

SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Descrição do Fundo

O SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) é proprietário de um imóvel comercial na cidade de São Paulo: o Imóvel Badaró, localizado à Rua Líbero Badaró, no Centro de São Paulo. O imóvel Badaró permanece 100% locado para a Atento, empresa líder na prestação de serviços de atendimento às relações entre empresas e seus clientes.

Informações Gerais (Fechamento 30/12/2019)

Código BM&F	SPTW11
Quantidade de Cotas	1.798.000
Valor Patrimonial do Fundo	R\$ 133.933.329,12
Valor Patrimonial por Cota	R\$ 74,49
Valor de Mercado do Fundo	R\$ 220.183.080,00
Valor de Mercado por Cota	R\$ 122,46
Último Rendimento pago	R\$ 1,40
Administrador	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Gestor	BRPP Gestão de Produtos Estruturados LTDA.

CONTATOS

www.spdowntown.com.br
ri@spdowntown.com.br

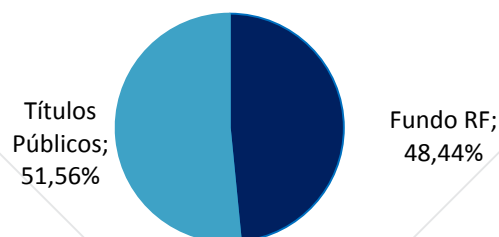
OUVIDORIA

ouvidoria@gerafuturo.com.br
0800 605 8888

Gestão

A equipe de gestão manteve as políticas de alocação de caixa. Sendo assim, o caixa se encontra 51,56% em títulos públicos e 48,44% em fundo DI.

Ativos financeiros em 30/12/2019



Fonte: Administrador

Destaques do Mês

No dia 17 de dezembro de 2019 o Fundo recebeu R\$ 1.203.601,62, valor que corresponde à primeira das vinte e nove parcelas mensais*, referente a venda do Imóvel Belenzinho, já corrigida pelo IGP-M/FGV. Esse recurso irá gerar uma distribuição de rendimento adicional aos aluguéis de R\$ 0,12 por cota, além de uma amortização de R\$ 0,55 por cota.

*Nota: Condições de pagamento da venda do Imóvel Belenzinho: (i) R\$ 8.000.000,00 a serem pagos na data da assinatura da escritura de compra e venda (“Sinal”); (ii) R\$ 34.800.000,00, pagos em 29 parcelas mensais de R\$ 1.200.000,00, corrigidas pelo IGP-M/FGV (“Parcelas”); e (iii) R\$ 10.000.000,00, pagos na posse do comprador no Imóvel Belenzinho (previsto para outubro/21), corrigido pelo IGP-M/FGV.

Imóvel Badaró



Edifício de uso comercial corporativo, composto por 2 subsolos de estacionamento com aproximadamente 120 vagas, anfiteatro com capacidade para até 40 pessoas, auditório com capacidade para até 150 pessoas, 5 elevadores, área externa com terraço, refeitório e ar condicionado central.

Localizado à Rua Libero Badaró, nº 633/641, Centro de São Paulo, fica a 50m da estação São Bento da Linha Azul do Metrô, região na qual o nível de oferta de imóveis de qualidade semelhante é baixo.

Construído em um terreno de 3.099 m², o Imóvel Badaró é composto por 8 pavimentos e tem área útil locável de 13.848 m².

OCUPANTE DO IMÓVEL: ATENTO

A Atento é uma empresa que oferece soluções personalizadas para as áreas corporativas de seus clientes, envolvendo interação com usuários finais. Dentre os serviços prestados por ela, pode-se incluir: Suporte Técnico, Back Office, Crédito, Risco e Cobrança, SAC, Service Desk e Vendas.

No Brasil, a Atento possui aproximadamente 33 mil pontos de atendimento, administrando 30 centrais próprias e 26 operações remotas (instaladas no cliente). Por dia são registradas, entre ligações feitas, recebidas, chat e e-mails, cerca de 8 milhões de contatos.

Em Outubro de 2014, o fundo de Private Equity, Bain Capital Partners, controlador da companhia, ofertou na Bolsa de Nova York (NYSE) o papéis da Atento sob o código de negociação NYSE: ATTO

Liquidez no Mercado Secundário

As cotas do Fundo são negociadas na BM&FBOVESPA desde 12 de março de 2013, e o giro diário médio em dezembro foi de R\$ 1.219.761,18 mil¹.

Histórico de Distribuição Mensal

No dia 08/01/2020 será pago R\$ 1,28 por cota, sendo R\$ 0,73 por cota referente aos dividendos e R\$ 0,55 por cota referente à amortização para os cotistas com posição em 30/12/2019, último dia útil do mês de dezembro.

Mês/Ano Compet.	Rendimento Distribuído ²	Div. Yield Emissão ³	Amortização Distribuída
Jan-19	R\$ 0,61	7,32%	R\$ 0,00
Fev-19	R\$ 0,61	7,32%	R\$ 0,00
Mar-19	R\$ 0,61	7,32%	R\$ 0,00
Abr-19	R\$ 0,61	7,32%	R\$ 0,00
Mai-19	R\$ 0,61	7,32%	R\$ 0,00
Jun-19	R\$ 0,61	7,32%	R\$ 0,00
Jul-19	R\$ 0,61	7,32%	R\$ 0,00
Ago-19	R\$ 0,61	7,32%	R\$ 0,00
Set-19	R\$ 0,61	7,32%	R\$ 0,00
Out-19	R\$ 0,61	7,32%	R\$ 0,00
Nov-19	R\$ 1,40	16,80%	R\$ 3,66
Dez-19	R\$ 0,73	8,76%	R\$ 0,55

	Badaró	Belenzinho
Data de início do contrato	01/10/2017	01/10/2016
Data de vencimento do Contrato	30/09/2024	30/09/2021
Reajuste	IGP-M	IGP-M

Estimativa de Distribuição

Segue abaixo tabela com a expectativa de distribuição até o final do prazo do fluxo de pagamentos referente à venda do Imóvel Belenzinho:

Estimativa Distribuição por Cota*				
Data	Dividendo Ref. Aluguéis (i)	Dividendo Ref. Venda Belenzinho (ii)	Amortização ref. Venda Belenzinho (iii)	Distribuição Total (i) + (ii) + (iii)
jan/20	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
fev/20	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
mar/20	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
abr/20	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
mai/20	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
jun/20	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
jul/20	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
ago/20	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
set/20	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
out/20	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
nov/20	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
dez/20	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
jan/21	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
fev/21	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
mar/21	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
abr/21	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
mai/21	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
jun/21	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
jul/21	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
ago/21	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
set/21	R\$ 0,61	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,28
out/21	R\$ 0,61	R\$ 1,11	R\$ 5,12	R\$ 6,84
nov/21**	R\$ 0,38	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,05
dez/21	R\$ 0,38	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,05
jan/22	R\$ 0,38	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,05
fev/22	R\$ 0,38	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,05
mar/22	R\$ 0,38	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,05
abr/22	R\$ 0,38	R\$ 0,12	R\$ 0,55	R\$ 1,05

*Nota: Os valores acima consideram a adimplência do locatário dos imóveis Badaró e Belenzinho (até set/21) e do comprador do imóvel Belenzinho. Adicionalmente, os valores não consideram eventuais atualizações monetárias.

**Nota: A partir de Novembro de 2021 apenas o aluguel referente ao imóvel Badaró será recebido.

CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.