

# 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 28/02/2020)

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Código BM&F                | SPTW11   |
| Quantidade de Cotas        | 1.798.000  |
| Valor Patrimonial do Fundo | R\$ 139.956.885,92   |
| Valor Patrimonial por Cota | R\$ 77,84  |
| Valor de Mercado do Fundo  | R\$ 154.628.000,00   |
| Valor de Mercado por Cota  | R\$ 86,00  |
| Último Rendimento pago     | R\$ 0,74   |
| Administrador              | Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. |
| Gestor                     | BRPP Gestão de Produtos Estruturados LTDA.                 |

## CONTATOS

[www.spdowntown.com.br](http://www.spdowntown.com.br)  
[ri@spdowntown.com.br](mailto:ri@spdowntown.com.br)

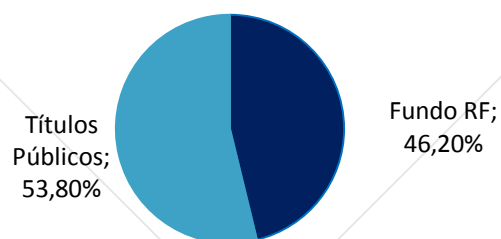
## OUIDORIA

[ouvidoria@gerafuturo.com.br](mailto: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 53,80% em títulos públicos e 46,20% em fundo DI.

## Ativos financeiros em 28/02/2020



Fonte: Administrador

## Destaques do Mês

No dia 07 de fevereiro de 2020, o Fundo assinou um Memorando de Entendimentos com a Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários LTDA (veículo utilizado pela Diálogo Engenharia para adquirir o imóvel) por meio do qual renegociou as condições de pagamento do saldo devedor. A equipe de gestão renegociou a antecipação das últimas 7 Parcelas Mensais de R\$ 1.200.000,00, corrigidas pelo IGPM/FGV desde 27 de novembro de 2019. As condições de pagamento do Saldo Devedor, aprovadas na assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 21 de novembro de 2019, não previa a quitação do Saldo Devedor quando da imissão na posse pelo Comprador. Com a renegociação das condições de pagamento do Saldo Devedor, o recebimento das últimas sete Parcelas Mensais foi adiantado, de forma que o Saldo Devedor será integralmente quitado quando ocorrer à imissão na posse pelo Comprador. Importante destacar que a renegociação do pagamento do Saldo Devedor não implicará em desconto ao valor que será recebido pelo Fundo, e que o fluxo de pagamento das Parcelas Mensais permanece inalterado até a imissão na posse pelo Comprador. Após a renegociação as condições de pagamento ficaram da seguinte forma: (i) R\$ 8.000.000,00 que foram pagos na data da assinatura da escritura de compra e venda (“Sinal”); (ii) R\$ 26.400.000,00 pagos em 22 parcelas mensais (2 parcelas já pagas) de R\$ 1.200.000,00, corrigidos pelo IGP-M/FGV desde 27 de novembro de 2019; e (iii) R\$ 18.400.000,00 pagos na imissão na posse do Comprador no imóvel (previsto para outubro de 2021), corrigidos pelo IGP-M/FGV desde 27 de novembro de 2019.

## 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 m<sup>2</sup>, o Imóvel Badaró é composto por 8 pavimentos e tem área útil locável de 13.848 m<sup>2</sup>.

## 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 fevereiro foi de R\$ 683.510,58 mil<sup>1</sup>.

## Histórico de Distribuição Mensal

No dia 06/03/2020 será pago R\$ 1,37 por cota, sendo R\$ 0,75 por cota referente aos dividendos e R\$ 0,62 por cota referente à amortização para os cotistas com posição em 28/02/2020, último dia útil do mês de janeiro.

| Mês/Ano Compet. | Rendimento Distribuído <sup>2</sup> | Div. Yield Emissão <sup>3</sup> | Amortização Distribuída |
|-----------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| 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                |
| Jan-20          | R\$ 0,74                            | 8,88%                           | R\$ 0,56                |
| Fev-20          | R\$ 0,75                            | 9,00%                           | R\$ 0,56                |

|                                | 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\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| fev/20                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| mar/20                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| abr/20                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| mai/20                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| jun/20                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| jul/20                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| ago/20                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| set/20                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| out/20                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| nov/20                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| dez/20                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| jan/21                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| fev/21                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| mar/21                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| abr/21                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| mai/21                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| jun/21                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| jul/21                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| ago/21                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| set/21                            | R\$ 0,62                    | R\$ 0,13                             | R\$ 0,56                                | R\$ 1,31                              |
| out/21**                          | R\$ 0,62                    | R\$ 1,91                             | R\$ 8,32                                | R\$ 10,85                             |

\*Nota: Os valores acima consideram a adimplência do locatário dos imóveis Badaró e Belenzinho(até set/21) e do Comprador.

\*\*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.**