



Relatório Mensal de Gestão

Janeiro/2020



Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 108,00	R\$ 96,69	R\$ 390.626.280,00	5.179	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	0,51%	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.....	3
Demonstração de Resultados	4
Distribuição de Rendimentos.....	4
Carteira do Fundo e Mercado Secundário.....	5
Rentabilidade	6
Indicadores Operacionais.....	8
Imóveis.....	10
Histórico de Rendimentos	13
Site do Fundo	13
Contato.....	13
Aviso Legal.....	13



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:
Tellus Investimentos e
Consultoria 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

Após 3 meses consolidando a alocação integral dos recursos captados em setembro de 2019 na oferta inicial do Fundo, o Gestor em janeiro de 2020 voltou seu foco principalmente para o esforço de locação da vacância no Ed. Torre Sul. Em comunicação constante com diversos brokers do mercado, estão sendo trabalhadas demandas de potenciais inquilinos que tem visitado e demonstrado interesse em ocupar parcial ou integralmente a área vaga do Fundo no imóvel.

O Fundo distribuiu em janeiro dividendo já próximo do normal para o portfólio atual (R\$0,55/cota), com um volume médio diário aumentando gradualmente – em janeiro atingiu em R\$ 1,7 milhão. A seguir alguns comentários sobre cada um dos ativos.

Ed. Passarelli: em janeiro foi convocada a Assembleia Geral Extraordinária, que tem como pauta principal a substituição da atual administração e do síndico. Assim como foi feito no Ed. Torre Sul, no Ed. Passarelli o Gestor está conduzindo um esforço de racionalização da gestão do imóvel visando a redução de custos de condomínio e o consequente aumento de sua competitividade para futuras locações. Em paralelo, estão sendo estudadas formas de melhorar o aspecto físico do imóvel, particularmente os elevadores e o hall de entrada. Cabe reforçar que essas e outras melhorias serão efetuadas com o caixa existente, sem nenhum tipo de aporte por parte do Fundo.

Ed. Torre Sul: a nova administração e sindicância eleitos em dezembro já trabalham normalmente e buscando, entre outros objetivos, a otimização da chamada mensal de condomínio. Com um custo de ocupação mais competitivo, o Gestor permanece focado em locar a área ainda vaga do imóvel. Adicionalmente, assim como foi feito no Cond. São Luiz, está sendo estudada uma reforma na recepção e implantação de novos serviços, a exemplo de um café (carrinho) que já passou a atender os condôminos e gerando receita adicional para o condomínio.

Condomínio São Luiz: apesar de já estar sendo objeto de melhorias de gestão e de instalações físicas desde 2017, o ativo continua evoluindo: frentes como (i) o projeto de revitalização dos acessos e recepções, (ii) a troca das catracas por alternativas mais modernas e (iii) a substituição do operador do estacionamento e um melhor aproveitamento das vagas estão encaminhadas e devem ser concluídas nos próximos meses.

Por último, vale mencionar que na virada de 2019 para 2020 o Gestor anunciou ao mercado uma mudança relevante: a mudança em seu nome. A SDI Gestão passou a se chamar Tellus. A mudança de nome e de endereço tem como objetivo reforçar a independência e o comprometimento com os investidores que são clientes da empresa. Tellus significa terra em latim e, além disso, remete à fundação da empresa, em 2008, quando o mesmo nome foi dado ao seu primeiro veículo de investimento imobiliário, focado em desenvolvimento.



Demonstração de Resultados

Resultado do Fundo	Jan/20 (R\$ mil)	Jan/20 (R\$/cota)	1º Sem. 20 (R\$ mil)
Receitas			
Receita de Locação	2.130	0,589	2.130
Receita Financeira	33	0,009	33
Despesas			
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-7	-0,002	-7
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-20	-0,006	-20
Outras Receitas/Despesas	-232	-0,064	-232
Resultado Recorrente Total ¹	1.903	0,526	1.903
Ganhos de Capital	0	0,000	0
Outros	0	0,000	0
Resultado Não Recorrente Total ¹	1.903	0,526	0
Ajustes ²	-95	-0,026	-95
Resultado Total	1.809	0,500	1.809
Rendimentos a serem distribuídos			
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	155	0,043	155
Resultado Total – Rendimentos Divulgados	-1.989	-0,550	-1.989
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	-25	-0,007	-25

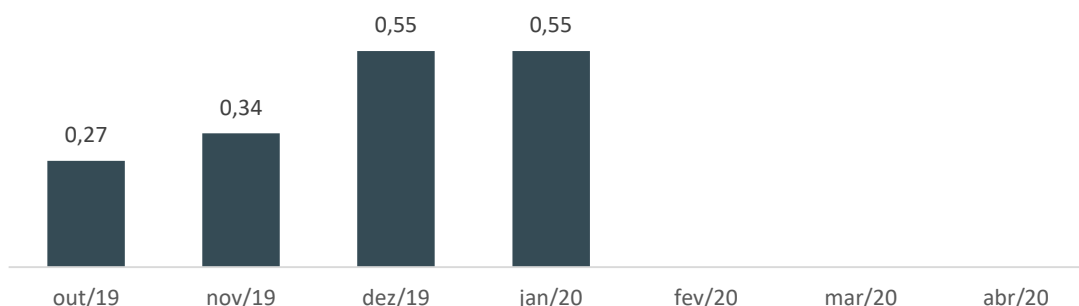
(1) Ofício-Circular CVM 01/14: resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período.

(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 fez em janeiro uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,55/cota. Assim, o valor de distribuição alcança um patamar estável, devendo melhorar à medida que áreas vagas forem locadas e contratos vigentes renegociados.

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).

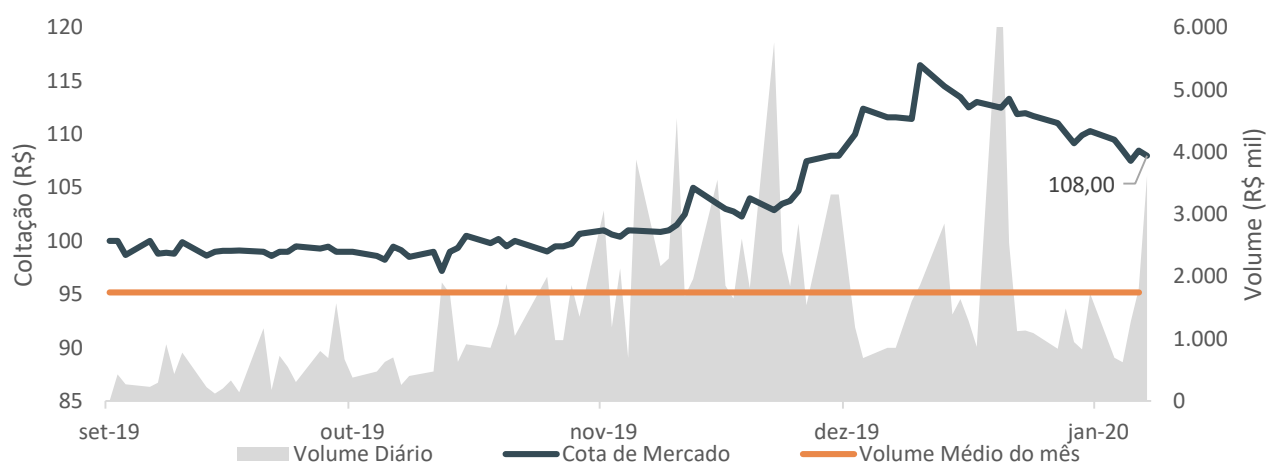


Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	Jan/20
Valor de Mercado (R\$ mil)	390.626
Número de Cotistas	5.179
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.744
Giro (% de cotas negociadas no mês)	9,5%

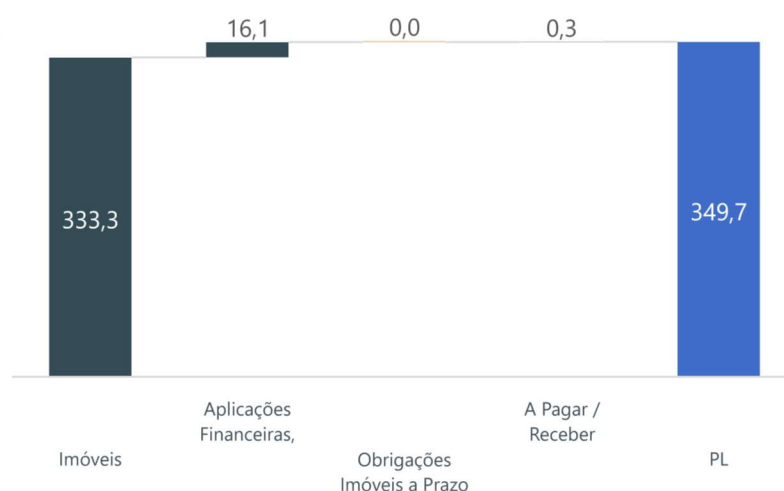
Cotação Histórica e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

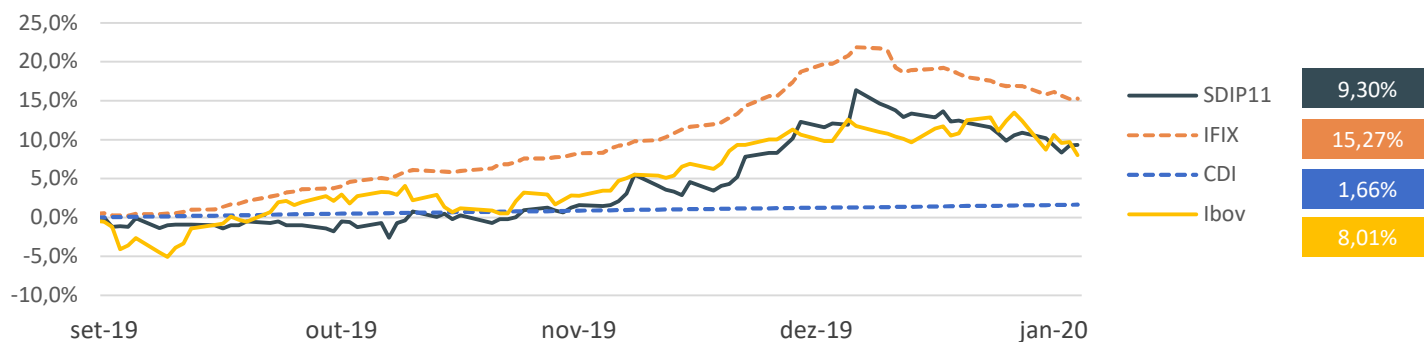
Portfólio	Jan/20 (R\$ MM)	%
Imóveis	333,3	95%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	16,1	5%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	0,3	0%
Patrimônio Líquido	349,7	100%





Rentabilidade

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Broadcast

Rentabilidade	Jan/2020 ⁽¹⁾	2020 Acum. ⁽¹⁾
1. Cota		
Valor Início (R\$)	111,60	111,60
Valor da Cota Final do Período (R\$)	108,00	108,00
2. Rentabilidade Bruta		
Variação Cota	-3,23%	-3,23%
Rendimentos ⁽²⁾	0,49%	0,49%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-2,75%	-2,75%
3. Rentabilidade Líquida		
Variação Líquida da Cota ⁽³⁾	-3,23%	-3,23%
Rendimentos ⁽²⁾	0,49%	0,49%
Rentabilidade Líquida do Fundo	-2,75%	-2,75%
4. Benchmarks		
IFIX ⁽⁴⁾	-3,76%	-3,76%
IBOVESPA ⁽⁵⁾	-1,63%	-1,63%
CDI Bruto ⁽⁶⁾	0,38%	0,38%
CDI Líquido ⁽⁷⁾	0,32%	0,32%
IGP-M ⁽⁸⁾	0,48%	0,48%

Fonte: Broadcast

- (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 Geral de Preços do Mercado, medido mensalmente pela FGV(Fundação Getúlio Vargas).

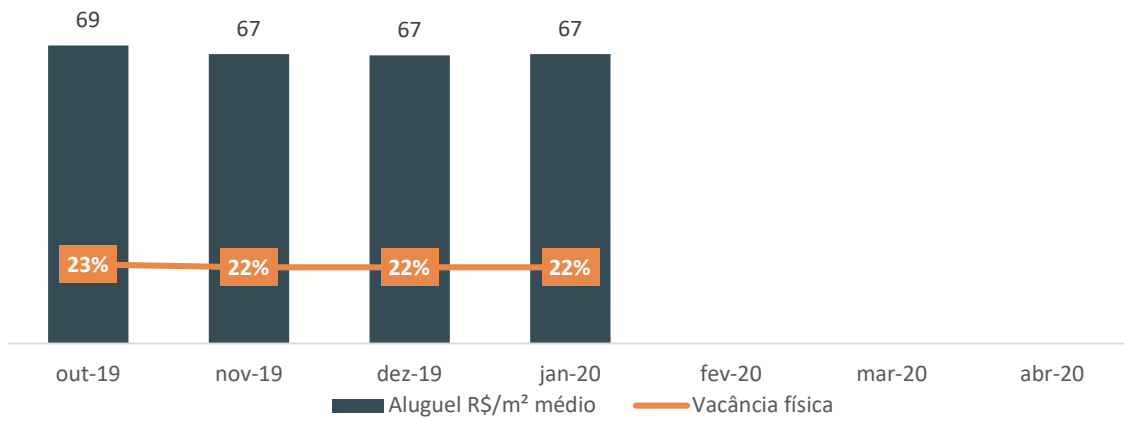




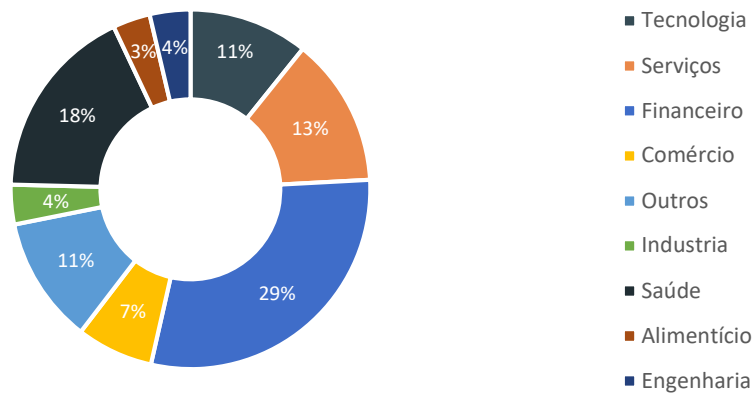
Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física e do Aluguel Médio Mensal¹ por m²

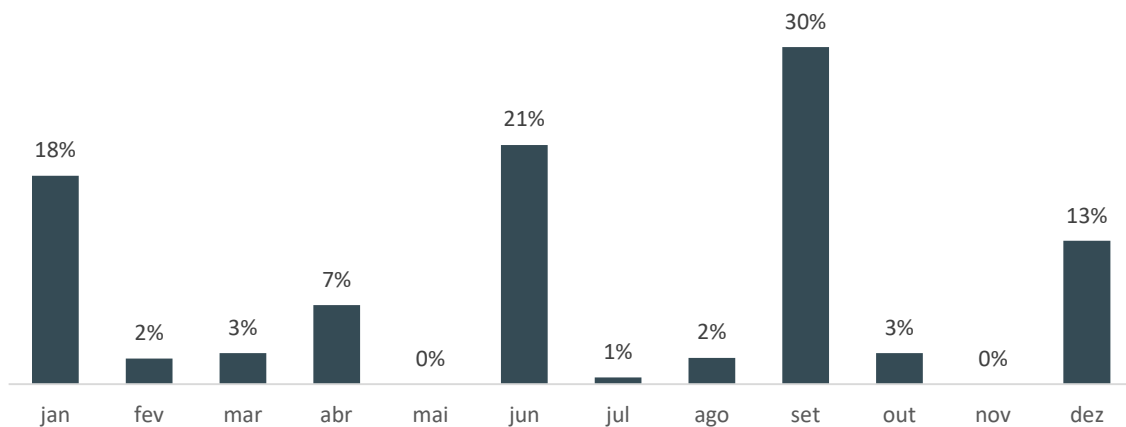
(1) Considera Área BOMA para cálculo do Aluguel R\$/m² médio.



Receita por Setor de Atividade do Inquilino



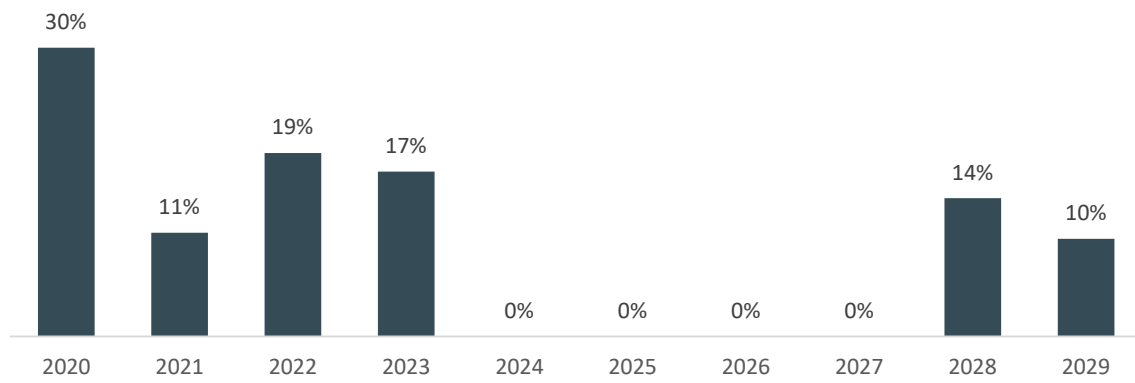
Mês de Renovação (% Receita Aluguel)



Contratos de modalidade típica de locação.



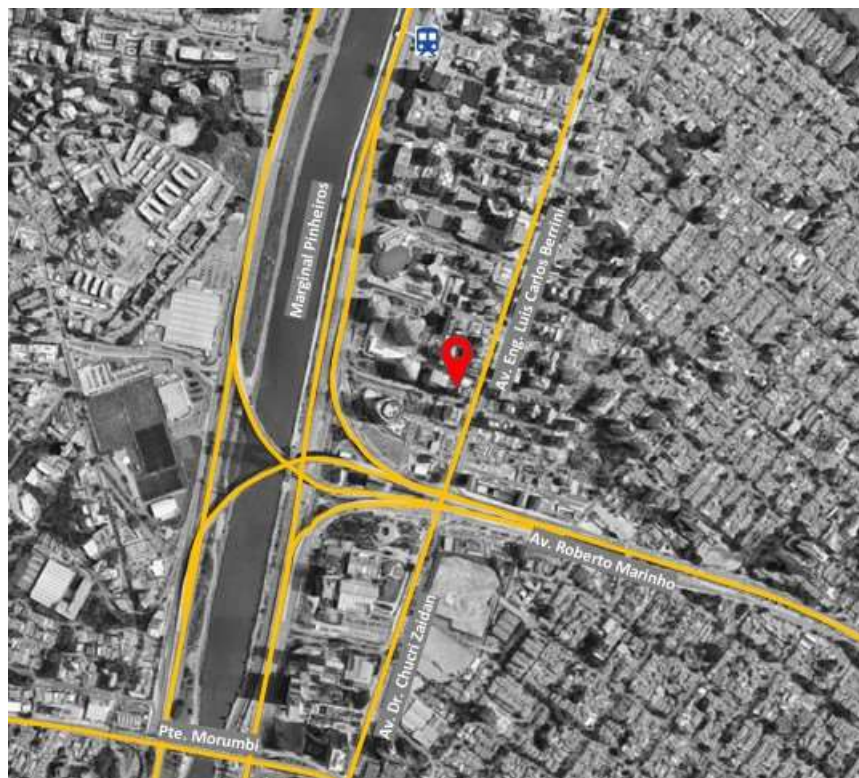
Vencimentos¹ (% Receita Aluguel)



Imóveis

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.

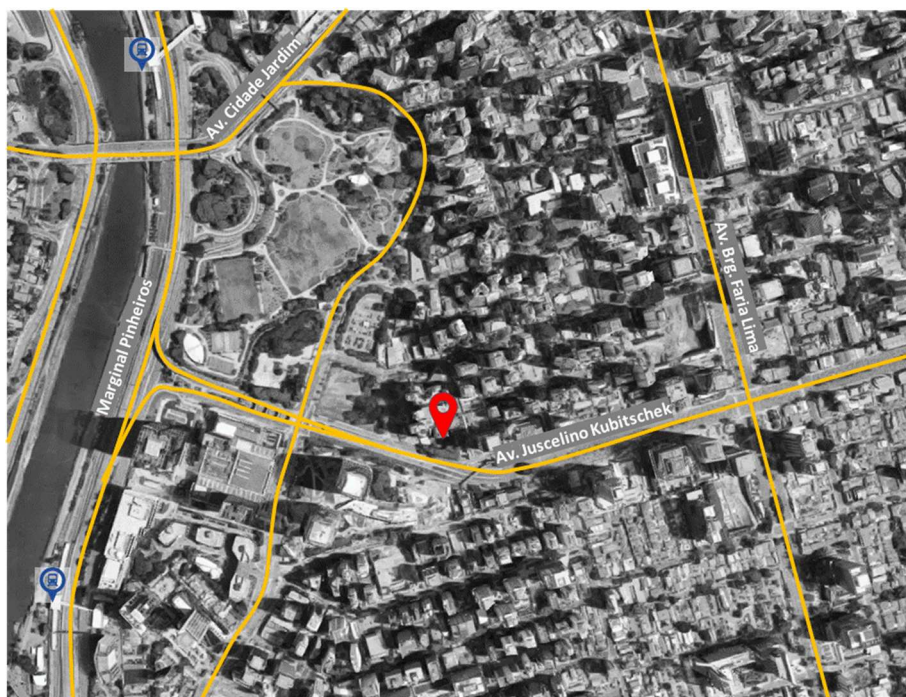
As unidades do Edifício Torre Sul que foram objeto da aquisição pelo Fundo atualmente encontram-se, de forma conjunta, 41% alugadas. O Gestor tem conduzido diversas negociações e está confiante em alugar a área vaga em breve.

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
31/01/2020	jan/20	13/12/2019	31/01/2020	R\$ 0,55

Site do Fundo

www.sdiproperties.com.br

Contato

Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

www.tellus.com.br

ri@tellus.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.

