

SP Downtown FII

SPTW11

BRPP¹
PRODUTOS ESTRUTURADOS

genial
investimentos



AGOSTO 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.....	4
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	31/08/2021
CNPJ	15.538.445/0001-05	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	http://www.spdowntown.com.br/	20.058
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\$ 52,10
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\$ 57,69
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\$ 93.673.991
		VALOR DE MERCADO
		R\$ 103.726.620
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS
		R\$ 0,60/cota
		Anúncio em 31/08/21 e data de pagamento de proventos em 08/09/21.

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\$ 303 mil	-5,90%	12,48%	13,82%

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, conforme previsto na renegociação pactuada. Agora, resta ao Fundo receber a última parcela da venda do Imóvel Belenzinho, no valor de R\$ 4.000.000,00, corrigido pelo IPCA-IBGE desde março/2021. Tal recebimento está previsto para ocorrer em até 48 horas contadas da posse do imóvel pelo comprador, prevista para 01/10/2021. Caso a entrega das chaves ocorra no prazo estimado, setembro/2021 será o último mês de locação da Atento no Imóvel Belenzinho.

Até o presente momento, o Fundo já recebeu R\$ 55.477.315,55 relativos à venda do imóvel (além dos aluguéis mensais do Belenzinho que vem sendo recebidos pelo Fundo, mesmo após a venda do imóvel).

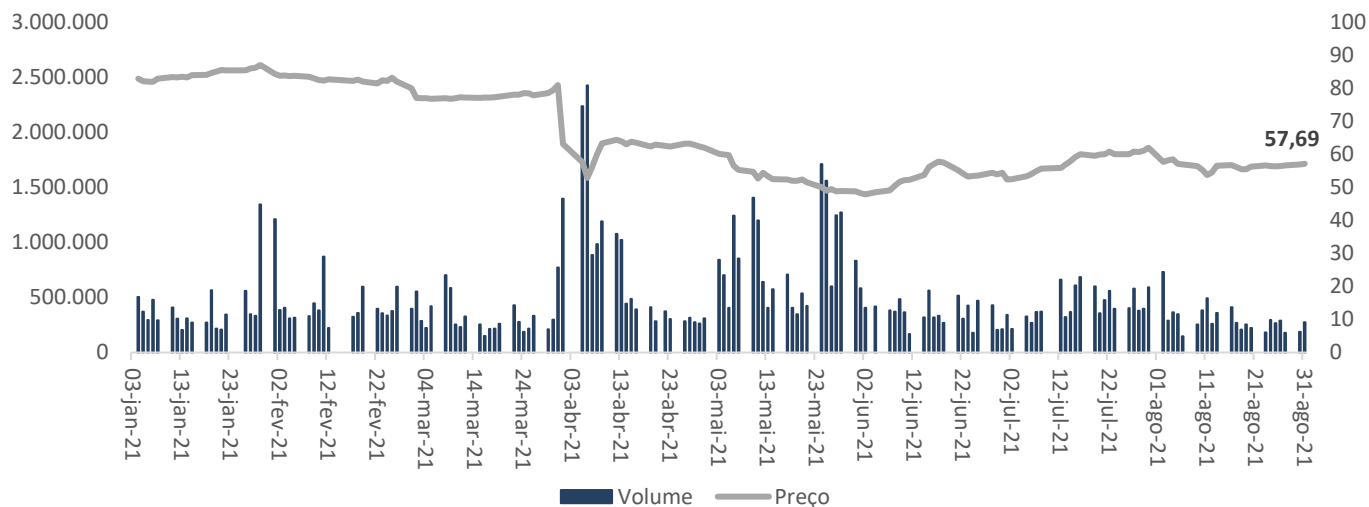
Importante ressaltar que em função das renegociações feitas anteriormente com a Atento, não haverá pagamento das parcelas de aluguel referentes ao imóvel Belenzinho nos meses de competência de agosto/2021 e setembro/2021. Como o contrato de locação do imóvel Belenzinho se encerra em setembro/2021, não haverá mais nenhum recebimento relativo a esse imóvel. Os impactos na distribuição de rendimentos podem ser observados na tabela da página 7.

Com relação aos pagamentos de aluguel referentes ao imóvel Badaró, o contrato segue seu fluxo normal, com vencimento final previsto para 30/09/2027.

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

4) Liquidez

Em junho, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 303,0 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/08/2021 foi de **R\$ 57,69**.

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 ²	Div. Yield Mercado ³	Div. Yield Emissão ⁴	Amortização Distribuída
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
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

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

³ Dividendo anualizado em relação a cota de mercado no fechamento do mês.

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

6) Portfólio do Fundo

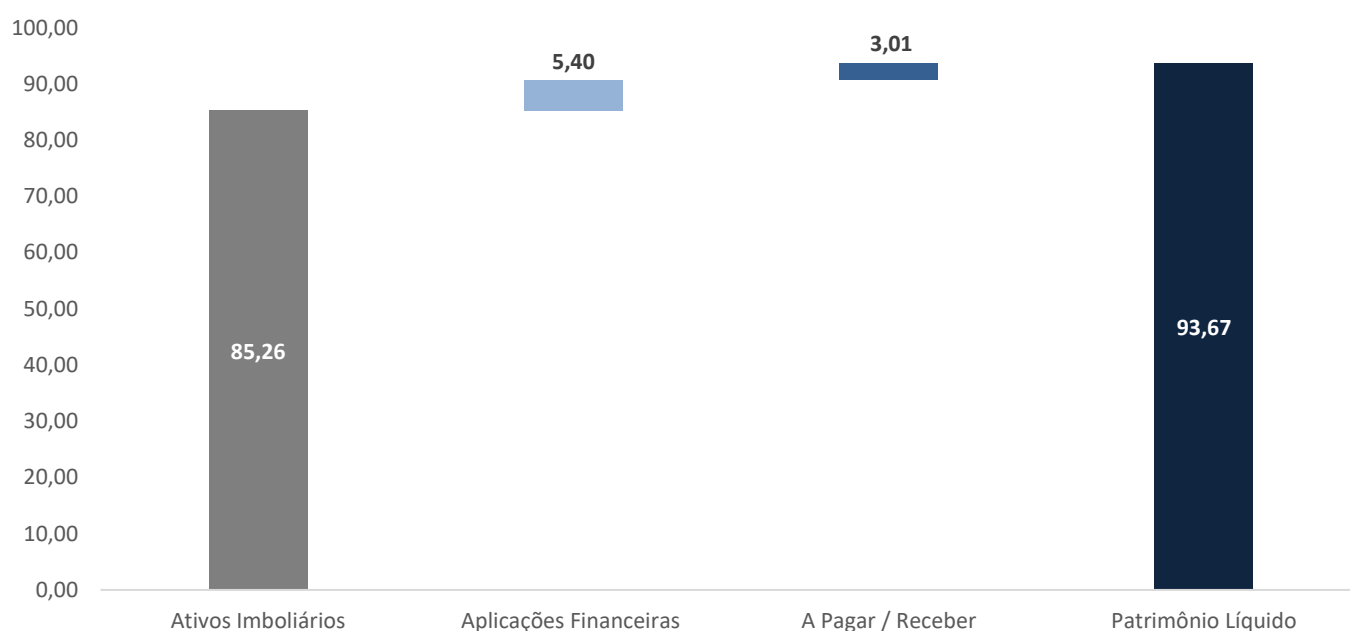
➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação ⁵	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m ²)	
					Total ⁶	Própria ⁷
Imóvel Badaró	São Paulo, SP	100,00%	R\$ 77.969.802,00	mar/13	13.437,27	13.437,27

➤ Aplicações Financeiras

Em **31/08/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 5,40 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

Gráfico 4: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)⁸



⁵ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

⁶ ABL Total = Área Bruta Locável do Imóvel Badaró

⁷ ABL Própria = 100,00% do Imóvel Badaró

⁸ 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 Adimplência⁹

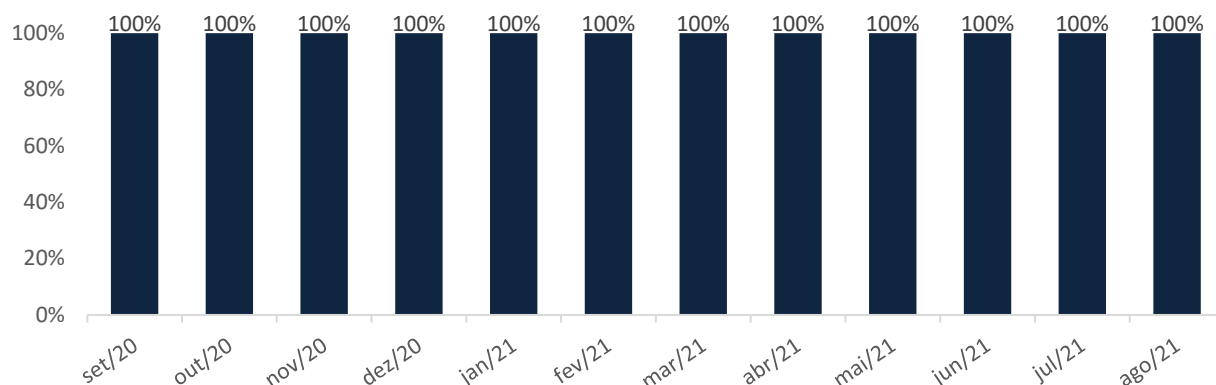


Tabela: Informações dos Contratos

	Imóvel Badaró	Imóvel Belenzinho ¹⁰
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 Cota¹¹

Data	Dividendo Ref. Aluguéis (i)	Dividendo Ref. Venda Belenzinho (ii)	Amortização ref. Venda Belenzinho (iii)	Distribuição Total (i) + (ii) + (iii)
set-21 ¹²	0,36	-	-	0,36
out-21 ¹²	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.

⁹ Considerando Imóvel Belenzinho e Badaró

¹⁰ 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

¹¹ 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

¹² Na última revisional do Imóvel Belenzinho 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 BRPP

Nossos Números



+20 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+70 Fundos



+110 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 6,0 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 (Julho/2021¹⁴) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	22.628
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	16.068
3	BRL DTVM	12.365
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.626
5	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.232
6	CREDIT SUISSE	8.957
7	HEDGE INVESTMENTS	7.158
8	VOTORANTIM ASSET	6.109
9	PLURAL	6.026
10	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.883
11	VINCI PARTNERS	5.041
12	RBR GESTAO DE RECURSOS	4.832



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

Para mais informações acesse nosso [site](#)

¹⁴ R\$ 20,0 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Julho 2021.

10) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS

140 bi

AuC

+150 bi

TRANSAÇÕES DE IB

50 bi

PLATAFORMA VAREJO

+450k

CONTAS ABERTAS VAREJO

+400k

SEGUIDORES

575

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/>

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>