

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 30/11/2018)

Código BM&F	SPTW11
Quantidade de Cotas	1.798.000
Valor Patrimonial do Fundo	R\$ 133.947.904,87
Valor Patrimonial por Cota	R\$ 74,50
Valor de Mercado do Fundo	R\$ 133.663.320,00
Valor de Mercado por Cota	R\$ 74,34
Último Rendimento pago	R\$ 0,61
Administrador	Genial Investimentos Corretora de Valores S.A.
Gestor	BRPP Gestão de Produtos Estruturados LTDA.

*Os imóveis permanecem 100% locados

CONTATOS

www.spdowntown.com.br
ri@spdowntown.com.br

OUIDORIA

ouvidoria@gerafuturo.com.br
 0800 605 8888

Distribuição de Rendimentos

Conforme celebrado nos contratos vigentes entre o Fundo e a locatária Atento, foi realizado no mês de competência Outubro, com liquidação financeira em Novembro, o reajuste anual do aluguel dos imóveis Badaró e Belenzinho. Os valores foram reajustados pela variação acumulada do IGP-M/FGV pelo período de 12 meses.

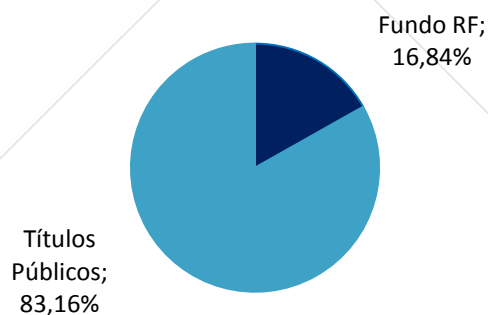
Reforçando a robustez da política de caixa adotada pela equipe de gestão, a distribuição de rendimentos a partir do período de Novembro/18 deverá refletir integralmente a variação do aluguel, ficando assim a distribuição em R\$ 0,61 por cota.

Sendo certo que, como mera estimativa, essa expectativa não representa e nem deve ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador e/ou do Gestor.

Gestão

A equipe de gestão manteve as políticas de alocação de caixa. Sendo assim, o caixa se encontra 83,16% em títulos públicos e 16,84% em fundo DI.

Ativos financeiros em 30/11/2018



Fonte: Brasil Plural

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 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\$186.630,61 mil¹.

Histórico de Distribuição Mensal

No dia 07/12/2018 será pago R\$ 0,610 por cota para os cotistas com posição em 30/11/2018, último dia útil do mês de novembro.

Mês/Ano Compet.	Rendimento Distribuído ²	Div. Yield Emissão ³
Dez-17	R\$ 0,5350	6,42%
Jan-18	R\$ 0,5350	6,42%
Fev-18	R\$ 0,5350	6,42%
Mar-18	R\$ 0,5500	6,60%
Abr-18	R\$ 0,5500	6,60%
Mai-18	R\$ 0,5500	6,60%
Jun-18	R\$ 0,5500	6,60%
Jul-18	R\$ 0,5500	6,60%
Ago-18	R\$ 0,5500	6,60%
Set-18	R\$ 0,5500	6,60%
Out-18	R\$ 0,5500	6,60%
Nov-18	R\$ 0,6100	7,32%

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