



Relatório Mensal de Gestão

Outubro/2019



Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 99,15	R\$ 96,40	R\$ 358.616.626,50	4.296	3.616.910
Área Privativa Total	Área BOMA Total ¹	Dividend Yield	Rendimentos (R\$/cota) ²	Vacância Física
22.518 m ²	27.233 m ²	0,27%	R\$ 0,27	23%

(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.



Sumário

Comentários e Informações Gerais	3
Demonstração de Resultados	4
Distribuição de Rendimentos	4
Carteira do Fundo e Mercado Secundário.....	5
Rentabilidade	6
Indicadores Operacionais.....	7
Imóveis.....	8
Histórico de Rendimentos	11
Contato	11
Aviso Legal.....	11



Comentários e Informações Gerais

Informações Gerais

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

Ticker:
SDIPI1

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 n°
8.668/93 e n° 9.779/1999.

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

Acesse o site e cadastre-se no Mailing

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

Comentário Mensal do Gestor

O mês de outubro foi bastante movimentado para o Fundo, já que continuamos a evoluir na execução da estratégia de alocação dos recursos captados na oferta pública inicial do Fundo.

Em 10/10/2019, ocorreu a assembleia de cotistas que deliberou pela aprovação da aquisição das lajes do Condomínio São Luiz, com pagamento da primeira parcela (R\$ 48,3 milhões ou 33,33% do valor total) em 14/10/2019. O valor total da aquisição é de R\$ 145,0 milhões.

Em 24/10/2019, foram desembolsados pelo Fundo os pagamentos iniciais referentes à aquisição das lajes do Ed. Passarelli. O valor desembolsado pelo Fundo foi de R\$ 23,6 milhões e corresponde a 47,04% do valor total a ser desembolsado pela aquisição das unidades cujos contratos foram firmados até o momento. Da área total pretendida pelo Fundo (5.480,28m², correspondentes a R\$ 59,1 milhões), 15,07% ainda permanecem em diligência e discussão contratual juntos aos vendedores. O valor total da aquisição é de R\$ 50,2 milhões.

Em 30/10/2019, foi desembolsada pelo Fundo também a segunda parcela referente à aquisição do Ed. Torre Sul, de R\$ 30,0 milhões. O valor total da aquisição é de R\$ 115,0 milhões.

Em paralelo às aquisições, a SDI Gestão já iniciou o trabalho de revisão do formato vigente de gestão dos ativos adquiridos. Com exceção do Condomínio São Luiz (que anteriormente já contava com a participação da SDI Gestão como proprietária), os demais ativos deverão passar por mudanças relevantes, em linha com a estratégia do Fundo de exercer gestão ativa nos condomínios nos quais este detiver participação.

Como consequência dessa fase de aquisições, foi anunciada no início de novembro uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,27 por cota referente a outubro. Trata-se de uma distribuição ainda bem menor que o potencial rendimento do Fundo, uma vez que boa parte dos recursos captados (51%) ainda se encontra investida em ativos financeiros com rentabilidade atrelada ao CDI. Cabe, portanto, reforçar novamente que as distribuições deverão estabilizar até o final do ano de 2019, quando as aquisições em curso forem concluídas e o fluxo de aluguel passar a ser recebido integralmente pelo Fundo.

Por último, a SDI Gestão permanece atenta ao mercado, buscando oportunidades de aquisição que estejam alinhadas com a estratégia do Fundo.



Demonstração de Resultados

Resultado do Fundo	Out/19 (R\$ mil)	Out/19 (R\$/cota)	2º Sem. 19 (R\$ mil)
Receitas			
Receita de Locação	1.138	0,31	1.138
Receita Financeira	1.121	0,31	1.474
Despesas			
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-250	-0,07	-329
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-20	-0,01	-25
Outras Receitas/Despesas	95	0,03	95
Resultado Recorrente Total ¹	2.084	0,58	2.353
Ganhos de Capital	0	0,00	0
Outros	0	0,00	0
Resultado Não Recorrente Total ¹	0	0,00	0
Ajustes ²	-1.376	-0,38	-1.371
Resultado Total	709	0,20	982
Rendimentos a serem distribuídos	709	0,20	982
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	273	0,08	0
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-977	-0,27	-977
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	5	0,00	5

(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 novembro uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,27/cota, ainda bem abaixo do que deverá fazer quando as aquisições tiverem sido concluídas e o fluxo de aluguéis dos ativos adquiridos estiver sendo integralmente recebido pelo Fundo. Nos próximos meses, o valor distribuído deverá subir sensivelmente, até atingir em janeiro um patamar 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

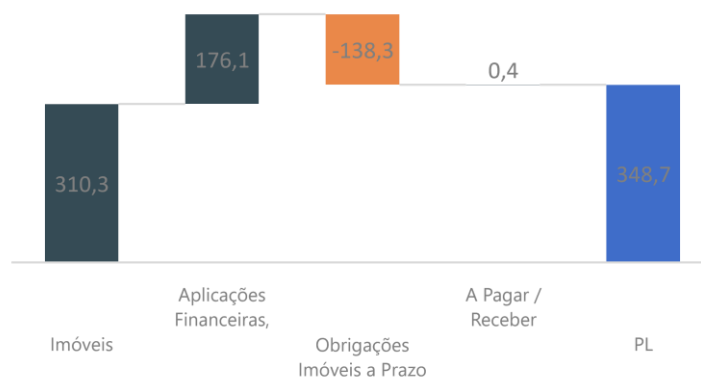
Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Out/19
Valor de Mercado (R\$ mil)	358.617
Número de Cotistas	4.296
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	555
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,4%

Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

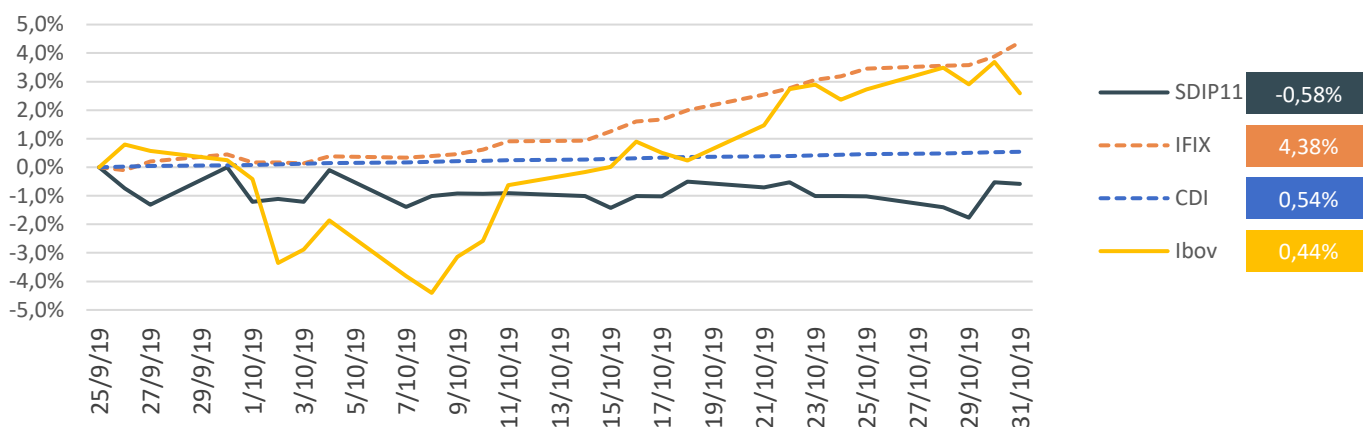
Portfólio	Set/19 (R\$ MM)	%
Imóveis	310,3	89%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	176,1	51%
Obrigações Imóveis a Prazo	-138,3	-40%
A Pagar / Receber	0,4	0%
Patrimônio Líquido	348,7	100%





Rentabilidade

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		Out/2019 ⁽¹⁾	2019 Acumulado ⁽¹⁾
1. Cota			
Valor Início (R\$)		100,00	100,00
Valor da Cota - Final do Período (R\$)		99,15	99,15
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota		-0,85%	-0,85%
Rendimentos	(2)	0,27%	0,27%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-0,58%	-0,58%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	(3)	-0,85%	-0,85%
Rendimentos	(2)	0,27%	0,27%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-0,58%	-0,58%
4. Benchmarks			
IFIX	(4)	4,01%	4,48%
IBOVESPA	(5)	2,36%	2,62%
CDI Bruto	(6)	0,48%	0,54%
CDI Líquido	(7)	0,41%	0,46%

(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).



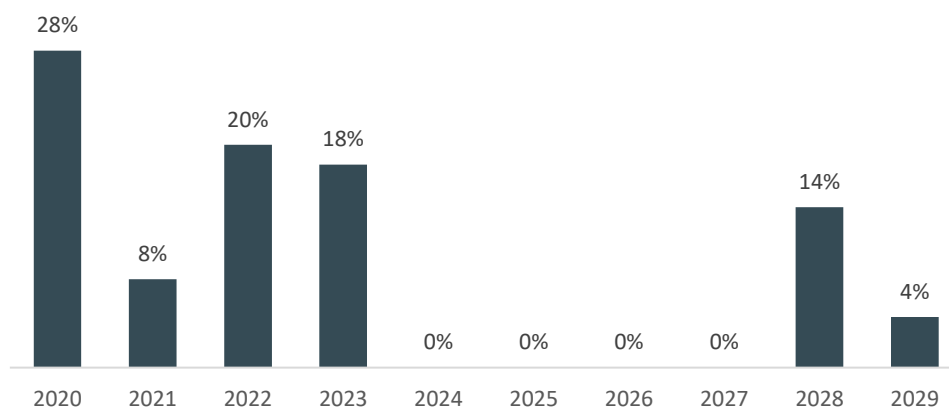
Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal¹ por m²



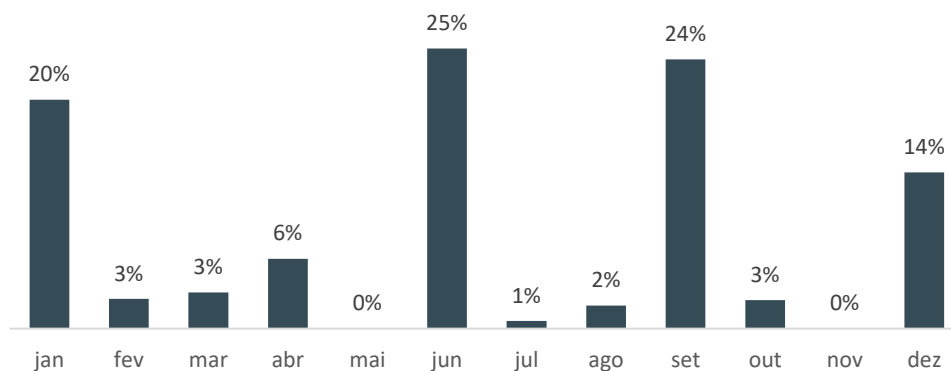
(1) Considera Área BOMA para cálculo do Aluguel R\$/m² médio.

Vencimentos¹ (% Receita Aluguel)



(1) Contratos de modalidade típica de locação.

Mês de Renovação (% Receita Aluguel)

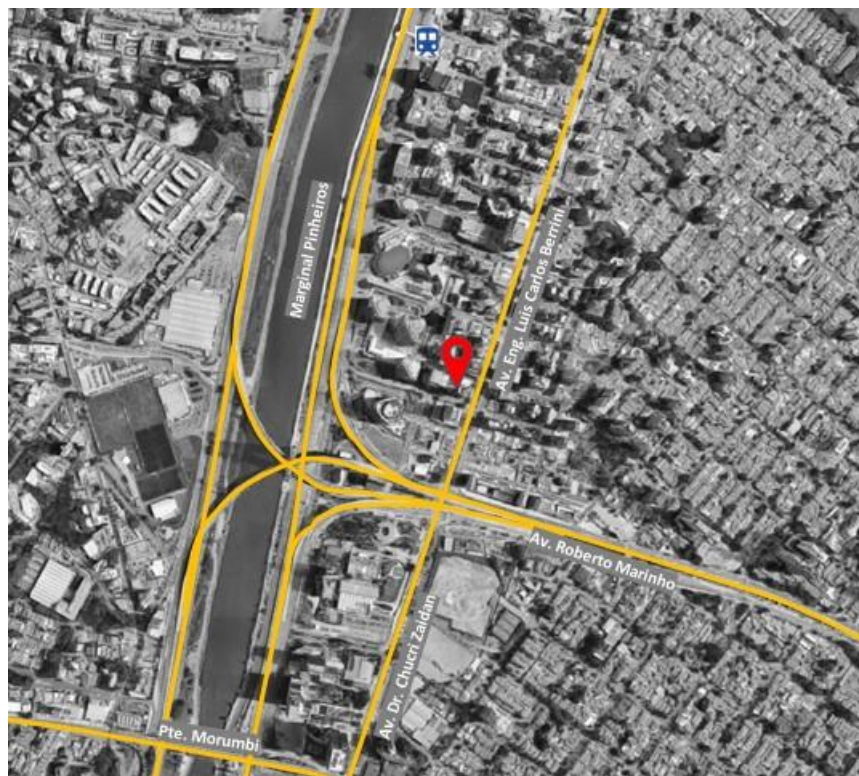


Imóveis

Em outubro o Fundo avançou no fechamento e pagamento das parcelas iniciais dos três ativos pretendidos. Começamos, portanto, a apresentar informações sobre cada um dos edifícios nos quais o Fundo passou a deter participação: Ed. Torre Sul, Condomínio São Luiz e Ed. Passarelli.

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.

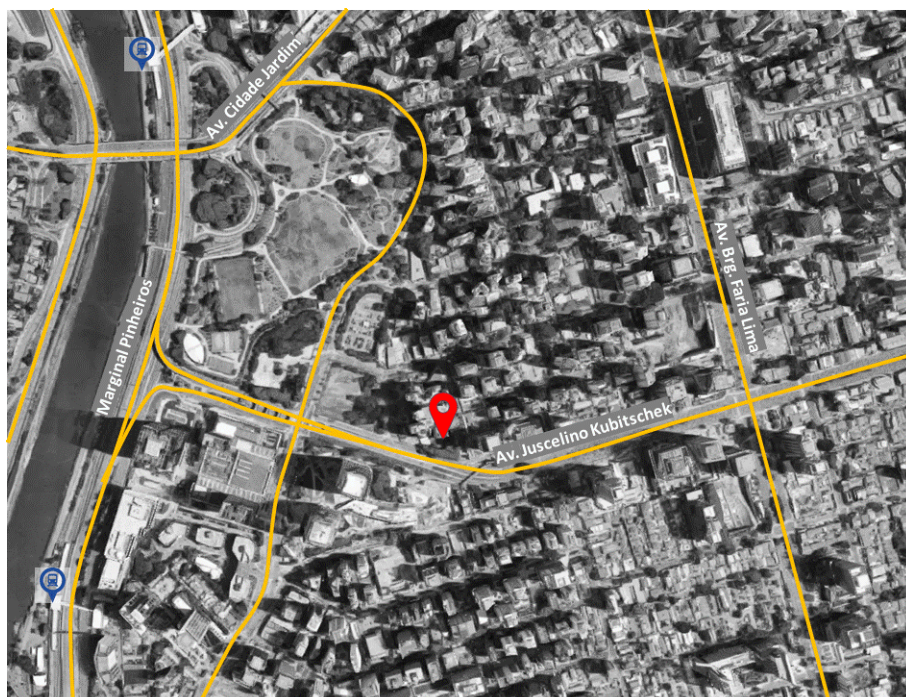
As unidades do Edifício Torre Sul que foram objeto da aquisição pelo Fundo atualmente encontram-se, de forma conjunta, 41% alugadas. No entanto, vale lembrar que a aquisição foi feita com uma garantia de locação de 12 meses por parte do vendedor.

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.

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.

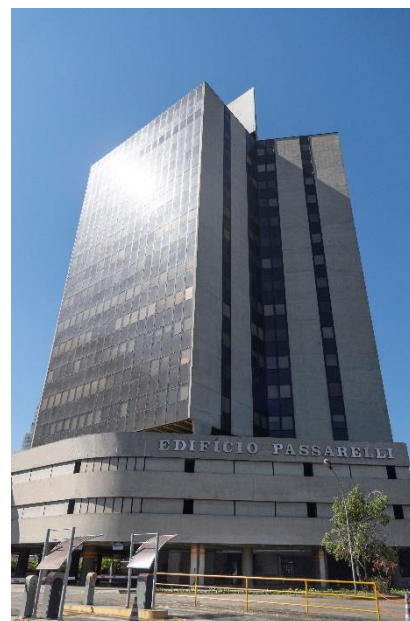
As unidades do Condomínio São Luiz que foram objeto da aquisição pelo Fundo atualmente encontram-se, de forma conjunta, 100% alugadas.

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.

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	5.602 m ²	3%
Ed. Passarelli – Estacionamento	246 vagas	-	0%
Total		5.602 m²	3%

(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.



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
31/10/2019	Outubro 2019	14/11/2019	31/10/2019	R\$ 0,27

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.

