

SP Downtown FII

SPTW11

genial



FEVEREIRO DE 2022

Relatório Gerencial

www.spdowntown.com.br/

BRPP GESTÃO DE PRODUTOS
ESTRUTURADOS LTDA

———— AGORA É ————

GENIAL GESTÃO LTDA

genial

SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 15.538.445/0001-05

Código de Negociação na B3: SPTW11

PROCEDIMENTO PARA CONSULTAR INFORMES DE RENDIMENTOS

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (parte), CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Genial”), na qualidade de Administrador e Escriturador do SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.538.445/0001-05 (“Fundo”), vêm informar, aos cotistas, que:

Conforme informado em comunicado ao mercado divulgado em 11 de março de 2022, foram identificadas dificuldades no acesso de cotistas aos Informes de Rendimentos. Visto isso, a fim de auxiliar os cotistas, concedemos o acesso aos Informes de Rendimentos do Fundo por meio do seguinte endereço eletrônico: <https://extranet-bank.bancogenial.com/>.

O “Login” consiste no **CPF do cotista sem pontuação e espaços**. Já a “Senha” segue o seguinte formato: **“Genial” + os 3 primeiros dígitos do CPF**. Para exemplificar:

Em caso de:

CPF: 123.456.789-00

O Login e Senha serão:

Login: 12345678900

Senha: Genial123

Sendo o que nos cumpre para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários por meio do seguinte e-mail: informederendimento@genial.com.vc

Índice

1) Dados Gerais	5
2) Destaques do Fundo	6
3) Mensagem do Gestor	6
4) Liquidez	7
5) Distribuições de Rendimento	7
6) Portfólio do Fundo	8
7) Indicadores Operacionais	9
8) Resumo dos Ativos	9
9) Desinvestimento Imóvel Belenzinho	11
10) Saiba mais sobre a Genial Gestão (atual denominação social da BRPP)	12
11) Saiba mais sobre o grupo Genial	12
12) Contatos	14
13) Notas	14

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII	DATA BASE
Código de Negociação	SPTW11	25/02/2022
CNPJ	15.538.445/0001-05	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	http://www.spdowntown.com.br/	20.706
Objetivo do Fundo	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	COTA PATRIMONIAL
Início das Atividades	Março de 2013	R\$ 52,81
Público Alvo	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	COTA DE MERCADO
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Passiva Segmento Lajes Corporativas	R\$ 44,09
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	NÚMERO DE COTAS
Gestora	Genial Gestão Ltda (Empresa do Grupo Genial)	1.798.000
Taxa de Administração	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.	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – março/2013 - Oferta ICVM 400 - Emissão de 1.798.000 (Um milhão e setecentos e noventa e oito mil) cotas - Volume total de R\$ 179.800.000,00 (cento e setenta e nove milhões e oitocentos mil reais).	R\$ 94.956.820 VALOR DE MERCADO R\$ 79.273.820 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,40/cota Anúncio em 25/02/22 e data de pagamento de proventos em 07/03/22.

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\$ 169,8 mil	-1,79%	10,89%	9,09%

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.

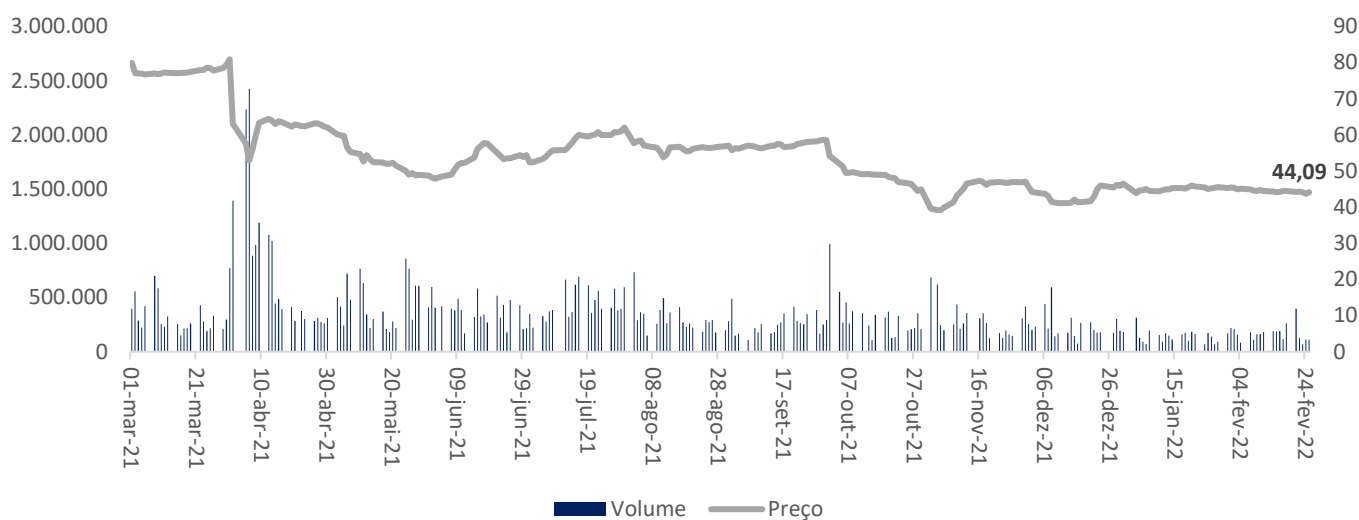
No mês de fevereiro, o Fundo teve um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **10,89%** e **9,09%**, respectivamente.

Adicionalmente, vale lembrar que no mês dezembro foi feito a remarcação 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.

4) Liquidez

Em fevereiro, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 169,8 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 25/02/2022 foi de **R\$ 44,09**.

Gráfico: Preço e Volume Negociado nos Últimos 12 Meses



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 ¹	Div. Yield Mercado ²	Div. Yield Emissão ³	Amortização Distribuída
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
jan-22	R\$ 0,40	10,59%	4,80%	R\$ 0,00
fev-22	R\$ 0,40	10,89%	4,80%	R\$ 0,00

¹ Rendimento por cota, distribuído pelo fundo, relativo ao respectivo mês (em R\$).

² Dividendo anualizado em relação a cota de mercado no fechamento do mês.

³ Dividendo anualizado em relação ao preço de emissão da cota (R\$ 100,00).

6) Portfólio do Fundo

➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação ⁴	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m²)	
					Total ⁵	Própria ⁶
Imóvel Badaró	São Paulo, SP	100,00%	R\$ 77.969.802,00	mar/13	13.437,27	13.437,27

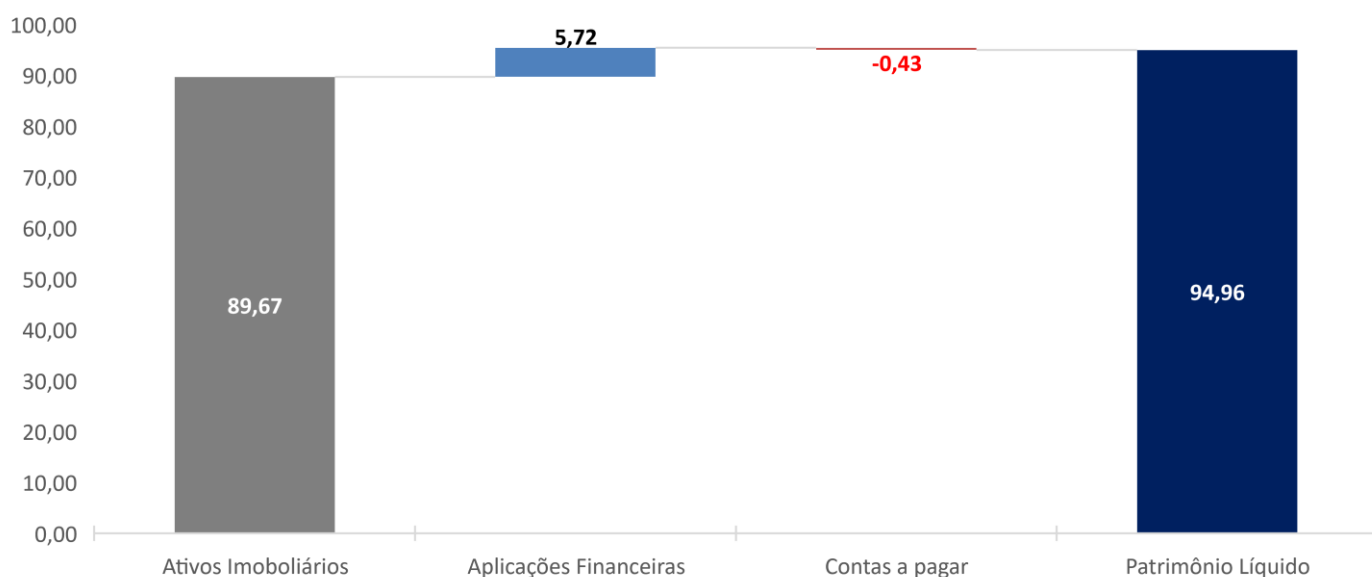
➤ Aplicações Financeiras

Em **25/02/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 5,72 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➤ Contas a pagar

Em **25/02/2022**, o Contas a pagar do Fundo totaliza, aproximadamente, **R\$ 430 mil**. Maior parte deste valor, R\$ 412 mil, se refere ao provisionamento de aluguel pago a maior nos meses de outubro/21, novembro/21, dezembro/21 e janeiro/22. O reajuste contratual foi calculado com base no Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"), o qual passou a incidir a partir do aluguel referente a competência de outubro/21. Entretanto as Partes acordaram pela aplicação da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA-IBGE"), regrado no 6º Aditamento Contratual, conforme [Fato Relevante](#) divulgado no dia 30 de novembro de 2021. Tal ajuste será realizado no mês de março de 2022 e cumpre ressaltar que não haverá impacto na distribuição de dividendos aos cotistas.

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



⁴ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

⁵ ABL Total = Área Bruta Locável do Imóvel Badaró

⁶ ABL Própria = 100,00% do Imóvel Badaró

7) Indicadores Operacionais

Gráfico 4: Histórico de Adimplência

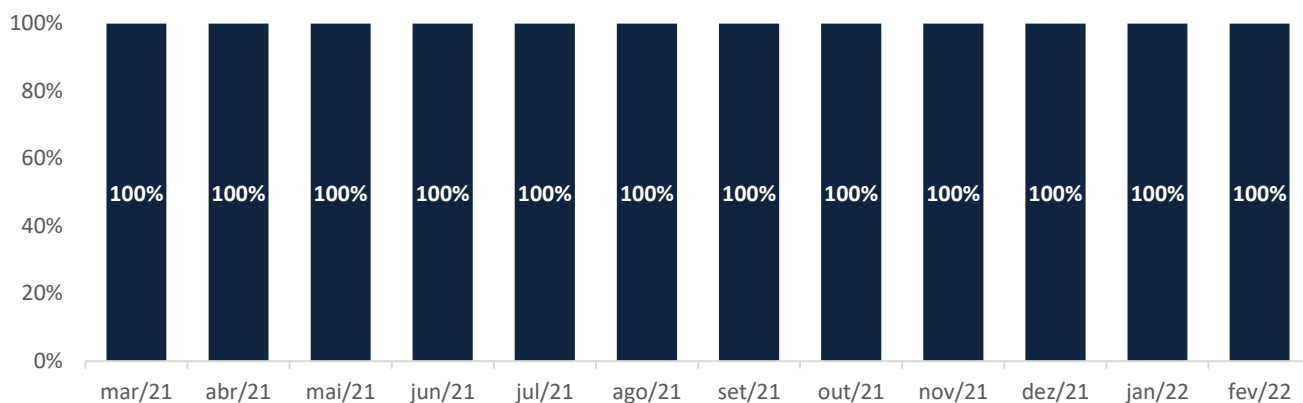


Gráfico 5: Locatários (% ABL)

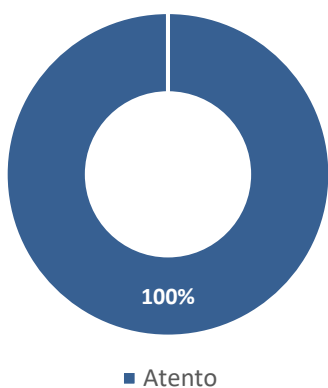
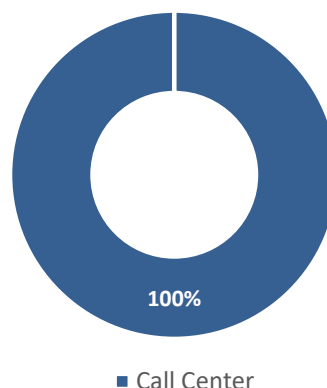
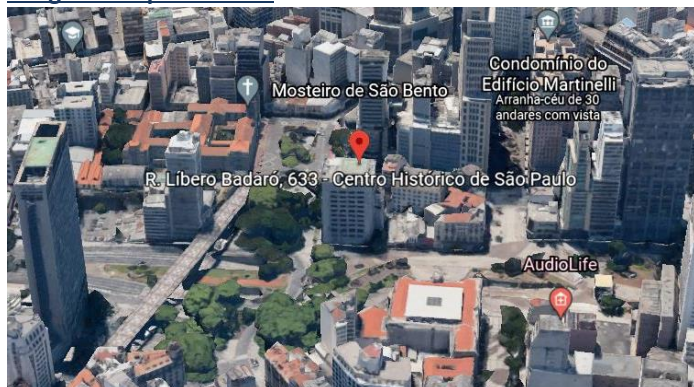


Gráfico 6: Setor de Atuação Locatários (% ABL)



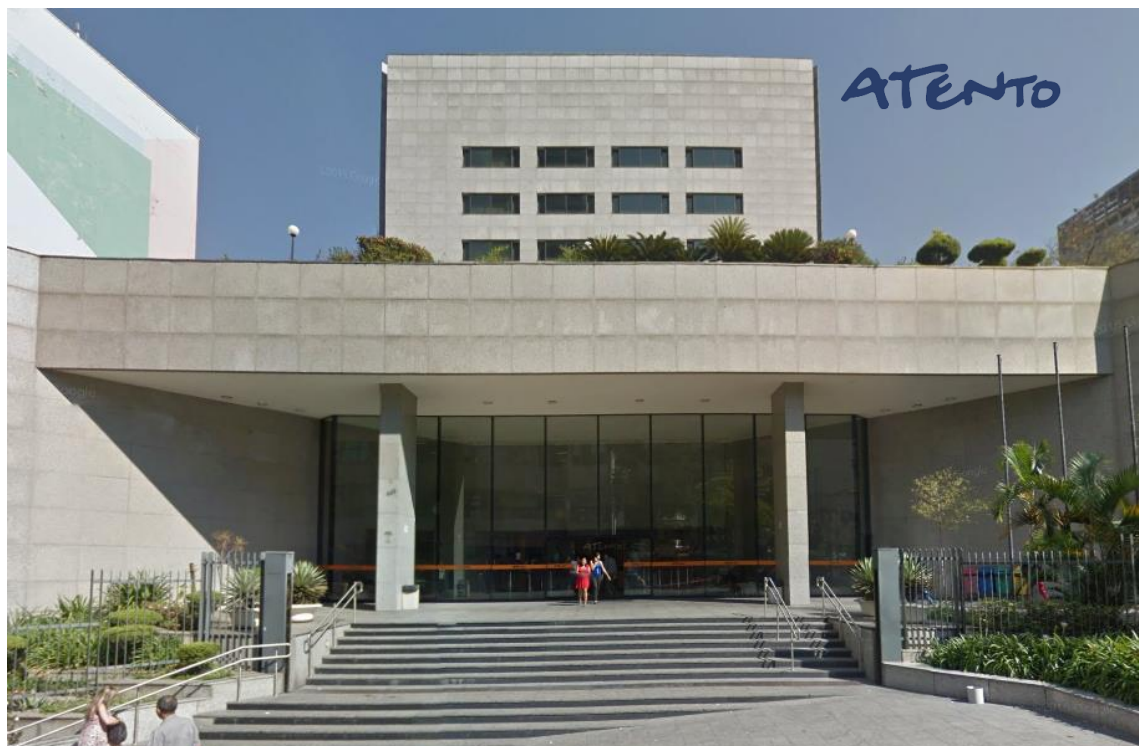
8) Resumo dos Ativos

Imagem: Mapa do Ativo



➤ Imóvel Badaró

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 ²
Área do Terreno	3.099 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Típico
Ocupação do Imóvel	100%
Vencimento	set/30
Mês de Reajuste	Outubro
Data da Revisional	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 m², o Imóvel Badaró é composto por 8 pavimentos e tem área bruta locável de 13.437,27 m².

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) os papéis da Atento sob o código de negociação NYSE: ATTO.

9) Desinvestimento Imóvel Belenzinho

Em novembro de 2019, o Fundo realizou a venda do Imóvel Belenzinho, que estava na carteira do Fundo desde 2013. A venda foi realizada para a Diálogo Engenharia, uma incorporadora com forte atuação na região.

O valor da venda realizada foi de R\$ 52.800.000,00. No entanto, com as correções das parcelas ao longo do tempo, o valor total recebido pelo Fundo foi de **R\$ 59.660.054,38**, valor **33,2%** superior ao valor que o imóvel estava avaliado na carteira do Fundo à época da venda (R\$ 44.780.000,00). Além disso, o Fundo permaneceu recebendo os aluguéis referentes ao Imóvel Belenzinho até o final do contrato de locação (setembro/2021). O valor dos aluguéis recebidos entre a venda e o término do contrato de locação perfaz um montante de **R\$ 7.584.331,64**. Dessa forma, o valor total recebido pela venda do imóvel (compra e venda com a Diálogo e aluguéis recebidos pós-venda) foi de **R\$ 67.244.386,02**, valor **50,17%** acima do valor do laudo de avaliação da época (2019). Todo o valor foi distribuído mensalmente aos cotistas, através de distribuição de rendimento ou amortização de principal.

Highlights da Venda

Highlights da Venda	Valores
Valor de Venda ⁷	R\$ 52.800.000,00
Valor de Venda - Efetivamente Recebido (corrigido pela inflação) ⁸	R\$ 59.660.054,38
Aluguéis Recebidos ⁹	R\$ 7.584.331,64
Valor Total Recebido (Diálogo + Aluguéis)	R\$ 67.244.386,02
Valor do Laudo de Avaliação do Imóvel Belenzinho (no momento da venda) ¹⁰	R\$ 44.780.000,00
Variação do Valor Total Recebido pelo Valor do Laudo de Avaliação	50,17%

O Imóvel Belenzinho possuía uma área total locável de 11.911,45m², e estava localizado na Rua Padre Adelino, n.º 550 no Bairro do Belenzinho de São Paulo, com acessibilidade através das avenidas Alcântara Machado (Radial Leste), próximo à estação Belém da Linha Vermelha do Metro.

Imagem: Fachada e Mapa do Ativo



⁷ Valor da Venda do Imóvel Belenzinho

⁸ Valor considerando as atualizações das parcelas pagas no período pela Diálogo Engenharia

⁹ Valor dos aluguéis recebidos referente ao Imóvel Belenzinho no período entre a assinatura da escritura e o término do contrato de locação com a Atento (setembro/2021)

¹⁰ Valor pelo qual o imóvel estava marcado na carteira do Fundo na época da venda

10) Saiba mais sobre a Genial Gestão

Nossos Números



+R\$ 27,8 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+88 Fundos



+110 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 6,0 bilhões sob gestão em 23 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 (fevereiro/2022¹²) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.308
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	17.396
3	BRL DTVM	15.793
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.910
5	CREDIT SUISSE	9.375
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.981
7	GENIAL	6.726
8	HEDGE INVESTMENTS	6.709
9	VOTORANTIM ASSET	6.462
10	VINCI PARTNERS	5.562
11	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.541
12	RBR ASSET MANAGEMENT	5.004

Para mais informações acesse nosso [site](#)

11) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Shoppings – MALL11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Shoppings
- # Ativos: 7 (NE e SE)
- ABL própria: 58 mil m²
- PL: ~R\$ 800 milhões



Residencial – JFLL11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Residencial
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 150 milhões



Logística – PLOG11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Logístico
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35,1 mil m²
- PL: ~R\$ 75 milhões



Corporativo – SPTW11

- Gestão: Passiva
- Segmento: Corporativo
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 130 milhões

¹² R\$ 27,8 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, Distressed Assets, e FIDCs. Fevereiro/2022.



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS



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

12) Contatos

	Site do Fundo
	Siga-nos no LinkedIn
	ri@brppgestao.com
	Canal no Youtube
CLUBE FII	Espaço RI - Clube FII

13) 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>