



## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Senhores Acionistas,

A Administração da Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos – SPDA (“SPDA” ou “Companhia”), em conformidade com as disposições legais e estatutárias, submete à apreciação dos Senhores Acionistas e ao público em geral, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhados dos Pareceres dos Auditores Independentes e do Conselho Fiscal, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

A Companhia teve sua criação autorizada pela Lei Municipal nº 14.649, de 20 de dezembro de 2007, tendo sido constituída sob a forma de sociedade por ações no dia 16 de novembro de 2009 pela Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP, acionista majoritária. Sendo, portanto, integrante da administração indireta do Município de São Paulo e vinculada à Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura da Cidade de São Paulo (“SF” e “PMSP”).

Seu objeto social é auxiliar o Poder Executivo na promoção do desenvolvimento econômico e social da cidade de São Paulo, na otimização do fluxo de recursos financeiros para o financiamento de projetos prioritários, bem como na administração do pagamento de dívidas do Município.

Considerando essas atribuições, os negócios da Companhia são voltados para a estruturação de operações envolvendo a antecipação de recursos, valorização de ativos existentes, reestruturação do passivo municipal, modelagem, estruturação e oferta de mecanismos de garantias em contratos públicos, estudo de soluções de mercado de capitais para mobilização de ativos. Para fazer frente a essas ações, a Companhia concentra-se substancialmente nas seguintes atividades:

I – Modelagem: consiste no estudo das alternativas à mobilização dos ativos ou de seu uso para a prestação de garantias, considerando a preparação de relatórios de viabilidade econômica e análise de riscos jurídicos e de mercado.

II – Estruturação: considerando as alternativas aventadas e a escolha do modelo de desenvolvimento da operação de mobilização de ativos, segue-se a etapa de estruturação, que abarca a preparação do material necessário à sua efetivação – termos de referência, minutas contratuais, relatórios de informações dos ativos e adaptações sistêmicas.

III – Implementação: compreende a materialização da operação aventada, por meio: da colocação em mercado de valores mobiliários; da efetiva constituição de fundos de investimentos; da assinatura de contratos de garantia; dentre outras atividades – a depender do definido em etapas precedentes.

IV – Acompanhamento: nesse estágio a companhia supervisiona o desenvolvimento do projeto com objetivo de buscar a efetiva implantação da política pública e, subsidiariamente, a valorização do ativo: seja por meio da realização das atividades regulares de quotista de fundos de investimento - acompanhando a valorização de seus ativos, ou por meio das ações de controle de eventuais garantias prestadas.

## **I. Principais atividades realizadas ou atualmente em execução pela Companhia**

No exercício de 2022, a Companhia atuou para ampliar seu portfólio de serviços como estruturadora de operações de gestão de ativos e fornecedora de garantias para a Prefeitura e suas entidades.

Em estágio mais avançado, já contratada, a Companhia tem como foco a prestação de garantias em projetos de parceria público-privadas do Município, tendo assinado como interveniente garantidora da PPP dos Centros Educacionais Unificados - CEUS da Secretaria Municipal da Educação e têm acompanhado e esclarecido as dúvidas na implantação das garantias em todos os lotes na PPP da Habitação e na PPP da Geração Distribuída com a Secretaria Municipal da Saúde.

Além disso, realiza acompanhamento das atividades relacionadas ao SPDA Habitação Fundo de Direitos Creditórios Imobiliários Não Padronizados – SPDA FIDC, sejam estas operacionais, administrativas ou na interação com o administrador e o gestor do veículo.

Do ponto de vista operacional, vale ressaltar que o SPDA FIDC iniciou em 2021 ampla campanha de renegociação contratual com os mutuários, visando a conversão de contratos antigos, isto é, convertendo os contratos de compromisso de compra e venda ou termos de adesão (modelo contratual mais “frágil”, posto implicar mera adesão às práticas contratuais habitacionais da COHAB-SP) em contratos com cláusula de alienação fiduciária.

Neste segmento de atividade, a Companhia, no ano de 2021, intermediou a aprovação junto ao Comitê Gestor do SPDA FIDC importantes práticas negociais, tais como o fluxo de cancelamento administrativo unilateral de contratos que foram objeto de negociação entre mutuários, quando o mutuário original não é encontrado e as minutas dos termos de renegociação, conforme assinalado acima. Além disto, a Companhia acompanhou a campanha de comunicação junto aos mutuários por meio website próprio do SPDA FIDC, panfletos e cartazes, assim como a implantação de sede de atendimento presencial e o início de um importante passo para a

regularização documental dos contratos, que é a digitalização destes e a transferência da guarda dos documentos para uma empresa especializada.

Em 2022, ampliou as ações com a implantação da sede de atendimento no centro da cidade de São Paulo e a disponibilização de posto de atendimento em uma unidade do Descomplica na Zona Leste de modo a se aproximar dos mutuários de sua carteira. Além disso, tem confeccionado vídeos com informações sobre seu trabalho e com depoimentos de mutuários que conseguiram regularizar seus contratos.

Estas iniciativas surtiram efeito, que pode ser analisado quantitativamente na melhoria da qualidade do crédito, seja pela renegociação contratual e melhoria da garantia (propriedade resolúvel em alienação fiduciária) ou pela retomada e manutenção da adimplência.

Em números até dezembro de 2022<sup>1</sup>, foram realizadas 5.012 renegociações contratuais com os mutuários, sendo 3.505 conversões em alienações fiduciárias, 1.333 confissão de dívida SAC (para dívidas inferiores a R\$ 15 mil reais) e 174 confissão de dívida transitória (para imóveis com pendências na regularização fundiária). Além disso, houve a redução da inadimplência da carteira de 51,7% em dezembro de 2021 para 46% em dezembro de 2022.

Ainda em 2022, a Companhia prospectou projetos com soluções do mercado de capitais para atender diferentes áreas da Prefeitura que precisam otimizar a gestão de seus ativos mobiliários ou imobiliários, tanto por meio de contratos com *services* de cobrança como utilizando estruturas próprias tais como Sociedades de Propósito Específico ou Fundos.

Por fim, tendo-se em vista que a operação da SPDA lida com o risco inerente ao mercado financeiro, a Companhia não se presta a ser apenas um investidor passivo, neste sentido executa atividades para que:

- 1- Os fundos que detém valorizem acima da projeção expressa em sua precificação,

---

<sup>1</sup> Os quantitativos de renegociação estão acumulados de março de 2020 até dezembro de 2022, período no qual a gestão e serviço de cobrança está integralmente sendo realizada pelo FIDC. Em 2022 foram realizadas 3.806 renegociações.

- 2- Os riscos típicos de qualquer valor mobiliário não atinjam seu patrimônio e,
- 3- As estruturas típicas de mercado, controladas pela Companhia, exerçam sua função pública relacionada às diretrizes do governo municipal.

## **II. Resultado financeiro do exercício**

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, a receita total da Companhia foi de R\$ 58.592.652,90 (R\$ 47.097.753,73 em 2021).

Principal componente da receita total da Companhia, o resultado das cotas do SPDA FIDC (considerando o ajuste a valor justo de R\$ 2.928.282,94 e a receita financeira da amortização das cotas de R\$ 46.964.064,10) totalizou R\$ 49.892.347,04 (R\$ 45.303.735,40 em 2021).

A receita da Companhia referente (i) à parcela já realizada da receita financeira decorrente do ajuste a valor justo de cotas do SPDA FIDC e (ii) a rendimentos de aplicações financeiras em fundos de renda fixa no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 55.664.369,96 (frente R\$ 18.939.141,96 em 2021) sendo que R\$ 46.964.064,10 se referem à rentabilidade realizada na amortização de R\$ 78.500.000,00 do FIDC realizada em dezembro.

As despesas totais da SPDA no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram de R\$ 28.892.143,75 (frente a R\$ 28.031.183,96 em 2021). As despesas mais representativas em 2022 foram as de juros sobre capital próprio R\$ 21.141.857,33<sup>2</sup>, administrativas de R\$ 3.090.116,71 e tributárias de R\$ 2.595.148,80.

Isto posto, a administração da Companhia anuncia o lucro líquido de R\$ 50.842.366,48 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

## **III. Perspectivas**

---

<sup>2</sup> Os Juros sobre Capital Próprio do exercício de 2022 são lançados como Despesas para evidenciá-los na Demonstração do Resultado do Exercício e posteriormente são acrescidos ao resultado para apuração do Lucro Líquido face sua natureza de Distribuição de Resultados.

O desafio da Companhia para o próximo exercício será a gestão de seus ativos e a prospecção de novos. Com o FIDC e Fundos Garantidores já implementados a Companhia estuda a estruturação de novos fundos para gerir e lastrear programas municipais em outros segmentos tais como a reorganização de dívidas, geração de receitas para redução de déficit atuarial e aquisição de novos créditos.

Entendemos que na fase atual da empresa, a prestação de serviços de consultoria ou assessoramento deixaram de ser o objetivo primordial de geração de receitas, passando a ser uma importante forma de prospecção de novos negócios nos casos nos quais a SPDA atua na modelagem de estruturas a serem implantadas em outros entes ou avalia preliminarmente a possibilidade de recebimento ou desenvolvimento de ativos.

Neste sentido, as atividades como a gestão de carteiras e ativos (diretamente ou por meio de instrumento de mercado ou contratual) e a prestação de garantias devem ser o foco operacional de modo a atender o objeto social da Companhia.

Face ao volume de ativos, a organização interna da Companhia ganha particular relevância. Em 2023 a empresa deve focar na manutenção de seus ativos intelectuais, assim como, no investimento na área meio, inclusive com a criação de área de controle interno de modo a aprimorar a governança corporativa e a execução do planejamento financeiro empresarial.

Em relação a gestão de ativos, a SPDA prospecta o desenvolvimento de mecanismos para ofertar à Prefeitura e suas entidades, a exemplo do que tem sido feito com as garantias prestadas ao poder concedente, espera criar conhecimento e oferta de Fundos Imobiliários, serviços de cobrança e a promoção de setores estratégicos para municipalidade por meio de maior celeridade e liquidez na circulação e gestão de ativos.

Já para mobilização de ativos, a SPDA analisa estruturas de lastros e garantias objetivando a emissão de valores mobiliários ou a alienação direta de ativos no mercado, de modo a promover opções a municipalidade para capitalização e financiamento de projetos estruturantes de relevante interesse público.



Neste sentido, a SPDA vem se consolidando como uma importante ferramenta para servir ao Município em seu planejamento financeiro e patrimonial e uma boa opção para financiamento e garantia para projetos estruturantes.

\*\*\*

O Relatório da Administração é parte integrante das demonstrações financeiras e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

A Companhia anuncia seus resultados referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro em 2022. Os valores estão expressos em R\$ (reais) e de acordo com o disposto na Lei das Sociedade por Ações.