

SP Downtown FII

SPTW11

BRPP¹
PRODUTOS ESTRUTURADOS

genial
investimentos



MAIO DE 2021

Relatório Gerencial

www.spdowntown.com.br/

Índice

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

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII	DATA BASE
Código de Negociação	SPTW11	31/05/2021
CNPJ	15.538.445/0001-05	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	http://www.spdowntown.com.br/	17.927
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\$ 51,98
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\$ 48,78
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	NÚMERO DE COTAS
Gestora	BRPP Gestão de Produtos Estruturados 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	<p>1ª Emissão de Cotas – Março/2013</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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\$ 93.458.507
		VALOR DE MERCADO
		R\$ 87.706.440
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS
		R\$ 0,60/cota
		Anúncio em 31/05/21 e data de pagamento de proventos em 15/06/21.

2) Destaques do Fundo

ABL PRÓPRIA	Nº DE ATIVOS	OCUPAÇÃO	INADIMPLÊNCIA
13.437,27 m ²	1	100,00%	0,00%
VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
~R\$ 852 mil	-20,08%	14,76%	13,85%

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.

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 maio, assim como no mês 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).

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

➤ Ação Judicial – Extinção de Incidência do IPTU

Conforme já informado, o Fundo está movendo uma ação, desde 13/04/2016, contra o Município de São Paulo, cujo objetivo principal era (i) discutir a incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”) sobre a averbação para cancelamento/extinção do direito de superfície, bem como anular eventual auto de infração/lançamento lavrado, ou que viesse a ser lavrado, pelo Município de São Paulo, relativo ao “Imóvel Badaró”, bem como (ii) reconhecer e garantir, definitivamente, o direito à averbação do cancelamento/extinção da superfície instituída sobre o Imóvel Badaró sem que houvesse a obrigatoriedade/exigência do recolhimento de ITBI. A Ação foi julgada procedente em relação aos pedidos do Fundo.

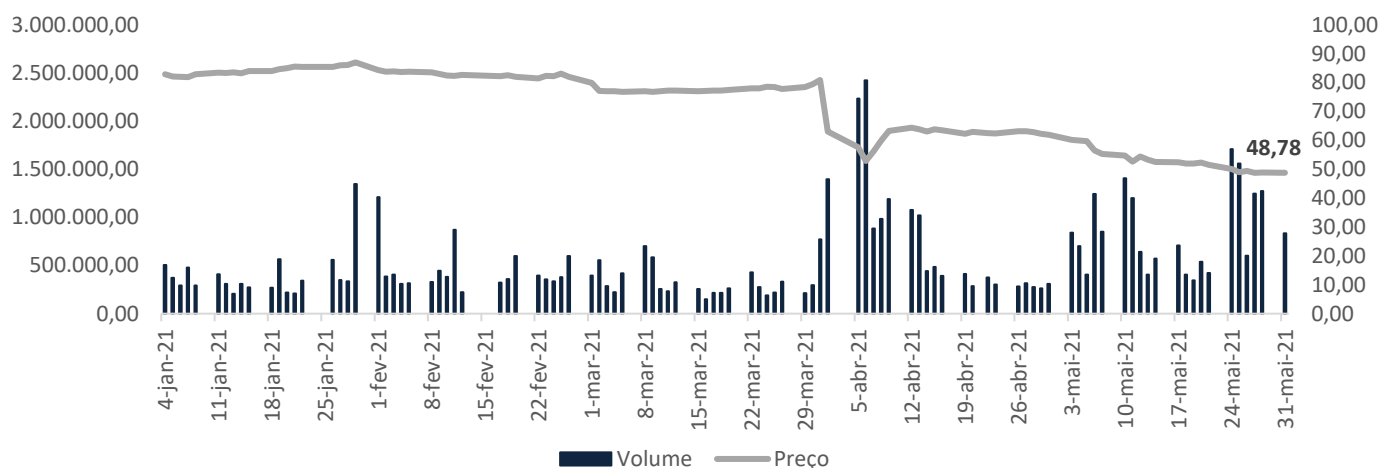
Em abril/2021, foi feita a publicação da decisão definitiva nos autos do cumprimento de sentença nº 0011485-71.2019.8.26.0053, requerendo a expedição da guia levantamento do depósito judicial – realizado pelo Fundo em abril/2016, no valor de R\$ 2.878.239,23 – em favor do Fundo, que atualizado perfaz o montante de R\$ 3.631.191,33 (data base de 23/03/2021). Sobre o valor a ser recebido pelo Fundo, incidem honorários de êxito de 5%, que atualizados em março/2021, correspondem a R\$ 165.024,25. Tal atualização foi informada aos cotistas através de Fato Relevante divulgado em 08/04/2021.

No mês de abril, ainda, o Fundo apresentou uma petição requerendo o imediato levantamento do depósito judicial. Em 14/04/2021, foi publicado despacho determinando a imediata expedição do alvará de levantamento do depósito judicial pela serventia. Agora, o Fundo está aguardando a expedição do alvará.

4) Liquidez

Em maio, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 852 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/05/2021 foi de **R\$ 48,78**.

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 ¹	Div. Yield Mercado ²	Div. Yield Emissão ³	Amortização Distribuída
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

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).

abr-21	R\$ 0,58	11,23%	6,96%	R\$ 0,00
mai-21	R\$ 0,60	13,85%	7,20%	R\$ 0,00

6) Portfólio do Fundo

➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação ⁴	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m ²)	
					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 **31/05/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 5,09 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

Gráfico 4: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)⁷



⁴ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

⁵ ABL Total = Área Bruta Locável

⁶ ABL Própria = 50,00% do Parque Logístico Pernambuco

⁷ A conta de 'A Pagar / Receber' contempla a última parcela a ser recebida pela venda do Imóvel Belenzinho

7) Indicadores Operacionais

Gráfico 4: Histórico de Adimplência⁸

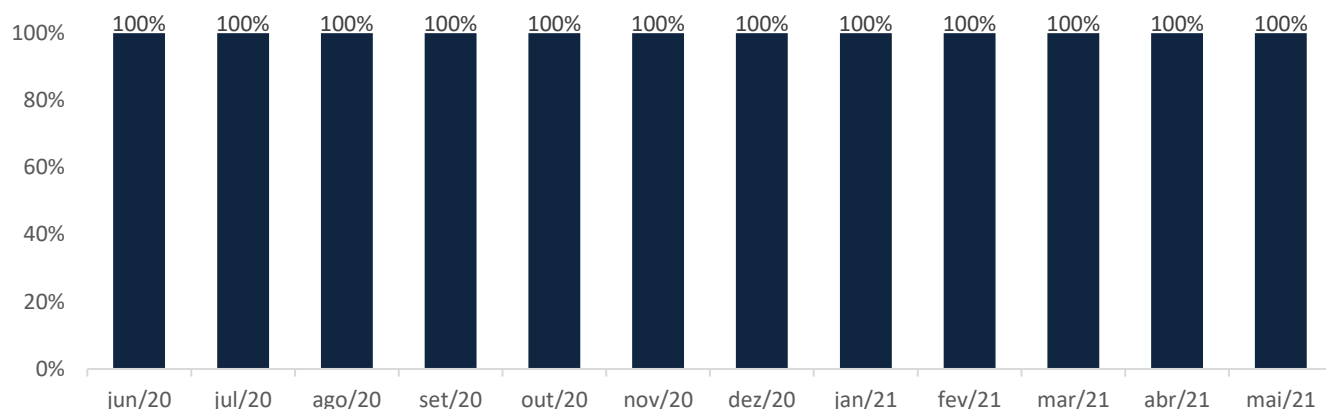


Tabela: Informações dos Contratos

	Imóvel Badaró	Imóvel Belenzinho ⁹
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

Tabela: Estimativa Distribuição por Cota¹⁰

Data	Dividendo Ref. Aluguéis (i)	Dividendo Ref. Venda Belenzinho (ii)	Amortização ref. Venda Belenzinho (iii)	Distribuição Total (i) + (ii) + (iii)
jun-21	0,60	-	-	0,60
jul-21	0,60	-	-	0,60
ago-21	0,60	-	-	0,60
set-21 ¹¹	0,36	-	-	0,60
out-21 ¹¹	0,36	0,67	1,56	2,59
nov/21	0,36	-	-	0,36
dez-21	0,36	-	-	0,36

CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.

⁸ Considerando Imóvel Belenzinho e Badaró

⁹ O Imóvel Belenzinho não pertence mais ao Fundo, no entanto, o Fundo permanecerá recebendo os aluguéis até o final do prazo do contrato de locação

¹⁰ Os valores na tabela acima consideram a adimplência do locatário dos imóveis Badaró e Belenzinho e do Comprador do imóvel Belenzinho. Adicionalmente, cumpre ressaltar que os valores da tabela não consideram correção monetária

¹¹ Na última revisional foi concedido ao locatário um desconto nos últimos dois aluguéis do contrato de locação

8) Resumo dos Ativos

➤ 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 m², o Imóvel Badaró é composto por 8 pavimentos e tem área bruta locável de 13.437,27 m².

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.

9) Saiba mais sobre a BRPP¹²

Nossos Números



+19,3 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+68 Fundos



+100 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 5 bilhões sob gestão em 19 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 (Abr/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	(R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	21.543
2	KINEA INVESTIMENTO	14.575
3	BRL DTVM	11.936
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.542
5	RIO BRAVO INVESTIMENTOS	9.776
6	CREDIT SUISSE	8.980
7	VOTORANTIM ASSET	7.875
8	HEDGE INVESTMENTS	6.973
9	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.921
10	BRPP	5.618
11	VINCI PARTNERS	4.737
12	RBR GESTAO DE RECURSOS	4.402



Shoppings – MALL11

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



Residencial – JFL11

- 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

Para mais informações acesse nosso [site](#)

¹² 18,8 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Março 2021.

10) 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

BANCO DE INVESTIMENTO

ASSESSORIA FINANCEIRA

+

genial
investimentos

PLATAFORMA DE INVESTIMENTO

GESTÃO DE RECURSOS

GESTÃO DE PATRIMÔNIO

+

[AUSTRAL] Re

RESSEGUROS



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 Investa de qualquer lugar.
Acompanhe e movimente suas aplicações de onde estiver.

genial investimentos

Abra sua conta em genialinvestimentos.com.br

+170 escritórios
conectados na Genial

+550 agentes
autônomos parceiros

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

11) Contatos

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

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>