

# SP Downtown FII

SPTW11

genial



ABRIL DE 2022

## Relatório Gerencial

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

**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](mailto:informederendimento@genial.com.vc)

## Índice

|     |                                         |    |
|-----|-----------------------------------------|----|
| 1)  | Dados Gerais .....                      | 4  |
| 2)  | Destaques do Fundo .....                | 5  |
| 3)  | Mensagem do Gestor .....                | 5  |
| 4)  | Liquidez .....                          | 5  |
| 5)  | Distribuições de Rendimentos .....      | 6  |
| 6)  | Portfólio do Fundo .....                | 7  |
| 7)  | Indicadores Operacionais .....          | 8  |
| 8)  | Resumo do Ativo .....                   | 8  |
| 9)  | Desinvestimento Imóvel Belenzinho ..... | 10 |
| 10) | Saiba mais sobre a Genial Gestão .....  | 11 |
| 11) | Saiba mais sobre o grupo Genial .....   | 12 |
| 12) | Contatos .....                          | 13 |
| 13) | Notas .....                             | 13 |

## 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>29/04/2022</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>21.509</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\$ 52,87</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\$ 44,29</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>      | <b>1ª Emissão de Cotas – março/2013</b> <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\$ 95.065.138</b><br><br><b>VALOR DE MERCADO</b><br><b>R\$ 79.633.420</b><br><br><b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b><br><b>R\$ 0,40/cota</b><br><br>Anúncio em 29/04/2022 e data de pagamento de proventos em 06/05/2022. |

## 2) Destaques do Fundo

| ABL PRÓPRIA                   | Nº DE ATIVOS   | OCUPAÇÃO                   | INADIMPLÊNCIA                  |
|-------------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------------|
| 13.437 m²                     | 1              | 100,00%                    | 0,00%                          |
| VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO | RETORNO MENSAL | DY ANUALIZADO COTA MERCADO | DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL |
| ~R\$ 183 mil                  | -0,65%         | 10,84%                     | 9,08%                          |

## 3) Mensagem do Gestor

### ➤ Atualizações Gerais

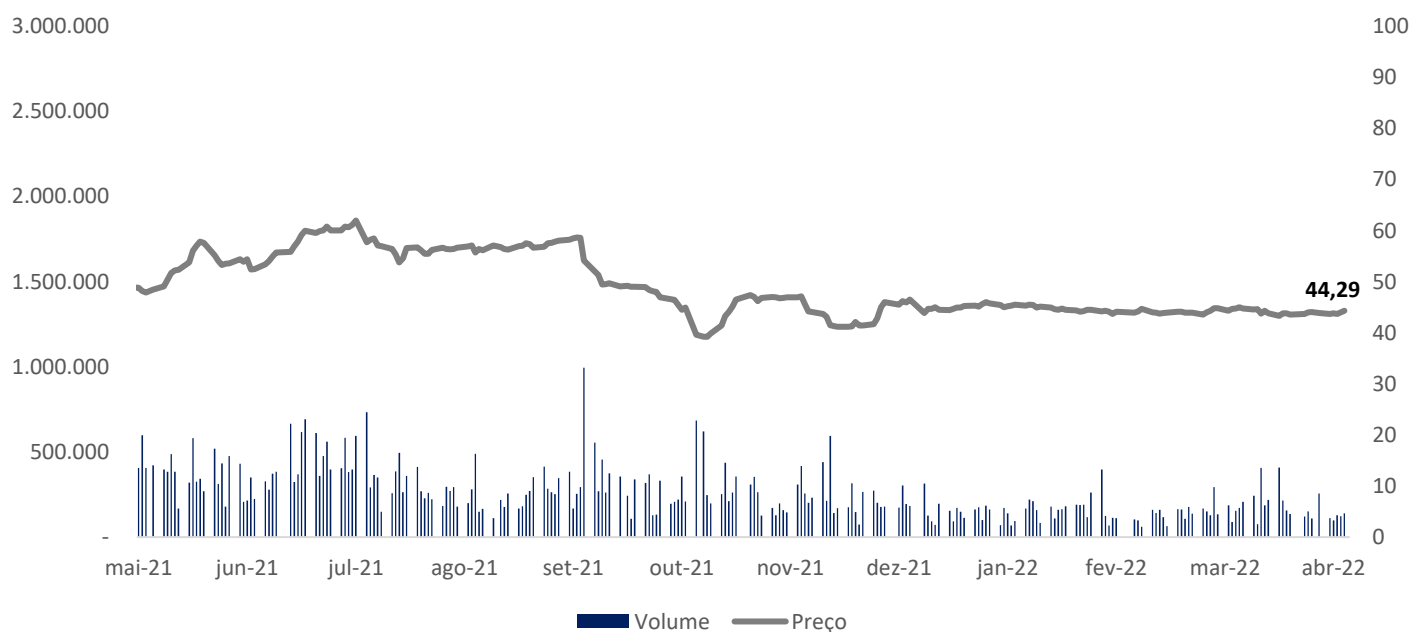
O SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) é proprietário de um imóvel comercial na cidade de São Paulo: o Imóvel Badaró, localizado à Rua Líbero Badaró, no Centro de São Paulo. O imóvel Badaró permanece 100% locado para a Atento, empresa líder na prestação de serviços de atendimento às relações entre empresas e seus clientes.

No mês de abril, o Fundo teve um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **10,84%** e **9,08%**, respectivamente.

## 4) Liquidez

Em abril, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 183 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 29/04/2022 foi de **R\$ 44,29**.

**Gráfico 1: Preço e Volume Negociado nos Últimos 12 Meses**



## 5) Distribuições de Rendimentos

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>1</sup> | Div. Yield Mercado <sup>2</sup> | Div. Yield Emissão <sup>3</sup> | Amortização Distribuída |
|-----------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| 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                |
| mar/22          | R\$ 0,40                            | 10,67%                          | 4,80%                           | R\$ 0,00                |
| abr/22          | R\$ 0,40                            | 10,84%                          | 4,80%                           | R\$ 0,00                |

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

<sup>2</sup> Dividendo anualizado em relação a cota de mercado no fechamento do mês.

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

## 6) Portfólio do Fundo

### ➤ Ativos Imobiliários

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

### ➤ Aplicações Financeiras

Em **29/04/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 5,42 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

### ➤ Contas a pagar

Em **29/04/2022**, o Contas a pagar do Fundo totaliza, aproximadamente, **R\$ 21 mil**.

**Gráfico 2: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)**



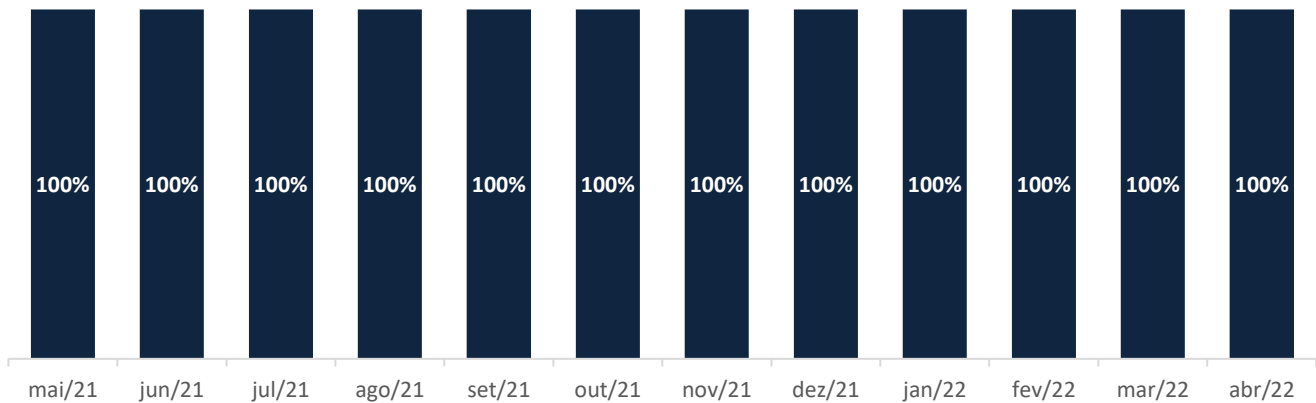
<sup>4</sup> % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

<sup>5</sup> ABL Total = Área Bruta Locável do Imóvel Badaró

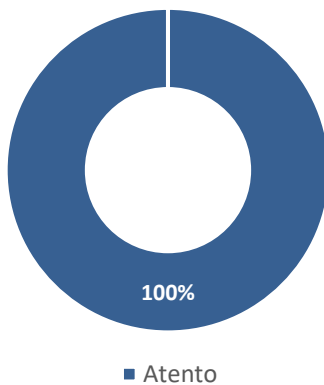
<sup>6</sup> ABL Própria = 100,00% do Imóvel Badaró

## 7) Indicadores Operacionais

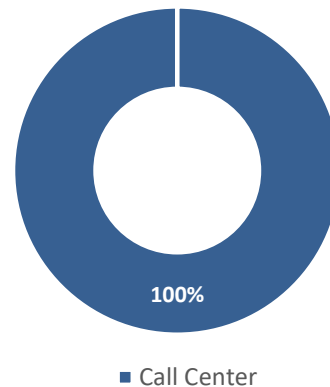
**Gráfico 3: Histórico de Adimplência**



**Gráfico 4: Locatários (% ABL)**

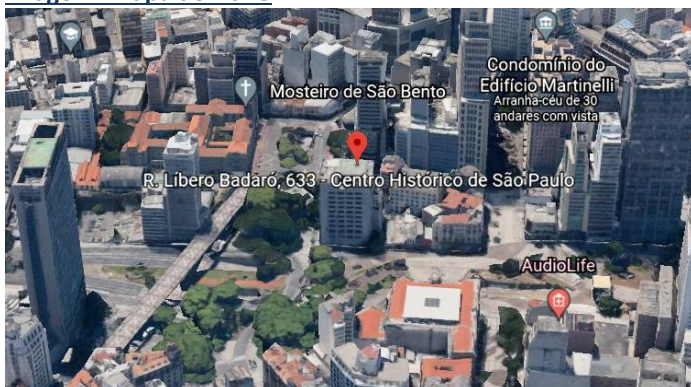


**Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)**



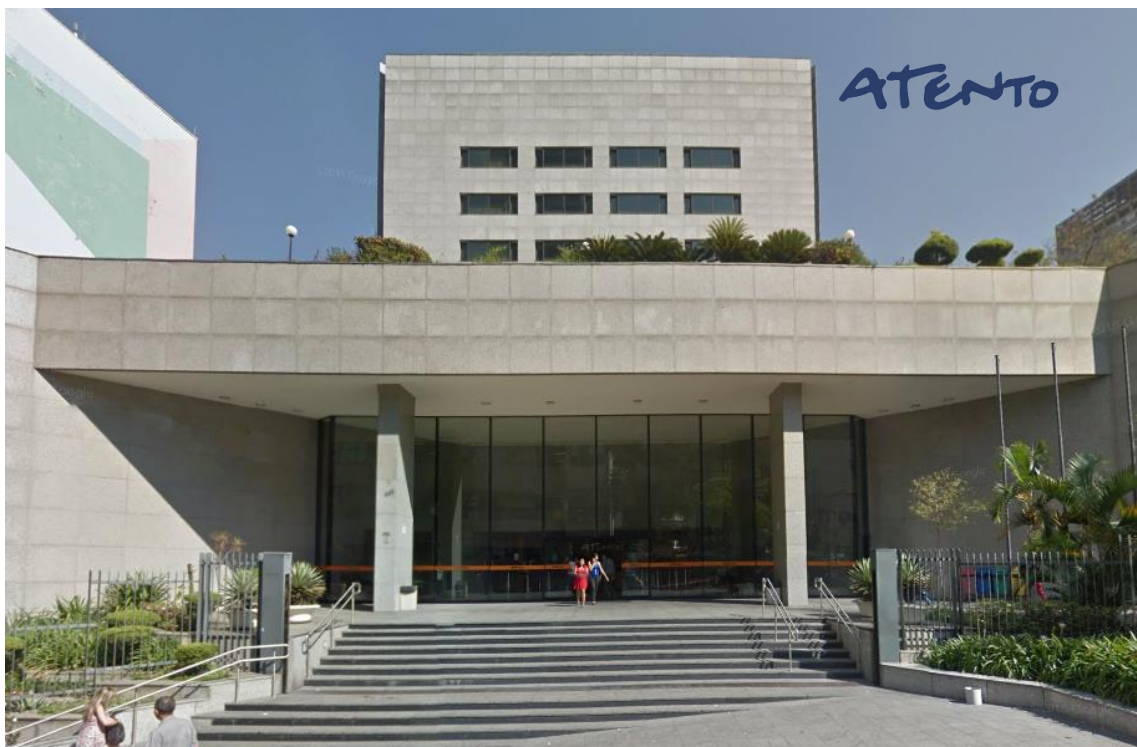
## 8) Resumo do Ativo

**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 <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) 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 <sup>7</sup>                                                          | R\$ 52.800.000,00 |
| Valor de Venda - Efetivamente Recebido (corrigido pela inflação) <sup>8</sup>        | R\$ 59.660.054,38 |
| Aluguéis Recebidos <sup>9</sup>                                                      | 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) <sup>10</sup> | 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 11.911,45m<sup>2</sup>, 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



<sup>7</sup> Valor da Venda do Imóvel Belenzinho

<sup>8</sup> Valor considerando as atualizações das parcelas pagas no período pela Diálogo Engenharia

<sup>9</sup> 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)

<sup>10</sup> Valor pelo qual o imóvel estava marcado na carteira do Fundo na época da venda

## 10) Saiba mais sobre a Genial Gestão<sup>11</sup>

### Nossos Números



+R\$ 28,3 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+122 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 7,3 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 (abril/2022) – Patrimônio sob gestão

| #        | Gestor                       | AuM (R\$ MM) |
|----------|------------------------------|--------------|
| 1        | BTG PACTUAL                  | 24.347       |
| 2        | KINEA INVESTIMENTO LTDA      | 18.371       |
| 3        | BRL DTVM                     | 15.695       |
| 4        | XP ASSET MANAGEMENT          | 10.983       |
| 5        | CREDIT SUISSE                | 9.765        |
| 6        | RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA | 8.991        |
| <b>7</b> | <b>GENIAL</b>                | <b>7.339</b> |
| 8        | HEDGE INVESTMENTS            | 6.722        |
| 9        | VOTORANTIM ASSET             | 6.284        |
| 10       | OLIVEIRA TRUST DTVM          | 5.432        |

Para mais informações acesse nosso [site](#)



**MALL11**

- Segmento: Shoppings
- Gestão: Ativa
- # Ativos: 8 (NE e SE)
- ABL própria: 96 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 822 milhões



**JFLL11**

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



**PLOG11**

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



**SPTW11**

- Segmento: Corporativo
- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 95 milhões

<sup>11</sup> R\$ 28,3 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Abril/2022.

## 11) Saiba mais sobre o grupo Genial

### Organograma do Grupo Genial



### Highlights do Grupo Genial

## GRANDES NÚMEROS

**+150 bi**  
TRANSAÇÕES DE IB

**+144bi**  
WuM+AuM & AuA

**+780 k**  
CONTAS ABERTAS VAREJO

**+750**  
COLABORADORES

**1º**

ASSESSOR DO BNDES EM  
PRIVATIZAÇÕES

**2º**

ESTRUTURAÇÃO FII

**3º**

EM VOLUME NEGOCIADO DE  
CONTRATOS FUTUROS

**4º**

EM VOLUME NEGOCIADO NO MERCADO  
À VISTA

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

## 12) 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>                    |

## 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>