

SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

DESCRIÇÃO DO FUNDO

O SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) é proprietário de dois imóveis comerciais na cidade de São Paulo: o Imóvel Badaró, localizado à Rua Líbero Badaró, no Centro de São Paulo, e o Imóvel Belenzinho, localizado à Rua Padre Adelino, no Bairro do Belenzinho. Ambos imóveis são atualmente ocupados pela Atento, empresa líder na prestação de serviços de atendimento às relações entre empresas e seus clientes.

INFORMAÇÕES GERAIS (fechamento 30/11/2016)

Código BM&F	SPTW11
Quantidade de Cotas	1.798.000
Valor Patrimonial do Fundo	R\$ 173.598.385,59
Valor Patrimonial por Cota	R\$ 96,55
Valor de Mercado do Fundo	R\$ 104.284.000,00
Valor de Mercado por Cota	R\$ 58,00
Último Rendimento pago	R\$ 0,5350
Administrador	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.
Gestor	Brasil Plural Gestão de Recursos 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 60,29% em LCIs da Caixa Econômica Federal, com rentabilidade média de 88,00% do CDI e 39,71% em títulos públicos.

Renovação de contrato de locação do imóvel Belenzinho:

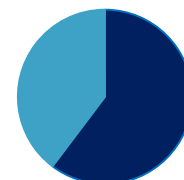
No dia 29 de agosto de 2016, foi celebrado contrato de locação da totalidade do Imóvel Belenzinho com a Atento. O Contrato tem prazo de cinco anos, com início em 01 de Outubro de 2016, sendo regido pela lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei das Locações”), sem previsão das prerrogativas do artigo 54-A. O aluguel mensal pactuado é de R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais), reajustado anualmente pelo IGP-M. A Administradora informa também que a SPE Belenzinho será liquidada oportunamente, passando o Fundo a ser o proprietário do Imóvel Belenzinho e a receber diretamente os respectivos aluguéis.

Aditamento ao contrato de locação do imóvel Badaró:

Na mesma data, foi celebrado aditivo ao contrato de locação do imóvel Badaró, concedendo desconto de 15% (quinze por cento) nos aluguéis dos meses de janeiro/2016 até setembro/2017, inclusive. Desta forma, os pagamentos referentes aos meses de janeiro/2016 até setembro/2016, inclusive, serão alterados para o valor mensal de R\$ 642.000,00 (seiscentos e quarenta e dois mil reais), sendo reajustados pelo IGP-M a partir do mês de outubro/2016. A partir de outubro/2017 o desconto não mais será aplicável e o valor da locação voltará a observar as regras estabelecidas no contrato original, em seu valor integral. O desconto referente ao período retroativo será deduzido integralmente dos aluguéis futuros, limitado ao valor do aluguel a pagar.

Ativos financeiros em 30/11/2016

Títulos
Públicos;
39.71%



LCI; 60.29%

Fonte: Brasil Plural

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.

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.

IMÓVEL BELENZINHO



Edifício de uso comercial corporativo adaptado através de projeto *built to suit* para utilização da Atento. O edifício conta com estacionamento com aproximadamente 100 vagas, portaria de acesso, ar condicionado central por bloco e individual em algumas áreas, e 7 salas de treinamento externas.

Localizado à Rua Padre Adelino, nº 550, no Bairro do Belenzinho, em São Paulo, região que conta com boa infraestrutura e opções de transporte público. O imóvel tem acessibilidade através das avenidas Alcântara Machado (Radial Leste) e fica a 200 m da estação Belém da Linha Vermelha do Metrô.

O Imóvel Belenzinho foi construído em um terreno de 8.444,9 m² e tem área útil locável de 11.911,45 m².

OCUPANTE DOS IMÓVEIS: 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 12 de outubro de 2012, a Telefônica S.A. celebrou um acordo de venda da Atento para companhias do grupo americano Bain Capital por € 1,051,000,000 (um bilhão e cinquenta e um milhões de euros).

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\$ 220 mil¹.

Distribuição de Rendimentos

No dia 07/12/2016 será pago R\$ 0,5350 por cota para os cotistas com posição em 30/11/2016, último dia útil do mês de novembro.

Mês/Ano Compet.	Rendimento Distribuído ²	Div. Yield Emissão ³
Dez-15	R\$ 0,8125	9,75%
Jan-16	R\$ 0,8125	9,75%
Fev-16	R\$ 0,8125	9,75%
Mar-16	R\$ 0,8333	10,00%
Abr-16	R\$ 0,8333	10,00%
Mai-16	R\$ 0,8333	10,00%
Jun-16	R\$ 0,8333	10,00%
Jul-16	R\$ 0,8333	10,00%
Ago-16	R\$ 0,8333	10,00%
Set-16	R\$ 0,8333	10,00%
Out-16	R\$ 0,5350	6,42%
Nov-16	R\$ 0,5350	6,42%