

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 31/01/2020)

Código BM&F	SPTW11
Quantidade de Cotas	1.798.000
Valor Patrimonial do Fundo	R\$ 140.756.211,24
Valor Patrimonial por Cota	R\$ 78,28
Valor de Mercado do Fundo	R\$ 158.134.100,00
Valor de Mercado por Cota	R\$ 87,95
Rendimento do mês	R\$ 0,74
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

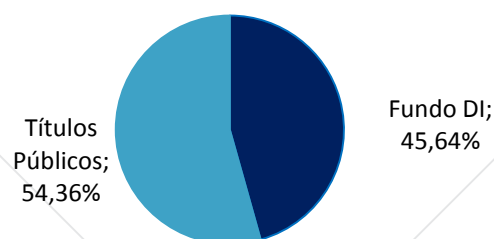
OUVIDORIA

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 54,36% em títulos públicos e 45,64% em fundo DI.

Ativos financeiros em 31/01/2020



Fonte: Administrador

Destaques do Mês

No dia 24 de janeiro de 2020, o Fundo recebeu R\$ 1.228.778,97, valor que corresponde à segunda parcela mensal referente à venda do Imóvel Belenzinho, já corrigida pelo IGP-M/FGV. O recebimento deste montante gerou uma distribuição de rendimento adicional aos aluguéis de R\$ 0,12 por cota, além de uma amortização de R\$ 0,56 por cota.

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 IGP-M/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 19, 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 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, a Bain Capital Partners, fundo de private equity e controlador da companhia, ofertou na Bolsa de Nova York (NYSE) os 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 janeiro foi de R\$ 1.772.582,41¹.

Histórico de Distribuição Mensal

No dia 07/02/2020 será pago R\$ 1,30 por cota, sendo (i) R\$ 0,74 por cota referente aos dividendos; e (ii) R\$ 0,56 por cota referente à amortização para os cotistas com posição em 31/01/2020, último dia útil do mês de janeiro.

Mês/Ano Compet.	Rendimento Distribuído ²	Div. Yield Emissão ³	Amortização Distribuída
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
Jan-20	R\$ 0,74	8,88%	R\$ 0,56

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

Estimativa de Distribuição

Dada à renegociação do pagamento do Saldo Devedor, segue abaixo a tabela com a expectativa de distribuição até o final do prazo do novo fluxo de pagamentos referente à venda do Imóvel Belenzinho. **Cumprе 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)
fev/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
mar/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
abr/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
mai/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
jun/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
jul/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
ago/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
set/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
out/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
nov/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
dez/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
jan/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
fev/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
mar/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
abr/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
mai/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
jun/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
jul/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
ago/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
set/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
out/21 ²	R\$ 0,62	R\$ 1,91	R\$ 8,32	R\$ 10,85

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.

¹ Os valores acima consideram a adimplência do locatário dos imóveis Badaró e Belenzinho (até set/21) e do Comprador do imóvel Belenzinho.

² A partir de Novembro de 2021 apenas o aluguel referente ao imóvel Badaró será recebido.