

Relatório Mensal de Gestão

Fevereiro/2020



Cota Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor de Mercado do Fundo	Nº de Cotistas	Qtd. cotas
R\$ 99,60	R\$ 96,64	R\$ 360.244.236,00	5.254	3.616.910
Área Privativa Total	Área BOMA Total ¹	Dividend Yield ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	Vacância Física ⁴
23.361 m ²	28.253 m ²	0,56%	0,56	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.

(2) Rendimento divulgado/Valor da cota de mercado.

(3) Rendimento divulgado em fev/20 a ser pago em mar/20.

(4) Vacância física existente na data de fechamento deste relatório.



Sumário

Comentários e Informações Gerais.....	2
Pipeline de Novas Aquisições do Fundo.....	3
Demonstração de Resultados	4
Distribuição de Rendimentos.....	4
Carteira do Fundo e Mercado Secundário.....	5
Rentabilidade	6
Indicadores Operacionais.....	7
Imóveis.....	9
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:
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

Em fevereiro de 2020, o Gestor deu passos importantes no sentido de implementar a estratégia para realização de melhorias nos ativos adquiridos pelo Fundo em 2019: (i) a realização da substituição da administração e sindicância do Ed. Passarelli, com o objetivo de reduzir custos e melhorar a experiência dos inquilinos; e (ii) o sucesso na negociação da maior parte da área vaga do Ed. Torre Sul, com boas perspectivas de negociação da área vaga restante para um segundo inquilino. Ambos acontecem dentro do prazo inicialmente previsto e em parâmetros sinalizados inicialmente pelo Gestor. Apesar de ter sido formalizada somente no mês de março, após o fechamento do mês referência desse relatório, o Gestor optou por divulgar o fato já nesta edição para poder informar da melhor forma possível seus cotistas (a vacância física mencionada na tabela da página inicial se refere ao fechamento do mês de fevereiro).

A locação de 4.336m², que representam 15,37% da área bruta total do Fundo, 42,14% da área detida pelo Fundo no Ed. Torre Sul e 71,47% da área vaga (área vaga total detida pelo Fundo no momento da aquisição é de 6.067m²) foi negociada durante fevereiro e fechada em março (09/03/2020) com uma empresa de grande porte focada em tecnologia. Os termos do contrato de locação estão em linha com os termos sinalizados no momento da oferta inicial do Fundo. O restante da área vaga continua sendo negociado com outros potenciais inquilinos e o Gestor espera em breve fechar sua locação, em linha com os termos sinalizados à época da oferta inicial do Fundo. Tendo concluído essa locação, o Fundo passa a ter uma vacância física equivalente a somente 6,74% de sua área bruta locável total.

Adicionalmente, neste relatório o Gestor apresenta o pipeline de potenciais novas aquisições para o Fundo, prospectado nos últimos meses e em paralelo com a gestão dos ativos já adquiridos pelo Fundo em seu início. Os ativos indicados encontram-se em fase de diligência e com condições comerciais já previamente negociadas, em linha com o Fato Relevante divulgado no final de fevereiro. Tais ativos possuem características físicas, de localização e retorno similares às do portfólio atual e apresentam bom potencial de aumento marginal de distribuições de dividendos no médio e longo prazos. Conforme detalhado mais adiante no relatório, os novos ativos são um misto de áreas adicionais nos ativos nos quais o Fundo já detém participação relevante (Ed. Passarelli e Ed. Torre Sul) com novos ativos, que também estão alinhados à estratégia do fundo.

Por último, vale mencionar que o Fundo distribuiu em fevereiro dividendo já num patamar normalizado para o portfólio atual (R\$0,56/cota), com um volume médio diário negociado de R\$ 1,7 milhão.

Pipeline de Novas Aquisições do Fundo

O Gestor vem, desde a oferta inicial, prospectando novas oportunidades de investimento para aumentar a diversificação do portfólio do Fundo, mantendo tese de gestão ativa e foco em ativos que tenham um certo *upside* relacionado a essa gestão. Atualmente os ativos a seguir encontram-se formalmente opcionados (com opção de compra formalizada entre seus proprietários e o Fundo) em fase de diligência jurídica.

Ativo	Características	Localização	Área BOMA (m ²)				% SDIP	2ª Emissão	
			Ativo	SDIP 1ª Emissão	SDIP 2ª Emissão	SDIP Total		Valor de Aquisição (R\$ MM)	Valor de Aquisição (R\$/m ²)
Ed. Passarelli	Multilocatários	R. Paes Leme	13.418	6.624	680	7.304	54%	6,4	9.377
Ed. Torre Sul	Multilocatários	R. James Joule	19.716	10.290	1.296	11.586	59%	19,1	14.712
Ed. Afife	Monousuário	Av. Angélica	5.135 ²	-	5.135 ¹	5.135 ¹	100%	66,0	12.853
Ed. Brasilinterpart	Multilocatários	Av. das Nações Unidas	17.517	-	9.962	9.962	57%	90,7	9.108
				16.914	17.073	33.987		182,2	10.671

¹Área privativa.

Os ativos mencionados acima são um misto de área adicional nos empreendimentos em que o Fundo já possui ativos (Ed. Passarelli e Ed. Torre Sul), além de duas novas aquisições (Ed. Afife e Ed. Brasilinterpart) em localizações de primeira linha em São Paulo.

Abaixo são detalhados os perfis de locação de cada um dos ativos em discussão. Na visão do Gestor, as lajes do Brasilinterpart particularmente representam um bom potencial de aumento de valor de locação, dado seu descolamento em relação aos valores praticados em edifícios comparáveis na mesma região.

Ativo	Tipo de Imóvel	Área BOMA (m ²)	Aluguel Médio (R\$/m ²)	Vacância (%)
Ed. Passarelli	Laje Corporativa	680	42,64	0,0%
Ed. Torre Sul	Laje Corporativa	1.296	89,38	30,0%
Ed. Torre Sul	Lajes	512	70,38	0%
Ed. Torre Sul	Loja, Restaurante e Teatro	784	101,81	49,6%
Ed. Torre Sul	Estacionamento	n/a	10,140	0,0%
Ed. Afife	Laje Corporativa	5.135	77,44	0,0%
Ed. Brasilinterpart	Laje Corporativa	9.962	54,72	32,7%
Ed. Brasilinterpart	Lajes	9.043	51,29	30,9%
Ed. Brasilinterpart	Loja	919	88,54	50,0%

Cinco meses após a oferta inicial e já tendo consolidado as aquisições do Fundo, estabilizado suas distribuições de dividendos e avançado consideravelmente na implementação da estratégia de melhorar os ativos já adquiridos através de intervenções na gestão dos condomínios, o Gestor se sente confortável para adicionar novos ativos ao portfólio do Fundo. O Gestor entende que a possível aquisição desses ativos estaria em linha com a tese do Fundo e traria uma perspectiva positiva de retorno no médio prazo.

Demonstração de Resultados

Resultado do Fundo	fev/20 (R\$ mil)	fev/20 (R\$/cota)	1º Sem. 20 (R\$ mil)
Receitas			
Receita de Locação	2.131	0,589	4.261
Receita Financeira	21	0,006	54
Despesas			
Imposto de Renda sobre Receita Financeira	-5	-0,001	-12
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	-20	-0,006	-40
Outras Receitas/Despesas	-254	-0,070	-486
Resultado Recorrente Total ¹	1.873	0,518	3.776
Ganhos de Capital	0	0,000	0
Outros	0	0,000	0
Resultado Não Recorrente Total ¹	1.873	0,518	0
Ajustes ²	32	0,009	-63
Resultado Total	1.905	0,527	3.713
Resultado Acumulado Não distribuído - Inicial	1.905	0,527	155
Rendimentos no período	1.905	0,527	3.713
Rendimentos Divulgados	-2.025	-0,560	-4.015
Resultado Acumulado Não Distribuído - Final	-121	-0,033	-146

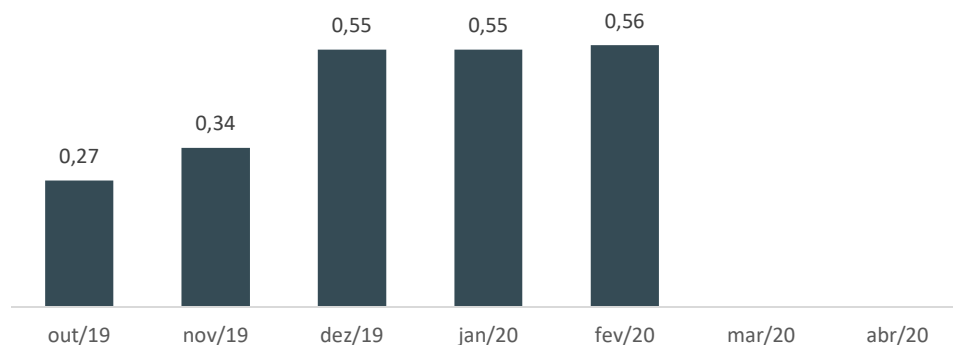
(1) Ofício-Circular CVM 01/14: resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período.

(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 fevereiro uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,56/cota.

Distribuição de Rendimentos¹ (R\$/cota)



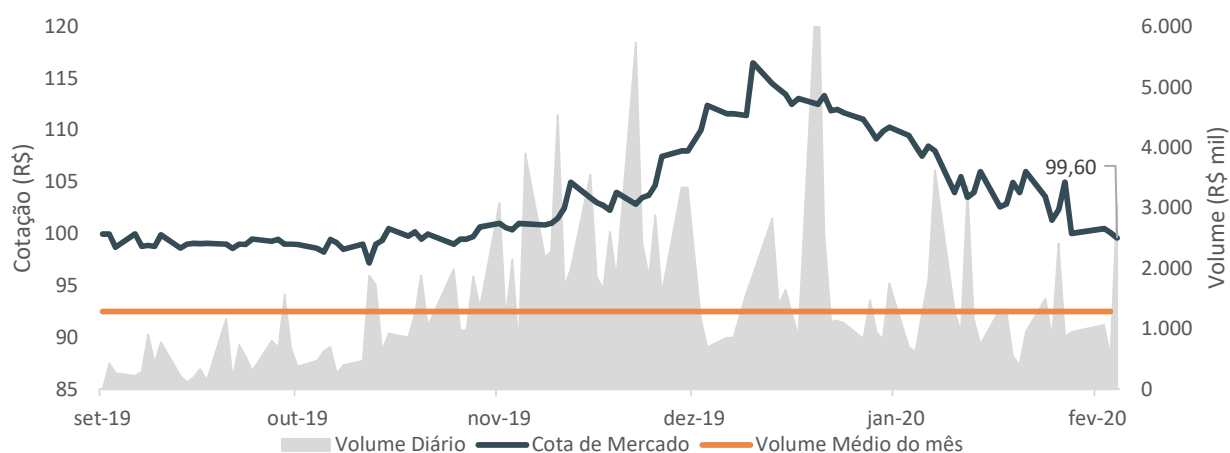
(1) Valores regime de competência, ou seja, apurados no mês apresentado e pagos no mês subsequente. Apresentados apenas meses 100% incorridos (mês de Set/19 não apresentado, início do fundo em 25/09/19).

Carteira do Fundo e Mercado Secundário

Negociação das cotas do Fundo na B3

Informações da B3	fev/20
Valor de Mercado (R\$ mil)	360.244
Número de Cotistas	5.254
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.293
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7,2%

Cotação Histórica e Volume Negociado



Fonte: Broadcast

Carteira do Fundo

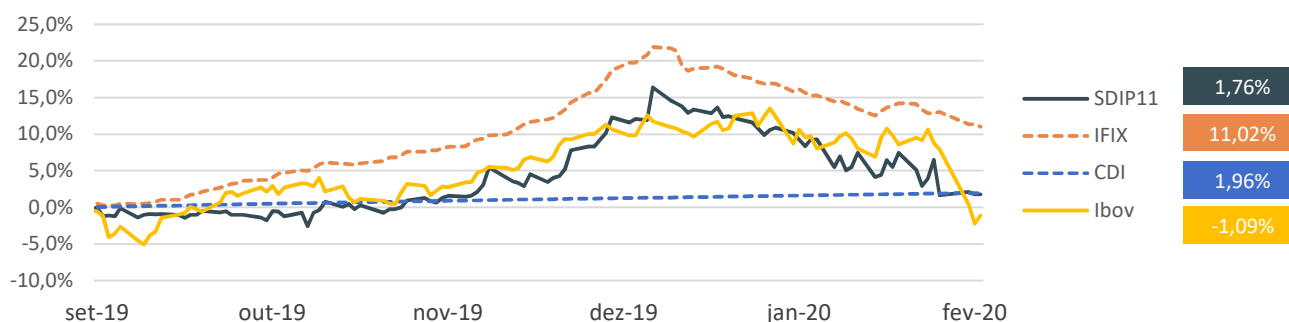
Portfólio	fev/20 (R\$ MM)	%
Imóveis	334,3	96%
Aplicações Financeiras, Renda Fixa e Cotas de Fundos	15,0	4%
Obrigações Imóveis a Prazo	0,0	0%
A Pagar / Receber	-0,3	0%
Patrimônio Líquido	349,6	100%





Rentabilidade

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Broadcast

Rentabilidade		fev/2020 ⁽¹⁾	2020 Acum. ⁽¹⁾
1. Cota			
Valor Início (R\$)		108,00	111,44
Valor da Cota Final do Período (R\$)		99,60	99,60
2. Rentabilidade Bruta			
Variação Cota		-7,78%	-10,62%
Rendimentos	(1)	0,52%	0,99%
Rentabilidade Bruta do Fundo		-7,30%	-9,74%
3. Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	(2)	-7,78%	-10,62%
Rendimentos	(1)	0,52%	0,99%
Rentabilidade Líquida do Fundo		-7,30%	-9,74%
4. Benchmarks			
IFIX	(3)	-3,69%	-8,10%
IBOVESPA	(4)	-8,43%	-12,15%
CDI Bruto	(5)	0,29%	0,65%
CDI Líquido	(6)	0,25%	0,56%
IGP-M	(7)	-0,04%	0,44%

Fonte: Broadcast

(1) Soma dos rendimentos declarados no período.

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

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

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

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

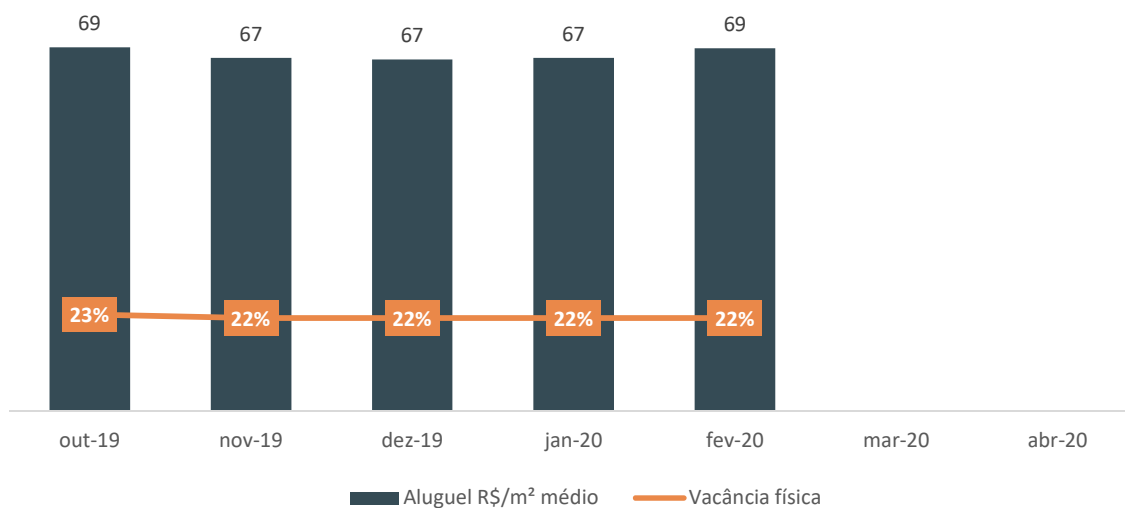
(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

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

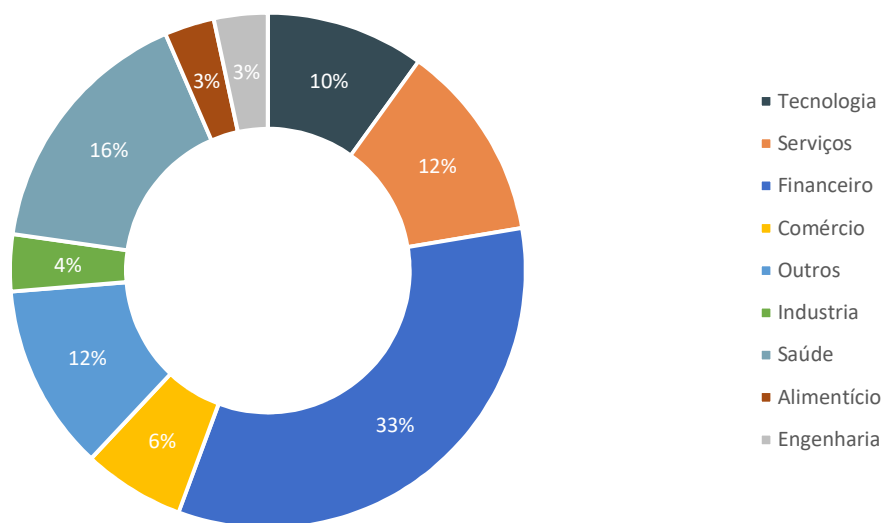
Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física¹ e do Aluguel Médio Mensal² por m²

- (1) Não considera locação fechada em março/2020 mencionada no início deste relatório.
- (2) Considera Área BOMA para cálculo do Aluguel R\$/m² médio.

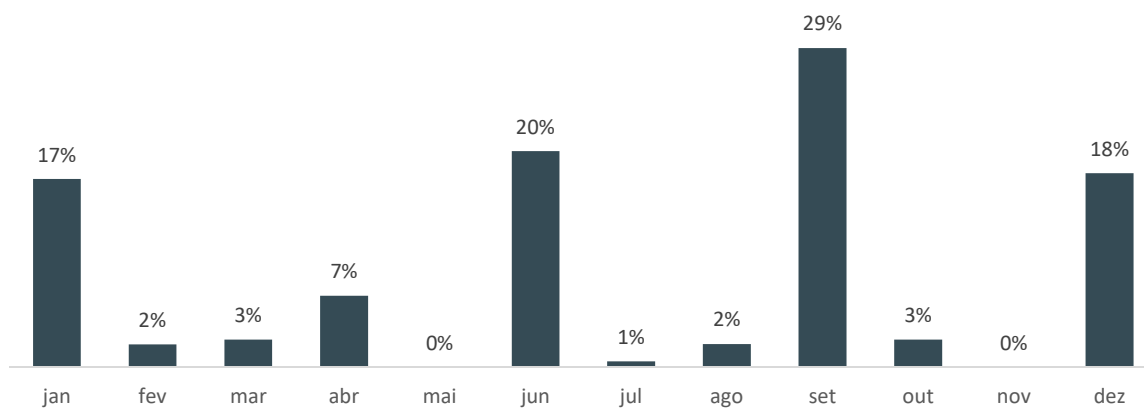


Receita por Setor de Atividade do Inquilino



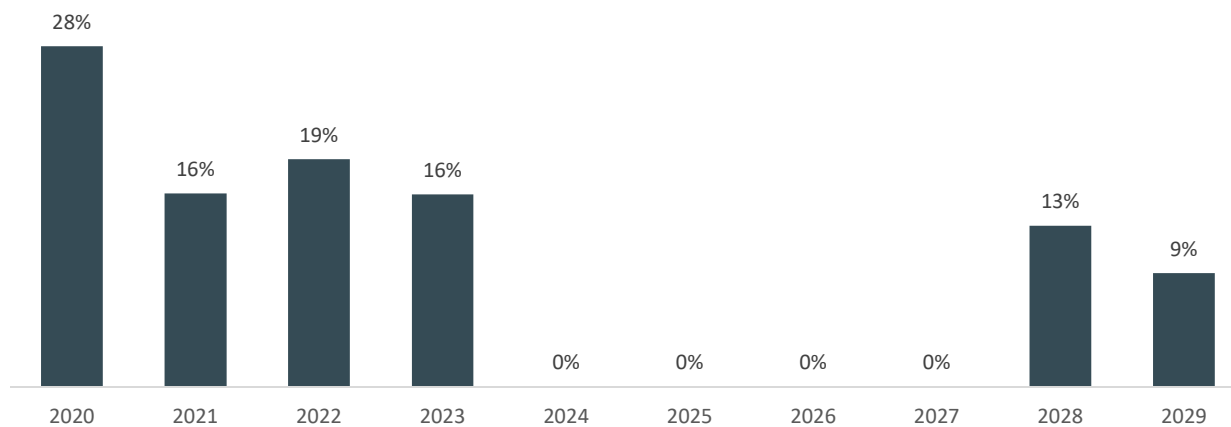


Mês de Renovação (% Receita Aluguel)



Contratos de modalidade típica de locação.

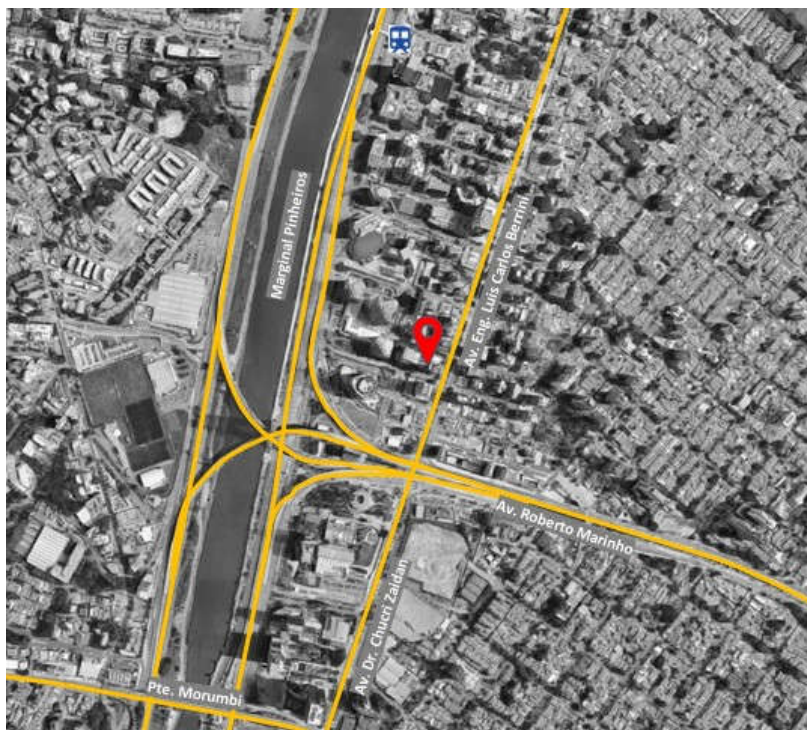
Vencimentos¹ (% Receita Aluguel)



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.

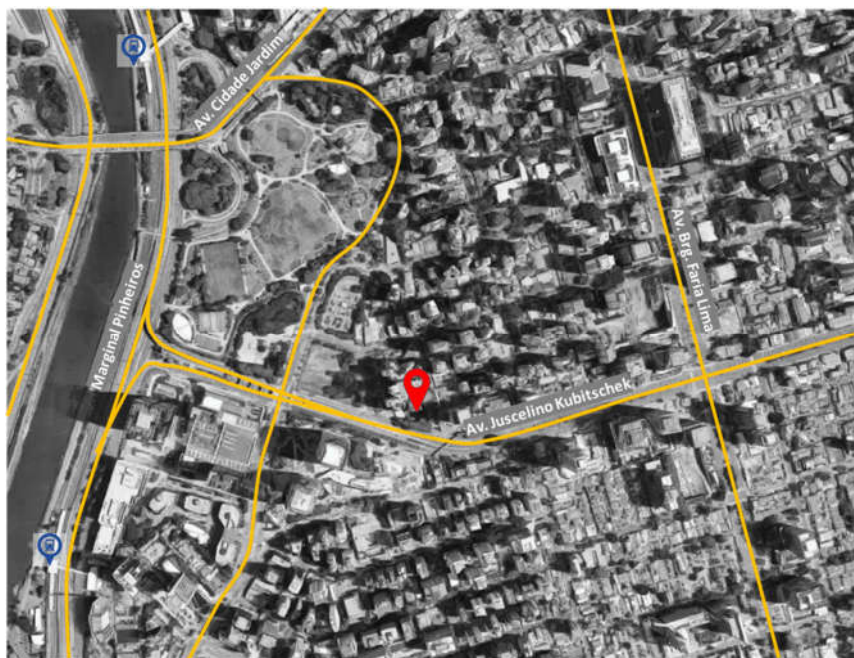
Ativo	# unidades	Área BOMA Total ¹	Vacância Física ²
Ed. Torre Sul – Lajes corporativas	17	8.985 m ²	63%
Ed. Torre Sul – Loja e restaurante	3	1.305 m ²	0%
Ed. Torre Sul – Estacionamento	142 vagas	-	0%
Total		10.290 m²	59%

(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.

(2) Não considera locação fechada em março/2020, mencionada no início deste relatório.

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.

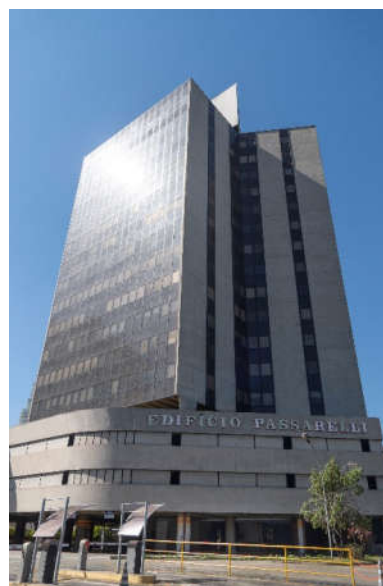
As unidades do Condomínio São Luiz que foram objeto da aquisição pelo Fundo atualmente encontram-se, de forma conjunta, 100% alugadas.

Ativo	# unidades	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Cond. São Luiz – Lajes corporativas	12	11.299	0%
Cond. São Luiz – Estacionamento	183	-	0%
Total		11299 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, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 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	39	6.621	3%
Ed. Passarelli – Estacionamento	288	-	0%
Total		6621 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	14/02/2020	31/01/2020	R\$ 0,55
28/02/2020	fev/20	13/03/2020	28/02/2020	R\$ 0,56

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.

