

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 é atualmente ocupado pela Atento, empresa líder na prestação de serviços de atendimento às relações entre empresas e seus clientes.

INFORMAÇÕES GERAIS (fechamento 29/11/2019)

Código BM&F	SPTW11
Quantidade de Cotas	1.798,000
Valor Patrimonial do Fundo	R\$ 135.254.988,34
Valor Patrimonial por Cota	R\$ 75,23
Valor de Mercado do Fundo	R\$ 178.002.000,00
Valor de Mercado por Cota	R\$ 99,00
Rendimento a ser pago por cota	R\$ 1,40
Amortização a ser paga por cota	R\$ 3,66
Administrador	Genial Investimentos Corretora de Valores S.A.
Gestor	BRPP Gestão de Produtos Estruturados LTDA.

*O imóvel permanece 100% locado

CONTATOS

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

OUVIDORIA

ouvidoria@gerafuturo.com.br
0800 605 8888

DESTAQUES DO MÊS

No dia 21 de novembro de 2019, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do Fundo (“AGE”), na qual deliberou os seguintes itens:

1. Aprovação da venda do Imóvel Belenzinho pelo valor total de R\$ 52.800.000,00, pagos nas seguintes condições:
 - a. R\$ 8.000.000,00 de sinal;
 - b. R\$ 34.800.000,00 pagos em 29 parcelas mensais de R\$ 1.200.000,00, corrigidas pelo IGP-M/FGV;
 - c. R\$ 10.000.000,00 pagos na posse do imóvel (previsto para 01/10/2021), corrigido pelo IGP-M/FGV.
2. Aprovação da alteração do regulamento do Fundo para alteração da Política de Investimento do Fundo, entre outras mudanças no regulamento dispostas no Anexo III da Convocação da AGE.

Com relação à Ordem do Dia **(1)**, 84,98% dos cotistas presentes, representando 14,71% das cotas emitidas, **APROVARAM** a venda do Imóvel Belenzinho.

A Ordem do Dia **(2)** foi **REPROVADA** em virtude de não ter sido atingido o quórum mínimo de aprovação de 25% das cotas emitidas, conforme determina o art. 7.5.1 do Regulamento do Fundo.

No dia 27 de novembro, o Fundo assinou a Escritura Definitiva com Pacto de Alienação Fiduciária referente ao Imóvel Belenzinho nas condições e termos aprovados na AGE. O valor da transação será inteiramente distribuído aos cotistas, sendo o principal via amortização e o lucro auferido por distribuição de rendimentos. Cabe ressaltar também que, mesmo com a venda do imóvel, o Fundo permanecerá recebendo os aluguéis do imóvel Belenzinho até o encerramento do contrato de locação em 30 de Setembro de 2021.

Com a liquidação da operação e o sinal pago no valor de R\$ 8.000.000,00, houve uma distribuição adicional de rendimentos em R\$ 0,79 por cota no mês de novembro. Com os rendimentos referentes aos aluguéis dos imóveis se mantendo em R\$ 0,61, o valor total da distribuição foi de R\$ 1,40 por cota. Adicionalmente, houve uma amortização de R\$ 3,66 por cota, referente ao principal da venda.

Com a conclusão da venda, o Fundo ficou com apenas um ativo imobiliário em sua carteira, o imóvel Badaró.

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, 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 06/12/2019 será pago R\$ 1,40 por cota para os cotistas com posição em 29/11/2019, último dia útil do mês de novembro.

Mês/Ano Compet.	Rendimento Distribuído ²	Div. Yield Emissão ³	Amortização Distribuída
Dez-18	R\$ 0,61	7,32%	R\$ 0,00
Jan-19	R\$ 0,61	7,32%	R\$ 0,00
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

	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

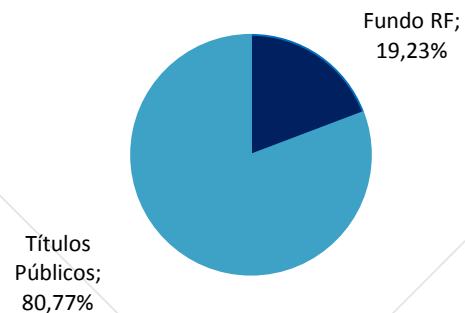
Liquidez no Mercado Secundário

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\$ 1.054.865,09¹.

Gestão do Caixa

A equipe de gestão manteve as políticas de alocação de caixa. Sendo assim, o caixa se encontra 80,77% em títulos públicos e 19,23% em fundo DI.

Ativos financeiros em 29/11/2019



Fonte: BRPP