

# SP Downtown FII

SPTW11

**BRPP**<sup>1</sup>  
PRODUTOS ESTRUTURADOS

**genial**  
investimentos



Abril de 2021

## Relatório Gerencial

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

**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>30/04/2021</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>18.048</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\$ 51,92</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\$ 61,99</b>
<b>Administradora</b>	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	<b>NÚMERO DE COTAS</b>
<b>Gestora</b>	BRPP Gestão de Produtos Estruturados 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\$ 93.346.567</b>
		<b>VALOR DE MERCADO</b>
		<b>R\$ 111.458.020</b>
		<b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b>
		<b>R\$ 0,58/cota</b>
		Anúncio em 30/04/21 e data de pagamento de proventos em 07/05/21.

## 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 Badaró permanece 100% locado para a Atento, empresa líder na prestação de serviços de atendimento às relações entre empresas e seus clientes.

## Mensagem do Gestor

Após a aprovação da nova condição de pagamento do Imóvel Belenzinho, realizada em [AGE realizada em 29 de março de 2021](#), no dia 30/03/2021, a Diálogo realizou o pagamento de R\$ 27.431.271,08 e no mês de abril não houve nenhum recebimento de parcelas da venda do Imóvel Belenzinho, conforme previsto na renegociação pactuada. O valor da última parcela é de R\$ 4.000.000,00, corrigido pelo IPCA-IBGE desde março/2021, cujo recebimento está previsto para ocorrer em até 48 horas contadas da posse do imóvel pelo comprador, prevista para 01/10/2021. Até o presente momento o Fundo já recebeu R\$ 55.477.315,55 relativos à venda do imóvel (além dos alugueis mensais do Belenzinho que vem sendo recebidos pelo Fundo, mesmo após a venda do imóvel).

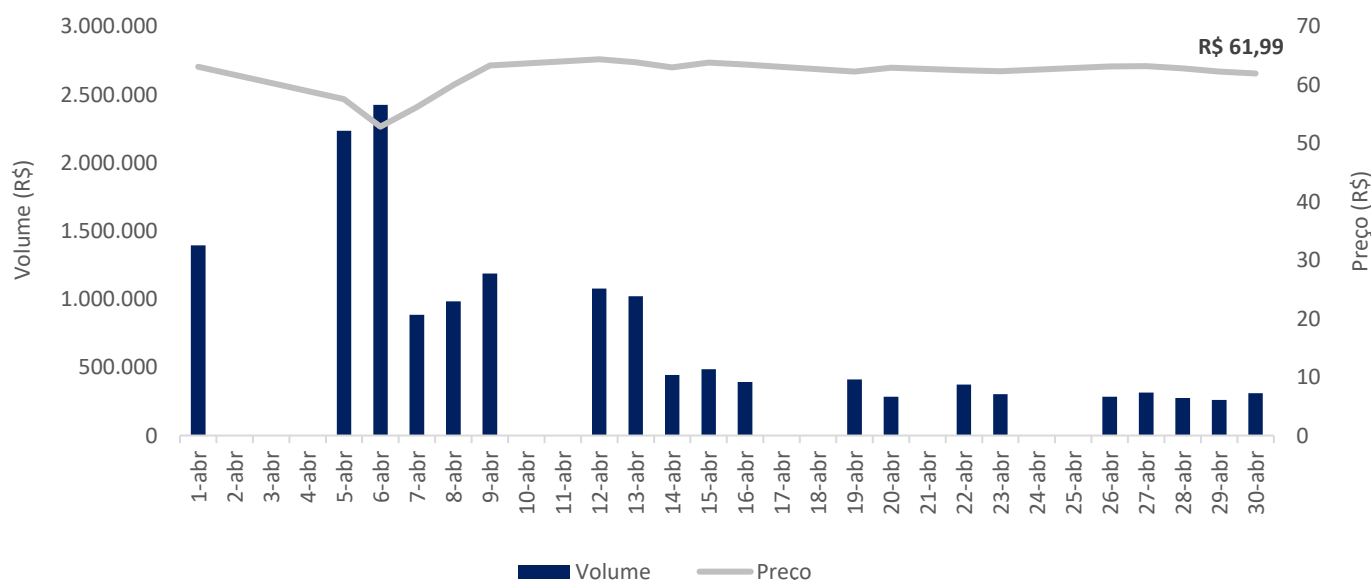
Cumpra observar que em função das amortizações mensais que vem sendo realizadas, o valor patrimonial do Fundo vem reduzindo mensalmente, proporcionalmente às amortizações. Com isso, é esperado que haja oscilações na cota de mercado do Fundo, o que é bastante plausível em situações como essas onde há devolução de capital aos cotistas.

Por fim, os aluguéis referentes aos imóveis Badaró e Belenzinho foram pontualmente adimplidos pela Atento no mês de abril (competência março de 2021).

## Liquidez

No período de 01/04/2021 a 30/04/2021, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$ 767,8 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/04/2021 foi de R\$ 61,99. Adicionalmente, o Fundo tinha em caixa **R\$ 5.008.563,08<sup>1</sup>** no último dia útil do mês.

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



<sup>1</sup> Valor bruto das distribuições que serão feitas no quinto dia útil do mês.

## Histórico de Distribuição Mensal

No dia 07/05/2021 será pago **R\$ 0,58** por cota referente aos dividendos para os cotistas com posição em 30/04/2021, último dia útil do mês de abril.

**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
mai-20	R\$ 0,44	7,49%	5,28%	R\$ 0,43
jun-20	R\$ 0,75	12,64%	9,00%	R\$ 0,43
jul-20	R\$ 0,75	12,21%	9,00%	R\$ 0,87
ago-20	R\$ 0,75	10,79%	9,00%	R\$ 0,60
set-20	R\$ 0,75	9,78%	9,00%	R\$ 0,54
out-20	R\$ 0,75	10,11%	9,00%	R\$ 0,54
nov-20	R\$ 0,70	9,56%	8,40%	R\$ 0,54
dez-20	R\$ 1,24	17,54%	14,88%	R\$ 0,39
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

## 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 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.

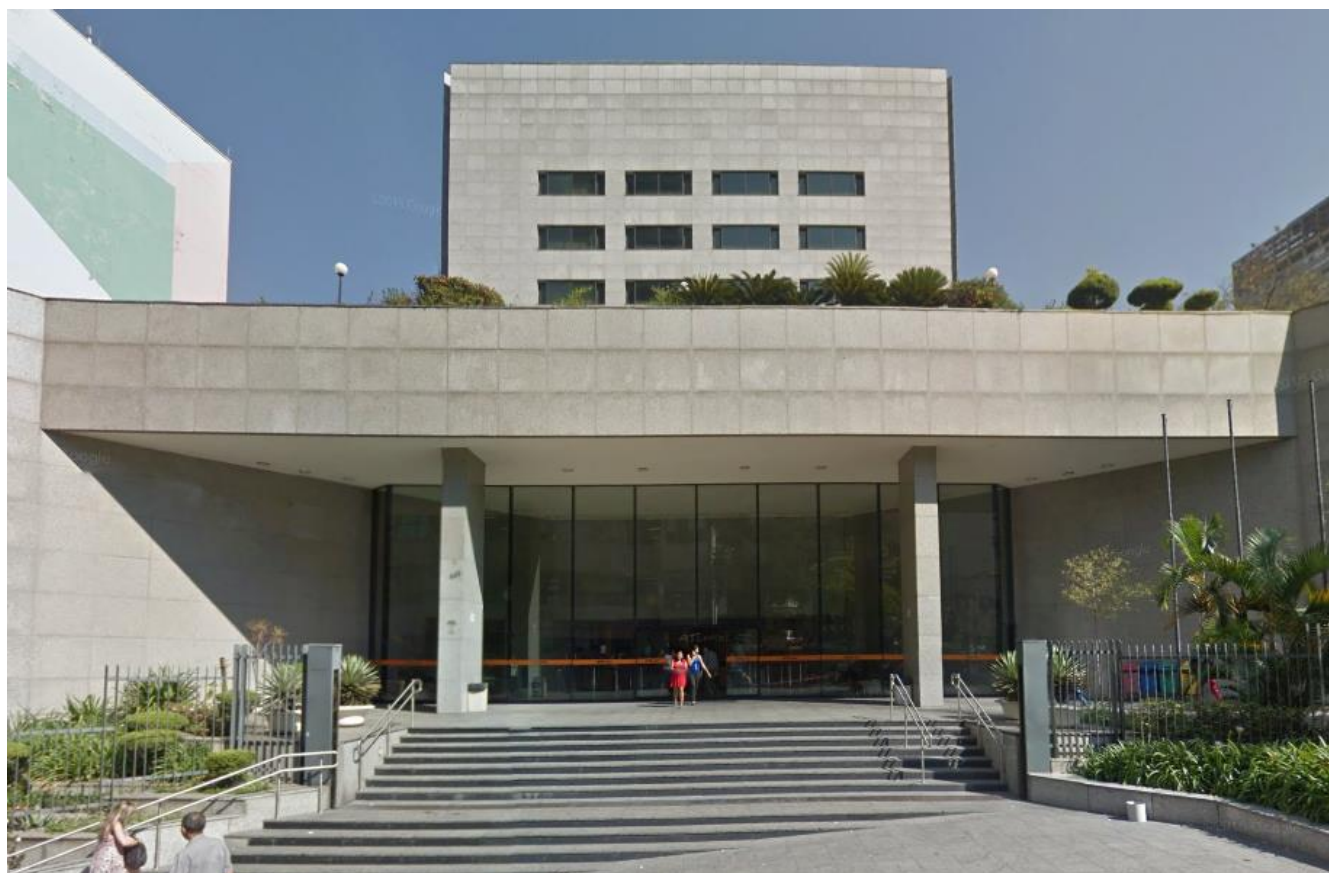
Construído em um terreno de 3.099 m<sup>2</sup>, o Imóvel Badaró é composto por 8 pavimentos e tem área útil locável de 13.848 m<sup>2</sup>.

<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).

Imagem: Fachada do Imóvel Badaró



### Ocupante do Imóvel: Atento

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.

### Informações dos Contratos de Locação

	Imóvel Badaró	Imóvel Belenzinho
Data de início do contrato	01/10/2017	01/10/2016
Data da Revisional	01/10/2023	–
Data de vencimento do Contrato	30/09/2027	30/09/2021
Reajuste	IGP-M	IGP-M

Saiba mais sobre a BRPP<sup>5</sup>

## Nossos Números



+18,8 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+68 Fundos



+100 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 5 bilhões sob gestão em 17 fundos imobiliários (sendo 4 listados na B3), a BRPP, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (Março/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	(R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	19.896
2	KINEA	14.487
3	XP ASSET MANAGEMENT	10.406
4	RIO BRAVO INVESTIMENTOS	9.689
5	BRL DTVM	9.212
6	CREDIT SUISSE	8.981
7	VOTORANTIM ASSET	8.013
8	HEDGE INVESTMENTS	6.985
9	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.697
<b>10</b>	<b>BRPP</b>	<b>4.884</b>
11	VINCI PARTNERS	4.395
12	HSI INVESTIMENTOS	4.049



Shoppings – MALL11

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



Residencial – JFL11

- 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>5</sup> 18,8 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Março 2021.

## Saiba mais sobre o grupo Genial

### Nossos Números

2009

Fundação do Grupo

+550

Colaboradores no Grupo

32

Sócios

+400 mil

Clientes

+R\$ 120 bi

Em Transações

+R\$ 132 bi

AuM & AuC

R\$ 48 bi

AuM (Ativos Líquidos)

+R\$ 16 bi

AuM (Ativos Ilíquidos)

**genial**  
Banco

+

**genial**  
investimentos

+

**[AUSTRAL]** Re

BANCO DE INVESTIMENTO

PLATAFORMA DE INVESTIMENTO

RESSEGUROS

ASSESSORIA FINANCEIRA

GESTÃO DE RECURSOS

GESTÃO DE PATRIMÔNIO



#### Investment Banking

Equipe experiente com histórico destacado no Brasil em Ofertas de Ações (IPO e Follow On), fusões & aquisições e *special situations*



#### Administração Fiduciária

A administração fiduciária de fundos de investimento, com foco nos mais variados segmentos de investidores, incluindo-se private bank, family offices e clientes institucionais, observando todos os dispositivos legais aplicáveis a cada um dos fundos de investimento.



#### Plataforma de Investimentos

A Genial é uma plataforma 100% digital, sem burocracia, com assessoria especializada sem custo e que está democratizando o acesso aos melhores produtos do mercado, de forma simples, ágil e eficiente.



#### Corporate Desk

Serviços financeiros para empresas, como tesouraria, investimentos, câmbio e derivativos

**g**  
Invista de qualquer lugar.  
Acompanhe e movimente suas aplicações de onde estiver.

**genial**  
investimentos

Abra sua conta em [genialinvestimentos.com.br](http://genialinvestimentos.com.br)

**+170 escritórios**  
conectados na Genial

**+550 agentes**  
autônomos parceiros

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

## 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>

Conforme informado pelo Escriturador do Fundo, as vias físicas dos Informe de Rendimentos foram enviadas a todos os Cotistas que detinham posição no Fundo em 2020. O Informe de Rendimentos também poderá ser acessado através do portal <https://correspondenciasdigitais.com.br/login>, através de seu usuário. Para criação de usuário, clique em Primeiro Acesso.

Para dúvidas adicionais e solicitações de 2ª via, favor entrar em contato pelos canais abaixo:



0800-720-0014



[informesdeescuracao@itau-unibanco.com.br](mailto:informesdeescuracao@itau-unibanco.com.br)

## 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>