

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 30/12/2020)

Código BM&F	SPTW11
Quantidade de Cotas	1.798.000
Valor Patrimonial do Fundo	R\$ 128.533.697,70
Valor Patrimonial por Cota	R\$ 71,49
Valor de Mercado do Fundo	R\$ 152.560.300,00
Valor de Mercado por Cota	R\$ 84,85
Último Rendimento pago	R\$ 1,24
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

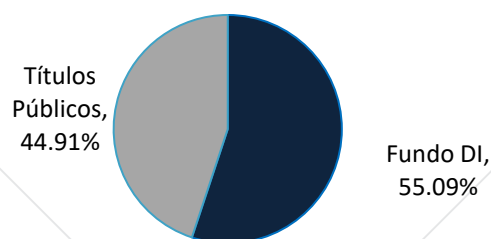
OUVIDORIA

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 44,91% em títulos públicos e 55,09% em fundo DI.

Ativos financeiros em 30/12/2020



Fonte: Administrador

Resultado do Fundo no Semestre

Os resultados do Fundo são oriundos das receitas de aluguéis dos imóveis Badaró e Belenzinho e das parcelas mensais referentes à venda do Imóvel Belenzinho. O resultado do FII no referido trimestre ficou da seguinte forma:

Valores em R\$	2º sem. 2020	2020	Memória de Cálculo
Receita de Aluguéis	7,189,361	12,922,343	(a)
Receita Venda do Imóvel Belenzinho	2,524,908	3,940,772	(b)
Total das Receitas	9,714,269	16,863,115	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	(506,355)	(802,463)	(d)
Resultado	9,207,914	16,060,652	(e) = (c) - (d)
Rendimento Distribuído	8,882,120	15,840,380	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal	0.82	0.73	-

Destaques do Mês

O mês de dezembro foi mais um mês positivo para Fundo SP Downtown. Os aluguéis referentes aos imóveis Badaró e Belenzinho foram adimplidos pela Atento. Adicionalmente, a 13ª parcela referente a venda do Imóvel Belenzinho também foi recebida em dia.

Adicionalmente, no dia 31/12/2020 a carteira foi Fundo foi remarcada em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 516/2011. O Imóvel Badaró foi avaliado a mercado (valor justo), na data-base de outubro/2020 pela Binswanger Brazil, resultando em uma diferença de -9,47% em relação ao antigo valor contábil do referido imóvel. Com isso, o valor patrimonial da cota do Fundo foi impactado em -6,44%.

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 novembro foi de R\$ 449.294,82¹.

Histórico de Distribuição Mensal

No dia 08/01/2021 será pago R\$ 1,63 por cota, sendo R\$ 1,24 por cota referente aos dividendos e R\$ 0,39 por cota referente à amortização para os cotistas com posição em 30/12/2020, último dia útil do mês de novembro.

Mês/Ano Compet.	Rendimento Distribuído ²	Div. Yield Mercado ³	Div. Yield Emissão ⁴	Amortização Distribuída
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
Nov-20	R\$ 0,70	9,56%	8,40%	R\$ 0,54
Dez-20	R\$ 1,24	17,54%	14,88%	R\$ 0,39

Informações dos Contratos

	Badaró	Belenzinho
Data de início do contrato	01/10/2017	01/10/2016
Data da Revisão	01/10/2023	–
Data de vencimento do Contrato	30/09/2027	30/09/2021
Reajuste	IGP-M	IGP-M

Estimativa de Distribuição

Mostramos abaixo uma tabela com a expectativa de distribuição até o final do prazo do fluxo de pagamentos referente à venda do Imóvel Belenzinho. **Cumpramos ressaltar que os valores abaixo não estão considerando correção monetária.**

Estimativa Distribuição por Cota ¹				
Data	Dividendo Ref. Aluguéis (i)	Dividendo Ref. Venda Belenzinho (ii)	Amortização ref. Venda Belenzinho (iii)	Distribuição Total (i) + (ii) + (iii)
Jan-21	R\$ 0.60	R\$ 0.28	R\$ 0.55	R\$ 1.43
Feb-21	R\$ 0.60	R\$ 0.28	R\$ 0.55	R\$ 1.43
Mar-21	R\$ 0.60	R\$ 0.28	R\$ 0.55	R\$ 1.43
Apr-21	R\$ 0.60	R\$ 0.28	R\$ 0.55	R\$ 1.43
May-21	R\$ 0.60	R\$ 0.28	R\$ 0.55	R\$ 1.43
Jun-21	R\$ 0.60	R\$ 0.28	R\$ 0.55	R\$ 1.43
Jul-21	R\$ 0.60	R\$ 0.28	R\$ 0.55	R\$ 1.43
Aug-21	R\$ 0.60	R\$ 0.28	R\$ 0.55	R\$ 1.43
Sep-21	R\$ 0.60	R\$ 0.28	R\$ 0.55	R\$ 1.43
Oct-21	R\$ 0.60	R\$ 4.49	R\$ 8.41	R\$ 13.50
Nov-21	R\$ 0.36	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.36
Dec-21	R\$ 0.36	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.36

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.