

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 31/03/2021)

Código BM&F	SPTW11
Quantidade de Cotas	1.798.000
Valor Patrimonial do Fundo	R\$ 93.346.867,45
Valor Patrimonial por Cota*	R\$ 51,91
Valor de Mercado do Fundo	R\$ 145.512.140,00
Valor de Mercado por Cota	R\$ 80,93
Rendimento Pago no Mês	R\$ 5,15
Amortização Paga no Mês	R\$ 10,70
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

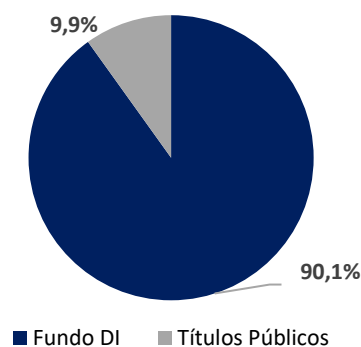
OUIDORIA

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 9,9% em títulos públicos e 90,1% em fundo DI.

Ativos financeiros em 31/03/2021



Em 31/03/2021, o caixa do Fundo totaliza, aproximadamente, R\$ 31,56 milhões e estava alocado em títulos públicos e Fundo DI. Cumpre ressaltar que os recursos aplicados em Fundo DI são referentes aos recebimentos de aluguéis e do sinal pago pela Diálogo.

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 março foi de R\$ 339.540,90¹.

*Nota: Valor líquido de rendimentos e amortizações anunciados no mês de março de 2021.

Disclaimers: Este material não constitui uma oferta e/ou solicitação de aquisição de cotas do Fundo. Este material é confidencial e pretende atingir somente aos destinatários. Este material não pode ser reproduzido ou distribuído no todo ou em parte para nenhuma outra pessoa. O Administrador e o Gestor podem efetuar alterações no conteúdo deste documento a qualquer momento. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. As informações contidas neste documento não necessariamente foram auditadas. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade apresentada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance do Fundo é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Destaques do Mês

Março de 2021 foi um mês importante para Fundo SP Downtown FII. Temos 2 atualizações importantes. Uma referente à renegociação com a Diálogo, aprovada em AGE e outra referente à ação judicial que tem por objeto discussão relativa à incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”) sobre a averbação para cancelamento/extinção do direito de superfície, relativo ao Imóvel Badaró. Adicionalmente, os aluguéis referentes aos imóveis Badaró e Belenzinho foram adimplidos pela Atento.

1- AGE - Proposta Diálogo

No dia 29 de março de 2021, foi realizada uma AGE para deliberar as novas condições de pagamento, proposta pela Diálogo 69, pela venda do Imóvel Belenzinho. As condições propostas foram as seguintes:

- i. desconto de 10% no saldo devedor de 34.923.634,53 (data-base de 05 de março de 2021), o qual passaria a ser de R\$ 31.431.271,08;
- ii. o pagamento do novo saldo devedor se dará da seguinte forma: i) R\$ 27.431.271,08, pagos à vista na data da formalização do aceite da proposta; ii) R\$ 4.000.000,00, corrigidos pelo IPCA-IBGE, a serem pagos em 48 horas contadas da posse da Diálogo 69 no Imóvel Belenzinho, prevista para 01/10/2021.

A ordem do dia foi aprovada por 71,96% dos cotistas presentes, o que representou 8,78% das cotas emitidas. A presença na AGE foi de 12,20% das cotas emitidas.

A aprovação trouxe alguns aspectos positivos para o Fundo, principalmente:

- I. Antecipação de uma parcela relevante do saldo devedor, reduzindo risco de inadimplência futura;
- II. Mitigação do risco de um eventual contratempo na saída do locatário do Imóvel Belenzinho. No cenário anterior, o recebimento de quase 30% do valor do Imóvel Belenzinho estava vinculado à posse pela Diálogo 69. Nas novas condições propostas, esse valor é inferior a 10%;
- III. Eliminação de potencial risco de discussão judicial sobre o reajuste de preço e interrupção de pagamento por parte da Diálogo 69.

O valor total, na data base 30/03/2021, em decorrência da venda do Imóvel Belenzinho e nos termos da Proposta Diálogo era de R\$ 59.477.315,55, uma apreciação de 12,65% com relação ao preço total de escritura de compra e venda (R\$ 52.800.000,00), realizada em novembro de 2019.

No dia 30 de março, o Fundo e a Diálogo celebraram um memorando de entendimentos de natureza vinculante, formalizando os termos aprovados na Assembleia. Na mesma data, a Diálogo realizou o pagamento da parcela à vista, no valor de R\$ 27.431.271,08. Esse recebimento permitiu que o Fundo tivesse uma distribuição de rendimentos e amortização extraordinária no mês de março.

Com isso, até o presente momento, o Fundo já recebeu da Diálogo o valor de R\$ 55.477.315,55, restando apenas R\$ 4.000.000,00 (corrigidos pelo IPCA-IBGE desde março de 2021) a serem recebidos na data da posse do imóvel pela Diálogo, prevista para outubro deste ano. Vale lembrar também que além do preço de venda, o SP Downtown ainda vem recebendo os valores de locação

do imóvel Belenzinho mesmo após a venda (dos quais R\$ 5.851.932,04 recebidos desde a venda), o que aumentou mais ainda o valor a ser recebido pelos cotistas do Fundo, ultrapassando em mais de R\$ 20.000.000,00 o valor de laudo de avaliação do imóvel Belenzinho de dezembro de 2019 (R\$ 44.780.000,00).

2- Ação Judicial – Extinção de Incidência ITBI

Outra atualização de suma importância foi a publicação da decisão definitiva, nos autos do cumprimento de sentença nº 0011485-71.2019.8.26.0053, requerendo a expedição da guia levantamento do depósito judicial – realizado pelo Fundo em abril/2016, no valor de R\$ 2.878.239,23 – em favor do Fundo, que atualizado perfaz o montante de R\$ 3.631.191,33 (data-base de 23/03/2021). Sobre o valor a ser recebido pelo Fundo, incidem honorários de êxito de 5%, que atualizados em março/2021, correspondem a R\$ 165.024,25. Tal atualização foi informada aos cotistas através de Fato Relevante divulgado em 08/04/2021.

O prazo para o levantamento do depósito judicial e recebimento pelo Fundo ainda não pode ser estimado, em função dos entraves causados pela pandemia do Covid-19.

A título de esclarecimento, o Cumprimento de Sentença decorre da Ação Ordinária nº 1017235-42.2016.8.26.0053 (“Ação”), movida pelo Fundo em face do Município de São Paulo em 13/04/2016, cujo objetivo principal era (i) discutir a incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”) sobre a averbação para cancelamento/extinção do direito de superfície, bem como anular eventual auto de infração/lançamento lavrado, ou que viesse a ser lavrado, pelo Município de São Paulo, relativo ao “Imóvel Badaró”, bem como (ii) reconhecer e garantir, definitivamente, o direito à averbação do cancelamento/extinção da superfície instituída sobre o Imóvel Badaró sem que houvesse a obrigatoriedade/exigência do recolhimento de ITBI. A Ação foi julgada procedente em relação aos pedidos do Fundo.

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 50 m 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.

Imagem: Fachada do Imóvel Badaró



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

Histórico de Distribuição Mensal

No dia 08/04/2021 será pago R\$ 15,85 por cota, sendo R\$ 5,15 por cota referente aos dividendos e R\$ 10,70 por cota referente à amortização para os cotistas com posição em 31/03/2021, último dia útil do mês de março.

Mês/Ano Compet.	Rendimento Distribuído ²	Div. Yield Mercado ³	Div. Yield Emissão	Amortização Distribuída
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
jan-21	R\$ 0,86	11,86%	10,32%	R\$ 0,55
fev-21	R\$ 0,88	12,88%	10,56%	R\$ 0,55
mar-21	R\$ 5,15	76,36%	61,80%	R\$ 10,70

Informações dos Contratos

	Imóvel Badaró	Imóvel 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