhorar suas distribuições mensais até atingir um patamar mais estável.

Sumário

Comentários e Informações Gerais	3
Demonstração de Resultados	4
Distribuição de Rendimentos	4
Carteira do Fundo e Mercado Secundário.....	5
Rentabilidade	5
Indicadores Operacionais.....	6
Imóveis.....	7
Histórico de Rendimentos	8
Contato	8
Aviso Legal.....	8

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 Taxa de
Gestão e Administração possuem
metodologias de cálculo diferenciado
durante os meses iniciais do Fundo.

Acesse o site e cadastre-se no Mailing

A SDI Gestão criou algumas formas de interação entre o investidor e o time de gestão do Fundo. Abaixo os endereços do site do Fundo, onde os investidores poderão acessar e baixar todos os documentos relativos ao Fundo, assim como se cadastrar no mailing do Fundo para receber os comunicados e informações referentes ao Fundo.

<http://www.sdiproperties.com.br>

<http://www.sdip11.com.br>

Comentário Mensal do Gestor

Inicialmente gostaríamos de mencionar que esta primeira edição do relatório mensal de gestão contém menos informações sobre os ativos e o histórico do Fundo pelo fato de ainda estarmos iniciando a alocação dos recursos captados nos ativos que estamos adquirindo.

Em setembro, foram desembolsados pelo Fundo os custos relativos à oferta (B3, distribuição e outras taxas aplicáveis) e a primeira parcela relativa à aquisição do Ed. Torre Sul. Dessa forma, a partir de outubro o Fundo passa a fazer jus ao fluxo de locação proporcional ao valor desembolsado pelo ativo. Os outros dois ativos – Ed. Passarelli e Condomínio São Luiz – encontram-se em fase avançada de formalização das aquisições. O Fundo desembolsará a primeira parcela do Condomínio São Luiz assim que sua aquisição for formalmente aprovada pelos cotistas na assembleia convocada para o dia 10/10/2019. Já a concretização da aquisição do Ed. Passarelli depende da conclusão da *due diligence* das lajes que estão sendo adquiridas, assim como a assinatura dos respectivos Contratos de Compra a Venda. Ambos se encontram em fase final de execução.

Como consequência do status das aquisições e da ainda relevante alocação do caixa em aplicações financeiras conservadoras atreladas ao CDI (80% do PL do Fundo), o rendimento para o cotista será menor neste início do Fundo.

Em paralelo, estamos empenhados em alugar a área vaga do Ed. Torre Sul 6.067 m² de área BOMA ou 59% da área adquirida pelo Fundo no ativo), que atualmente representa aproximadamente 20% da área total que está sendo adquirida pelo Fundo. Mesmo tendo a garantia de locação de 12 meses para esta área, a expectativa é de locar sua totalidade antes deste prazo.



Demonstração de Resultados

Resultado do Fundo	set/19 (R\$ mil)	set/19 (R\$/cota)
Receitas		
Receita de Locação	0	0,00
Receita Financeira	353	0,10
Despesas		
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-79	-0,02
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-5	0,00
Outras Despesas do Fundo	0	0,00
Resultado Recorrente Total ¹	269	0,07
Ganhos de Capital	0	0,00
Outros	0	0,00
Resultado Não Recorrente Total ¹	0	0,00
Ajustes ²	5	0,00
Resultado Total	273	0,08
Rendimentos a serem distribuídos		
Rendimentos a serem distribuídos	273	0,076
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	0	0,000
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	0	0,000
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	273	0,076

(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

O Fundo iniciou suas atividades no dia 26/09/2019, tendo apenas negociado suas cotas na B3 durante 4 dias no mês de setembro. Por conta do curto espaço de tempo e do valor muito reduzido de rendimento do caixa, em outubro, portanto, o Fundo não distribuirá rendimentos. Os valores do rendimento deste período serão distribuídos aos cotistas no próximo mês, junto com o resultado do mês de outubro.



Carteira do Fundo e Mercado Secundário

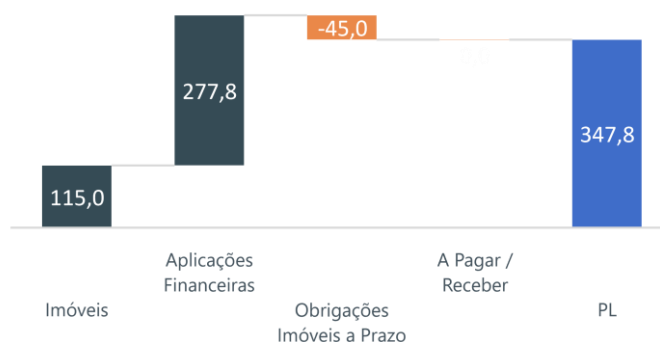
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Set/19
Valor de Mercado (R\$ mil)	361.691
Número de Cotistas	4.225
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	307
Giro (% de cotas negociadas no mês)	0,3%

Fonte: Broadcast

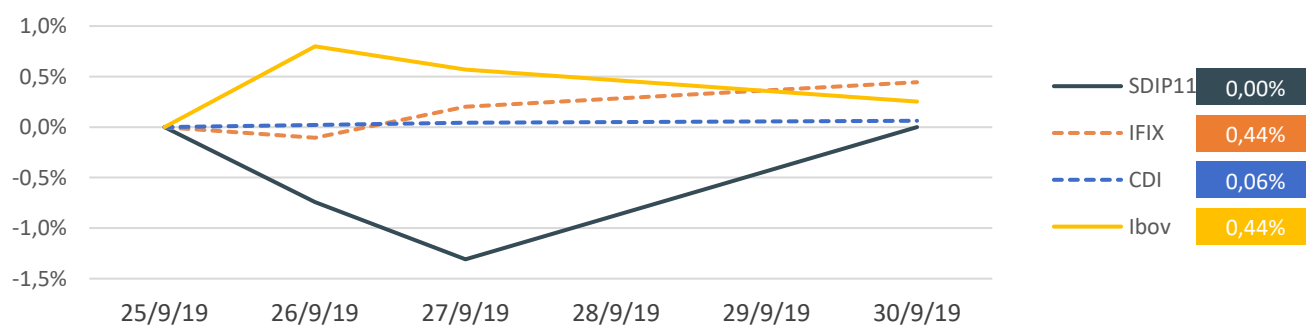
Carteira do Fundo

Portfólio	Set/19 (R\$ MM)	%
Imóveis	115,0	33%
Aplicações Financeiras	277,8	80%
Obrigações Imóveis a Prazo	-45,0	-13%
A Pagar / Receber	0,0	0%
Patrimônio Líquido	347,8	100%



Rentabilidade

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Broadcast



Rentabilidade		Set/2019 ⁽¹⁾	2019 Acumulado ⁽¹⁾
1. Cota			
Valor Início (R\$)		100,00	100,00
Valor da Cota - Final do Período (R\$)		100,00	100,00
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota		0,00%	0,00%
Rendimentos	(2)	0,00%	0,00%
Rentabilidade Bruta do Fundo		0,00%	0,00%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	(3)	0,00%	0,00%
Rendimentos	(2)	0,00%	0,00%
Rentabilidade Líquida do Fundo		0,00%	0,00%
4. Benchmarks			
IFIX	(4)	0,45%	0,45%
IBOVESPA	(5)	0,25%	0,25%
CDI Bruto	(6)	0,06%	0,06%
CDI Líquido	(7)	0,05%	0,05%

(1) As cotas do fundo SDIP11 iniciaram as negociações na B3 em 26/09/2019. Todos os indicadores 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

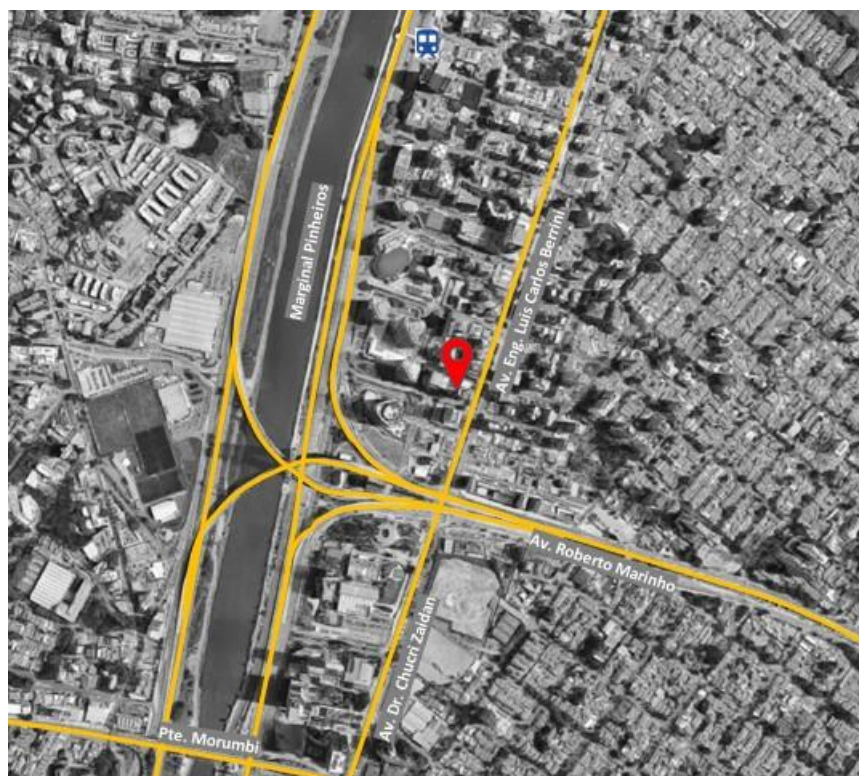
Esta seção futuramente apresentará informações detalhadas sobre locação e vacância dos ativos detidos pelo Fundo. Dado o recente início das atividades do Fundo e o estágio ainda inicial das aquisições dos ativos, nesta edição ainda não mostraremos estas informações.

Imóveis

Pelo fato de o Fundo ter, até o final do mês de setembro, formalmente adquirido somente as lajes do Ed. Torre Sul, serão mostradas somente as informações relativas a este ativo. Nos próximos relatórios serão apresentadas também as informações dos outros ativos-alvo do Fundo (Condomínio São Luiz e Ed. Passarelli), à medida em que as aquisições sejam liquidadas e formalizadas.

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.

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%
Ed. Torre Sul (total)		10.290 m²	59%

(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	Setembro 2019	-	-	R\$ 0,00

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.

