

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 30/10/2020)

Código BM&F	SPTW11
Quantidade de Cotas	1.798.000
Valor Patrimonial do Fundo	R\$ 136.748.037,66
Valor Patrimonial por Cota	R\$ 76,06
Valor de Mercado do Fundo	R\$ 160.022.000,00
Valor de Mercado por Cota	R\$ 89,00
Rendimento Pago no Mês	R\$ 0,75
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

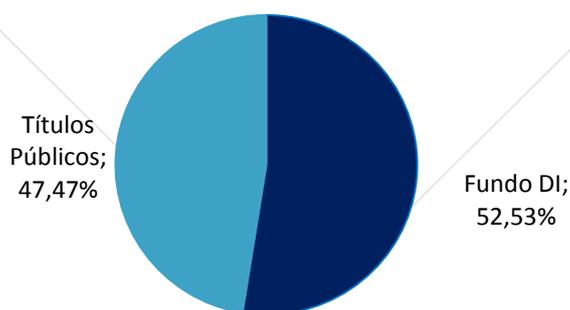
OUVIDORIA

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 47,47% em títulos públicos e 52,53% em fundo DI.

Ativos financeiros em 30/10/2020



Fonte: Administrador

Destaques do Mês

Outubro foi um mês de atualizações relevantes nos contratos de locação do Fundo.

Primeiramente, tivemos a revisonal do aluguel referente ao imóvel Badaró que alterou os valores e prazo do contrato de locação. Com a renegociação, o novo valor do aluguel mensal passou a ser R\$ 705.721,48. Além disso, foi dada a isenção dos valores de aluguéis postergados que seriam pagos pela Atento nos meses de janeiro e fevereiro de 2021. Adicionalmente, o Fundo estendeu o prazo de vigência do contrato de locação por um período adicional de 3 anos, passando a se encerrar em 30 de setembro de 2027.

Outro ponto importante foi o reajuste anual do valor de aluguel do contrato do imóvel Belenzinho. O valor foi ajustado com base em incidência parcial (6,5%) do IGP-M/FGV. O novo valor passou a ser de R\$ 433.099,90 por mês. Cabe lembrar que o Imóvel Belenzinho foi vendido no ano passado para a Diálogo 69 Engenharia e o contrato de locação com a Atento se encerrará, conforme condições contratuais, em setembro de 2021, com a respectiva desocupação do imóvel.

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 outubro foi de R\$ 390.854,51¹.

Histórico de Distribuição Mensal

No dia 10/11/2020 será pago R\$ 1,29 por cota, sendo R\$ 0,75 por cota referente aos dividendos e R\$ 0,54 por cota referente à amortização para os cotistas com posição em 30/10/2020, último dia útil do mês de outubro.

Mês/Ano Compet.	Rendimento Distribuído ²	Div. Yield Mercado ³	Div. Yield Emissão ⁴	Amortização Distribuída
Nov-19	R\$ 1,40	16,97%	16,80%	R\$ 3,66
Dez-19	R\$ 0,74	7,25%	8,76%	R\$ 0,55
Jan-20	R\$ 0,74	10,10%	8,88%	R\$ 0,56
Fev-20	R\$ 0,75	10,47%	9,00%	R\$ 0,56
Mar-20	R\$ 0,75	12,93%	9,00%	R\$ 0,56
Abr-20	R\$ 0,44	6,95%	5,28%	R\$ 0,56
Mai-20	R\$ 0,44	7,49%	5,28%	R\$ 0,43
Jun-20	R\$ 0,75	12,64%	9,00%	R\$ 0,43
Jul-20	R\$ 0,75	12,21%	9,00%	R\$ 0,87
Ago-20	R\$ 0,75	10,79%	9,00%	R\$ 0,60
Set-20	R\$ 0,75	9,78%	9,00%	R\$ 0,54
Out-20	R\$ 0,75	10,11%	9,00%	R\$ 0,54

Informações Relevantes

	Badaró	Belenzinho
Data de início do contrato	01/10/2017	01/10/2016
Data da Revisonal	01/10/2020	–
Data de vencimento do Contrato	30/09/2027	30/09/2021
Reajuste	IGP-M	IGP-M