

# SP Downtown FII

SPTW11

genial



DEZEMBRO DE 2021

## Relatório Gerencial

[www.spdowntown.com.br/](http://www.spdowntown.com.br/)

BRPP GESTÃO DE PRODUTOS  
ESTRUTURADOS LTDA

—— AGORA É ——

**GENIAL GESTÃO LTDA**

**genial**  
investimentos

## Índice

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 1) Dados Gerais .....                     | 4  |
| 2) Destaques do Fundo .....               | 5  |
| 3) Mensagem do Gestor .....               | 5  |
| 4) Liquidez .....                         | 6  |
| 5) Distribuições de Rendimento .....      | 6  |
| 6) Portfólio do Fundo .....               | 7  |
| 7) Indicadores Operacionais .....         | 8  |
| 8) Resumo dos Ativos .....                | 8  |
| 9) Saiba mais sobre a Genial Gestão ..... | 10 |
| 10) Saiba mais sobre o grupo Genial ..... | 11 |
| 11) Contatos .....                        | 12 |
| 12) Notas .....                           | 12 |

## 1) Dados Gerais

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nome do Fundo</b>         | SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>DATA BASE</b>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Código de Negociação</b>  | SPTW11                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>31/12/2021</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>CNPJ</b>                  | 15.538.445/0001-05                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b>                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Site do Fundo</b>         | <a href="http://www.spdowntown.com.br/">http://www.spdowntown.com.br/</a>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>19.743</b>                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Objetivo do Fundo</b>     | O objetivo do Fundo é prover rendimentos de longo prazo aos Quotistas, por meio da alocação de seus recursos prioritariamente na aquisição dos Imóveis Alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade da totalidade das Participações Societárias                                                     | <b>COTA PATRIMONIAL</b>                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Início das Atividades</b> | Março de 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>R\$ 52,21</b>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Público Alvo</b>          | Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior | <b>COTA DE MERCADO</b>                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Tipo ANBIMA</b>           | FII Renda Gestão Passiva Segmento Lajes Corporativas                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>R\$ 46,50</b>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Administradora</b>        | Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>NÚMERO DE COTAS</b>                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Gestora</b>               | Genial Gestão Ltda (Empresa do Grupo Genial)                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>1.798.000</b>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Taxa de Administração</b> | 0,25% a.a. à razão de 1/12 avos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00, reajustado anualmente pelo IGP-M.                                                                                                                                                       | <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ofertas Públicas</b>      | <p><b>1ª Emissão de Cotas – Março/2013</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta ICVM 400</li> <li>Emissão de 1.798.000 (Um milhão e setecentos e noventa e oito mil) cotas</li> <li>Volume total de R\$ 179.800.000,00 (cento e setenta e nove milhões e oitocentos mil reais).</li> </ul>        | <b>R\$ 93.875.642</b><br><br><b>VALOR DE MERCADO</b><br><b>R\$ 83.607.000</b><br><br><hr/> <b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b><br><b>R\$ 0,40/cota</b><br><br>Anúncio em 30/12/21 e data de pagamento de proventos em 07/01/22. |

## 2) Destaques do Fundo

| ABL PRÓPRIA                   | Nº DE ATIVOS   | OCUPAÇÃO                   | INADIMPLÊNCIA                  |
|-------------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------------|
| 13.437,27 m²                  | 1              | 100,00%                    | 0,00%                          |
| VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO | RETORNO MENSAL | DY ANUALIZADO COTA MERCADO | DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL |
| ~R\$ 223,2 mil                | -0,41%         | 10,32%                     | 9,19%                          |

## 3) Mensagem do Gestor

### ➤ Atualizações Gerais

Primeiramente gostaríamos de informar a todos que a BRPP Gestão passou a se chamar Genial Gestão. A alteração no nome não implica em nenhuma mudança nos processos da gestora. Os sócios, gestores e equipe continuam os mesmos. A gestora apenas passou a adotar o nome do grupo Genial, que antes chamava-se Brasil Plural (por isso a abreviação BRPP).

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.

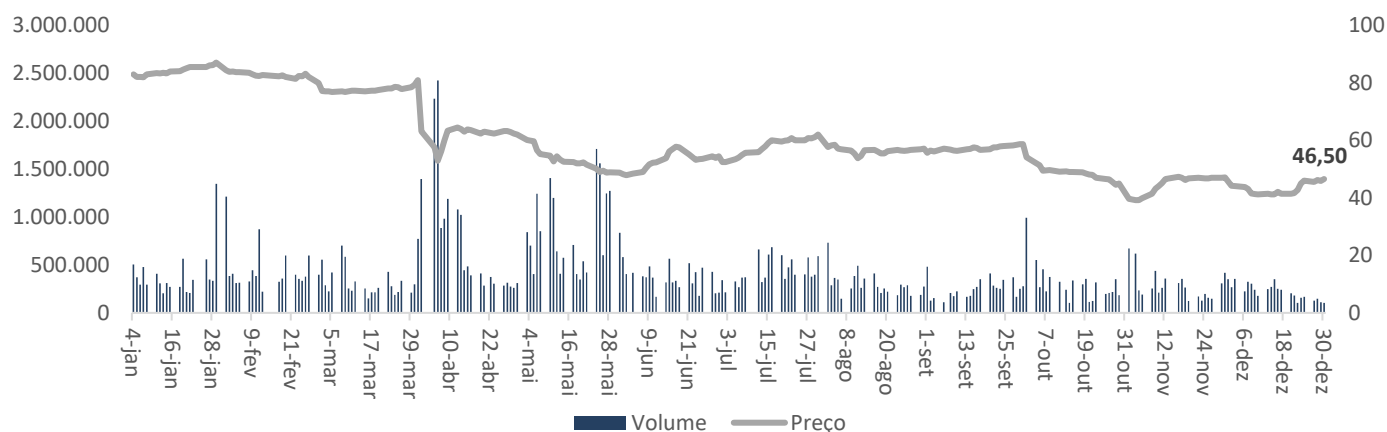
O mês dezembro também foi marcado pela reavaliação do ativo na carteira do Fundo. A reavaliação foi realizada pela Binswanger Brazil e resultou em uma variação positiva de, aproximadamente, **5,17%** em relação ao valor anterior. A remarcação do ativo também acarretou uma variação positiva de, aproximadamente, **4,92%** no valor patrimonial da cota na data base de 31 de dezembro de 2021.

Adicionalmente, [conforme Fato Relevante divulgado](#), o mês de Novembro foi marcado pela reajuste anual no valor de locação do contrato do Imóvel Badaró (competência Outubro). O índice previsto em contrato era o Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”). Entretanto, como o IGPM não está refletindo a realidade da economia brasileira, foi acordado um novo reajuste para os próximos 12 meses, com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA-IBGE”). O novo valor do aluguel, que já passou a vigorar em novembro, teve uma apreciação de 10,25%. Como consequência desse reajuste, a distribuição de rendimento pelo Fundo sofreu um impacto positivo de R\$ 0,04 por cota. Em contrapartida, o contrato de locação teve seu prazo estendido por mais 3 anos, até 30 de setembro de 2030.

#### 4) Liquidez

Em dezembro, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 223,2 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/12/2021 foi de **R\$ 46,50**.

**Gráfico: Preço e Volume Negociado em 2021**



#### 5) Distribuições de Rendimento

A tabela abaixo apresenta os valores anunciados pelo Fundo referentes à distribuição de rendimentos e amortização:

**Tabela: Distribuições Realizadas no Últimos 12 Meses**

| Mês/Ano Compet. | Rendimento Distribuído <sup>2</sup> | Div. Yield Mercado <sup>3</sup> | Div. Yield Emissão <sup>4</sup> | Amortização Distribuída |
|-----------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| jan-21          | R\$ 0,86                            | 11,86%                          | 10,32%                          | R\$ 0,55                |
| fev-21          | R\$ 0,88                            | 12,88%                          | 10,56%                          | R\$ 0,55                |
| mar-21          | R\$ 5,15                            | 76,36%                          | 61,80%                          | R\$ 10,70               |
| abr-21          | R\$ 0,58                            | 11,23%                          | 6,96%                           | R\$ 0,00                |
| mai-21          | R\$ 0,60                            | 13,85%                          | 7,20%                           | R\$ 0,00                |
| jun-21          | R\$ 2,52                            | 55,59%                          | 30,24%                          | R\$ 0,00                |
| jul-21          | R\$ 0,60                            | 11,61%                          | 7,20%                           | R\$ 0,00                |
| ago-21          | R\$ 0,60                            | 12,48%                          | 7,20%                           | R\$ 0,00                |
| set-21          | R\$ 0,36                            | 7,37%                           | 4,32%                           | R\$ 0,00                |
| out-21          | R\$ 1,13                            | 30,17%                          | 13,56%                          | R\$ 1,56                |
| nov-21          | R\$ 0,40                            | 10,19%                          | 4,80%                           | R\$ 0,00                |
| dez-21          | R\$ 0,40                            | 10,32%                          | 4,80%                           | R\$ 0,00                |

<sup>2</sup> Rendimento por cota, distribuído pelo fundo, relativo ao respectivo mês (em R\$).

<sup>3</sup> Dividendo anualizado em relação a cota de mercado no fechamento do mês.

<sup>4</sup> Dividendo anualizado em relação ao preço de emissão da cota (R\$ 100,00).

## 6) Portfólio do Fundo

### ➤ Ativos Imobiliários

|               | Localização   | Participação <sup>5</sup> | Valor do Investimento | Data do Investimento | ABL (m²)           |                      |
|---------------|---------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|               |               |                           |                       |                      | Total <sup>6</sup> | Própria <sup>7</sup> |
| Imóvel Badaró | São Paulo, SP | 100,00%                   | R\$ 77.969.802,00     | mar/13               | 13.437,27          | 13.437,27            |

### ➤ Aplicações Financeiras

Em **31/12/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 5,44 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

**Gráfico 4: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)**



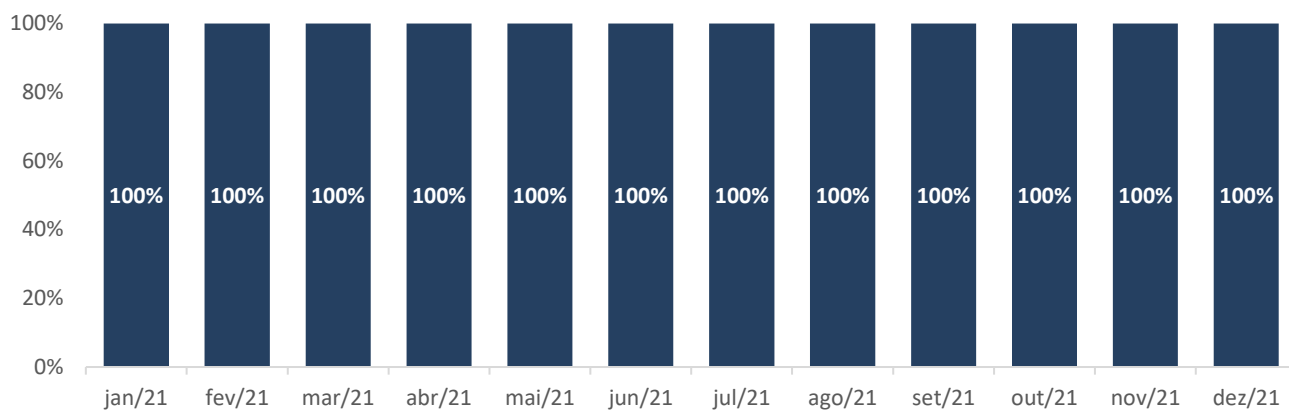
<sup>5</sup> % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

<sup>6</sup> ABL Total = Área Bruta Locável do Imóvel Badaró

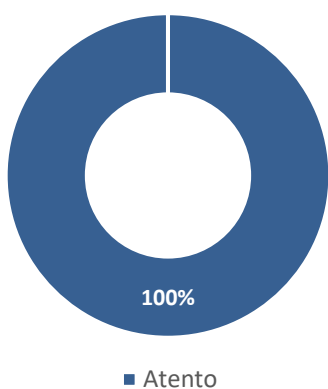
<sup>7</sup> ABL Própria = 100,00% do Imóvel Badaró

## 7) Indicadores Operacionais

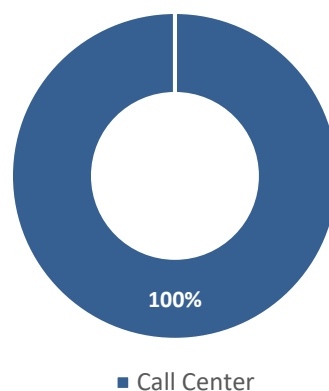
**Gráfico 4: Histórico de Adimplência**



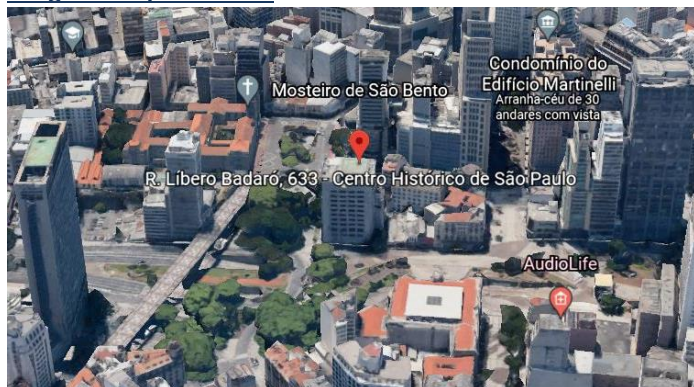
**Gráfico 5: Locatários (% ABL)**



**Gráfico 6: Setor de Atuação Locatários (% ABL)**

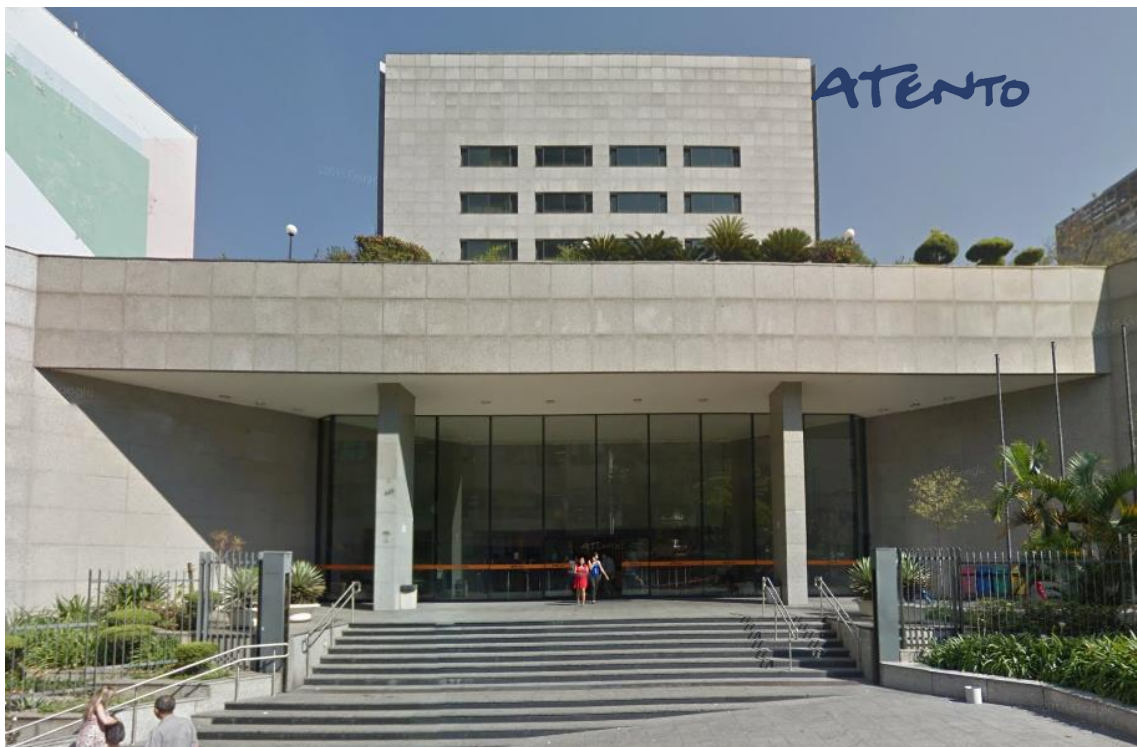


**Imagem: Mapa do Ativo**



➤ Imóvel Badaro

Imagem: Fachada do Imóvel Badaró



|                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Classe do Imóvel            | Edifício Comercial Monousuário |
| Localização                 | Centro - São Paulo/SP          |
| Participação no Imóvel      | 100%                           |
| Área Bruta Locável          | 13.437,27 m <sup>2</sup>       |
| Área do Terreno             | 3.099 m <sup>2</sup>           |
| Tipo de Contrato de Locação | Típico                         |
| Ocupação do Imóvel          | 100%                           |
| Vencimento                  | set/30                         |
| Mês de Reajuste             | Outubro                        |
| Data da Revisão             | set/23                         |

➤ Ocupante do Imóvel: Atento

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 50 m 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 m<sup>2</sup>, o Imóvel Badaró é composto por 8 pavimentos e tem área bruta locável de 13.437,27 m<sup>2</sup>.

A Atento oferece soluções personalizadas para as áreas corporativas de seus clientes, envolvendo interação com usuários finais. A empresa é líder na América Latina, atendendo às maiores organizações em diferentes setores, incluindo: telecomunicações, finanças, saúde, varejo, governo e *born-digitals*, entre outras.

A Atento está presente em 14 países ao redor do mundo, com mais de 95 centros de relacionamento, 90.000 postos de trabalho e 150.000 colaboradores. 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.

## 9) Saiba mais sobre a Genial Gestão (atual denominação social da BRPP)

### Nossos Números



+27,3 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+110 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 6,7 bilhões sob gestão em 20 fundos imobiliários (sendo 4 listados na B3), a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (novembro/2021<sup>12</sup>) – Patrimônio sob gestão

| #        | Gestor                       | AuM (R\$ MM) |
|----------|------------------------------|--------------|
| 1        | BTG PACTUAL                  | 23.361       |
| 2        | KINEA INVESTIMENTO LTDA      | 17.645       |
| 3        | BRL DTVM                     | 14.457       |
| 4        | XP ASSET MANAGEMENT          | 10.886       |
| 5        | CREDIT SUISSE                | 9.420        |
| 6        | RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA | 9.027        |
| <b>7</b> | <b>GENIAL</b>                | <b>6.703</b> |
| 8        | VOTORANTIM ASSET             | 6.474        |
| 9        | HEDGE INVESTMENTS            | 6.424        |
| 10       | OLIVEIRA TRUST DTVM          | 5.448        |
| 11       | VINCI PARTNERS               | 5.355        |
| 12       | RBR ASSET MANAGEMENT         | 4.916        |



Shoppings – MALL11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Shoppings
- # Ativos: 7 (NE e SE)
- ABL própria: 58 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 800 milhões



Residencial – JFLL11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Residencial
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 150 milhões



Logística – PLOG11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Logístico
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35,1 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 75 milhões



Corporativo – SPTW11

- Gestão: Passiva
- Segmento: Corporativo
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 130 milhões

Para mais informações acesse nosso [site](#)

<sup>12</sup> R\$ 27,3 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, Distressed Assets, e FIDCs. Novembro/2021.

## 10) Saiba mais sobre o grupo Genial

### Organograma do Grupo Genial



### Highlights do Grupo Genial

## GRANDES NÚMEROS



<https://www.genialinvestimentos.com.br/>

## 11) Contatos

|                                                                                   |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|  | <a href="#">Site do Fundo</a>                            |
|  | <a href="#">Siga-nos no LinkedIn</a>                     |
|  | <a href="mailto:ri@brppgestao.com">ri@brppgestao.com</a> |
|  | <a href="#">Canal no Youtube</a>                         |
| <b>CLUBE FII</b>                                                                  | <a href="#">Espaço RI - Clube FII</a>                    |

## 12) Notas

O SPTW11 é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Passiva do segmento de Lajes Corporativas que investe em imóvel ou conjunto de imóveis que comporão sua carteira de investimento, ou, aqueles que têm por objetivo acompanhar um benchmark do setor, conforme determina o regulamento do Fundo. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito FGC. Leia o Regulamento do fundo antes de investir, principalmente a seção de fatores de risco.



### Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

<http://www.cvm.gov.br>