



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 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	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	10
Site do Fundo	10
Contato	10
Aviso Legal.....	10



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 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

No mês de dezembro, o foco do Gestor permaneceu no trabalho ativo de manutenção dos inquilinos atuais e ocupação dos espaços vagos, cumprindo sua agenda de reuniões com os locatários e avançando na aprovação de mudanças e melhorias dos ativos.

No dia 6/12/2019, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária do Ed. Torre Sul, na qual foi decidida a troca da administração e do síndico do condomínio. A empresa escolhida para a prestação do serviço tem um histórico consolidado e já entregou bons resultados no que tange à otimização de custos em outros ativos conhecidos pelo mercado e após uma avaliação inicial, estimou uma redução de 20 a 30% no custo de condomínio para ano de 2020. A decisão segue a linha estratégica do Fundo de trazer melhorias aos ativos, com foco na redução de custos e melhoria da experiência dos usuários.

Além disso, foi finalizado o processo de escrituração do Ed. Passarelli, concluindo assim a etapa de formalização das aquisições programadas no momento da oferta inicial do Fundo. Tendo essa etapa sido concluída, o Gestor está concentrando seus esforços na substituição da administração atual, que será decidida na assembleia que está prestes a ser convocada, em janeiro de 2020.

Sobre o Condomínio São Luiz, as obras de melhorias e adequações do boulevard do térreo ainda estão nos seus preparativos iniciais, com previsão para começar ainda no primeiro trimestre de 2020.

Com a finalização da etapa de aquisições propostas inicialmente, restam em caixa R\$ 21,4 milhões. Deste montante, parte poderá ser alocado em aquisições menores dentro dos atuais ativos em portfólio e o restante permanecerá como reserva do Fundo para eventuais necessidades.

Daqui em diante, o foco do Gestor será voltado para a adequação dos contratos de locação à dinâmica de mercado das respectivas microrregiões dos ativos. Com isso, tanto a locação da área vaga do Ed. Torre Sul quanto as renegociações das locações já existentes nos três ativos devem trazer melhorias graduais nas receitas de locação e, portanto, nas distribuições do Fundo a médio prazo.

Por fim, o Fundo distribuiu em janeiro dividendo já próximo do normal para o portfólio atual (R\$0,55/cota), com melhorias mais pontuais para serem colhidas gradualmente nos próximos meses.



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

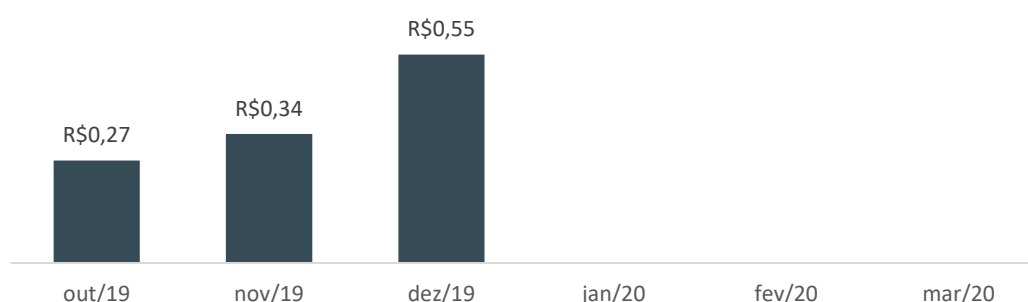
(1) Ofício-Circular CVM 01/14: resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período.

(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 janeiro uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,55/cota. Com a finalização das aquisições e o fluxo de alugueis dos ativos sendo recebidos integralmente, o valor de distribuição atinge um patamar próximo do normal, devendo manter-se estabilizado nos próximos meses.

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

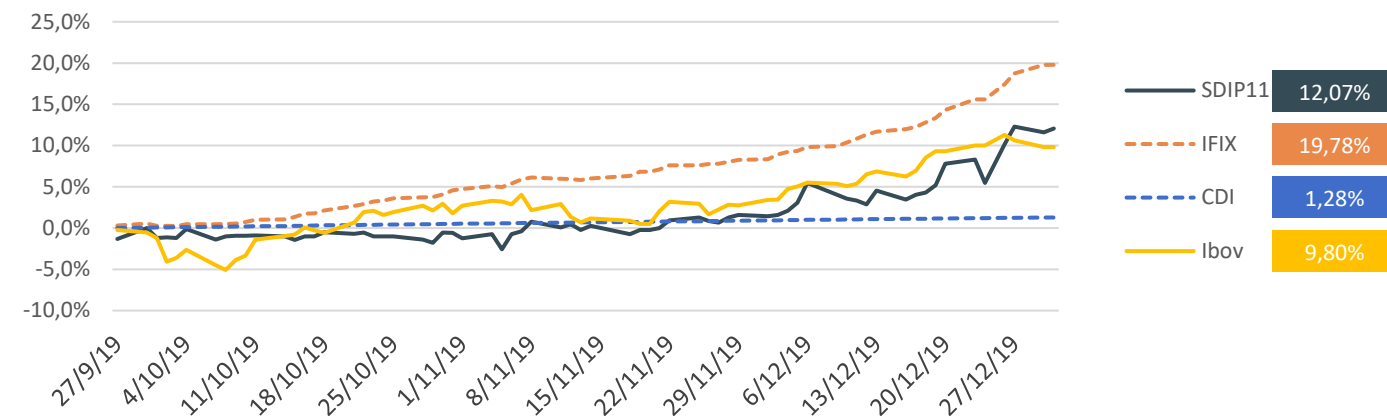
Portfólio	Dez/19 (R\$ MM)	%
Imóveis	332,7	95%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	21,4	6%
Obrigações Imóveis a Prazo	-4,5	-1%
A Pagar / Receber	0,2	0%
Patrimônio Líquido	349,8	100%





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.

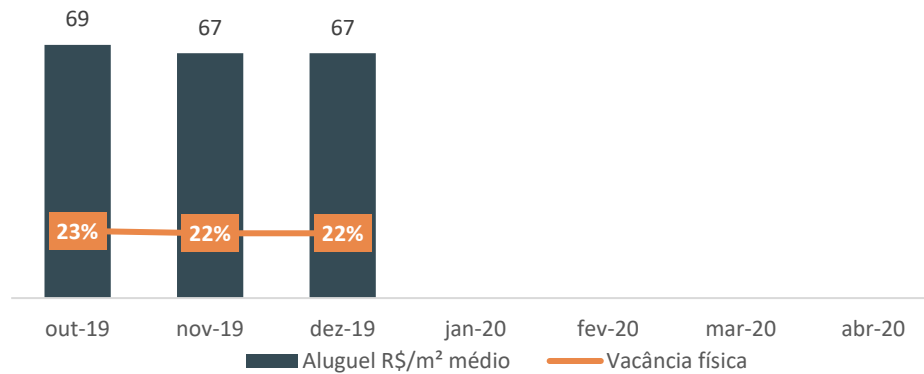
(7) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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



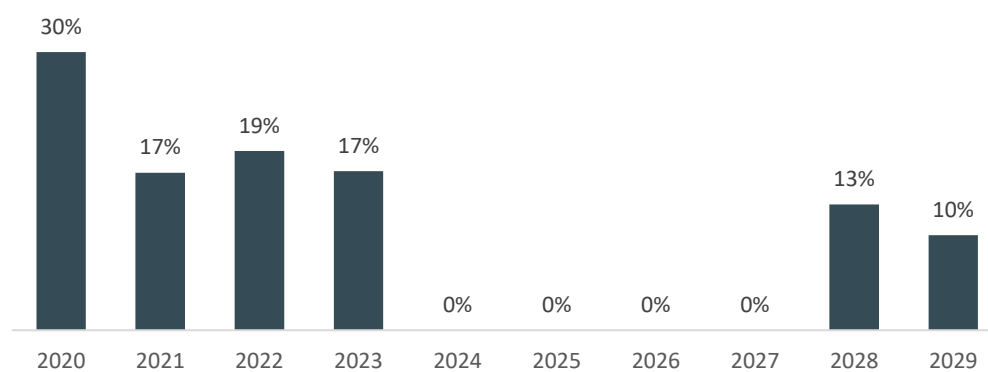
Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal¹ por m²



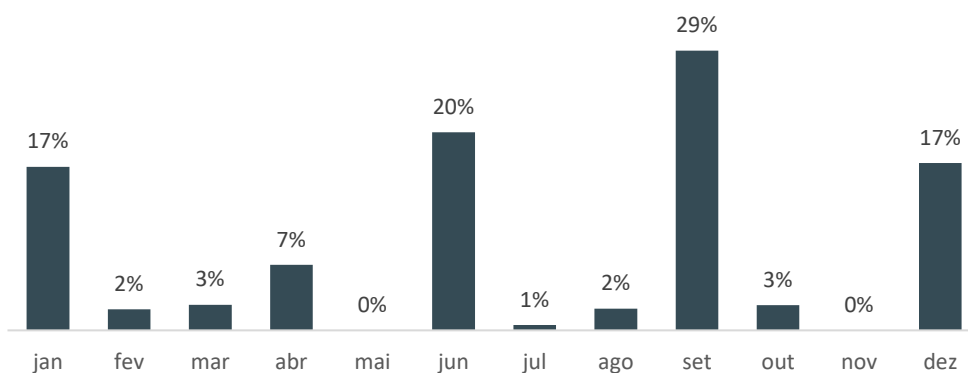
(1) Considera Área BOMA para cálculo do Aluguel R\$/m² médio.

Vencimentos¹ (% Receita Aluguel)



(1) Contratos de modalidade típica de locação.

Mês de Renovação (% Receita Aluguel)

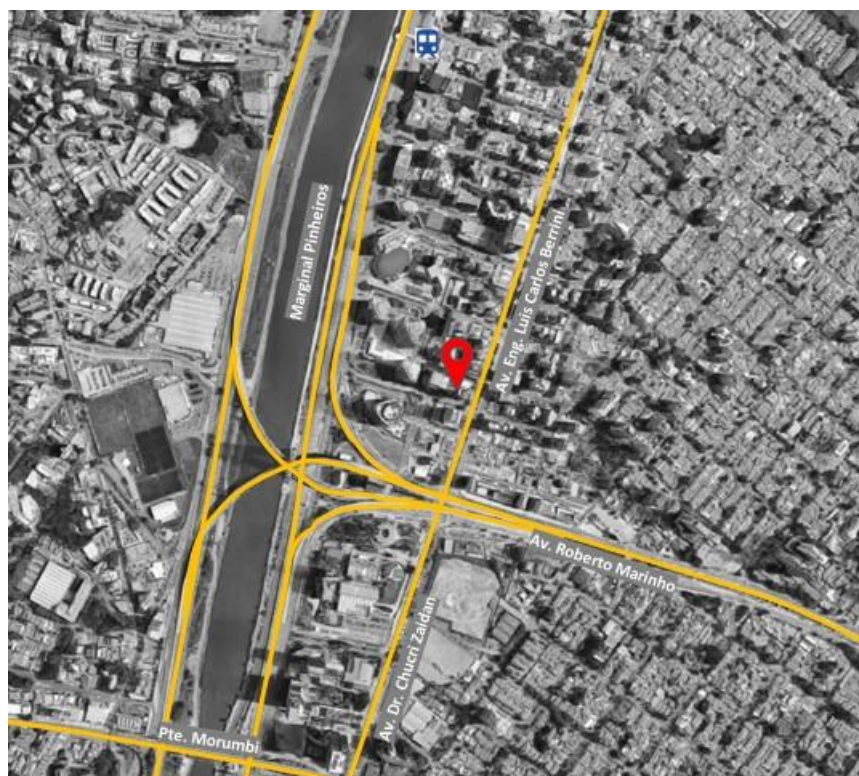


Imóveis

Em dezembro, foram finalizadas as escriturações do Ed. Passarelli, concluindo a etapa de aquisição do Fundo e chegando na estabilização do portfólio, que deverá se manter nos próximos meses. Além disso, as obras de adequação do Condomínio São Luiz seguem na etapa de planejamento, com previsão de início ainda no começo de 2020.

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.

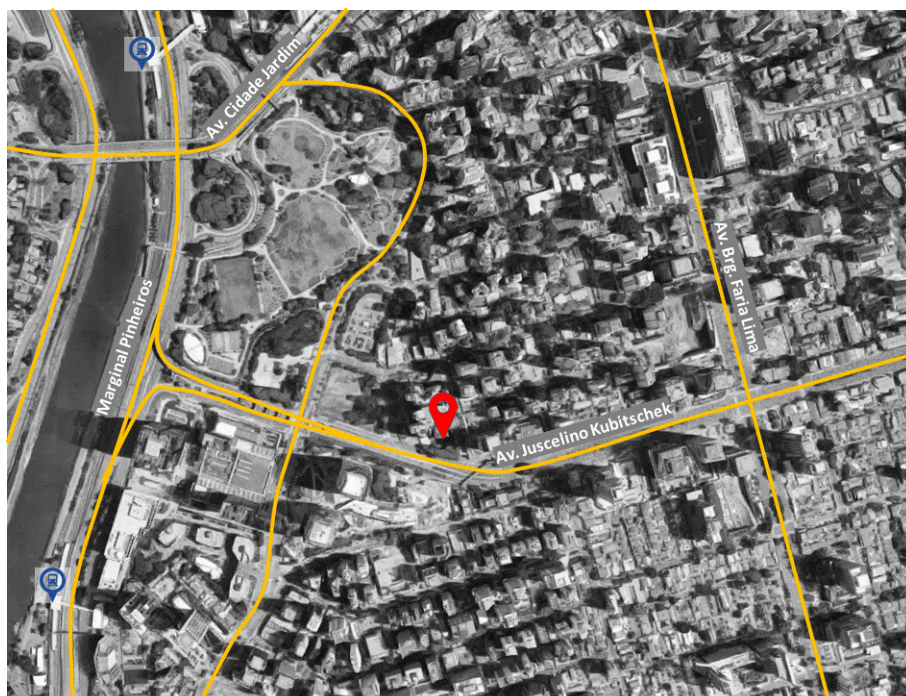
As unidades do Edifício Torre Sul que foram objeto da aquisição pelo Fundo atualmente encontram-se, de forma conjunta, 41% alugadas. No entanto, vale lembrar que a aquisição foi feita com uma garantia de locação de 12 meses por parte do vendedor.

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 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.

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 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	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.

