

SP Downtown FII

SPTW11

BRPP¹
PRODUTOS ESTRUTURADOS

genial
investimentos



SETEMBRO 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	30/09/2021
CNPJ	15.538.445/0001-05	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	http://www.spdowntown.com.br/	19.980
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\$ 51,91
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\$ 58,61
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\$ 93.337.126
		VALOR DE MERCADO
		R\$ 105.380.780
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS
		R\$ 0,36/cota
		Anúncio em 30/09/21 e data de pagamento de proventos em 07/10/21.

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\$ 252 mil	2,21%	7,37%	8,32%

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 dia 30 de setembro, a Atento desocupou integralmente o imóvel Belenzinho e assinou o termo de entrega de chaves com a Diálogo, a compradora do Imóvel. Com isso, a Diálogo quitou a última parcela, no valor de R\$ 4.182.738,83¹ (quatro milhões, cento e oitenta e dois mil, setecentos e trinta e oito reais e oitenta e três centavos), cujo pagamento estava condicionado à desocupação do Imóvel, conforme [Fato Relevante divulgado dia 01 de outubro de 2021](#). Dessa forma, não há mais nenhuma parcela da venda a ser recebida pelo Fundo.

Com a quitação do saldo final, o valor total pago pela Diálogo ao Fundo foi de R\$ 59.660.054,38 (cinquenta e nove milhões, seiscentos e sessenta mil, cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos), 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 recebeu os aluguéis referentes ao Imóvel Belenzinho, após a venda para a Diálogo, no valor total de R\$ 7.584.331,64 (sete milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil, trezentos e trinta e um reais e sessenta e quatro centavos). Todo o valor foi distribuído mensalmente aos cotistas como rendimentos.

Por fim, 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 (sessenta e sete milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta e seis reais e dois centavos), valor 50,17% acima do valor do laudo de avaliação da época (2019).

Importante ressaltar que em função das renegociações feitas anteriormente com a Atento, o Fundo não receberá a parcela de aluguel referente ao imóvel Belenzinho no mês de competência de setembro/2021. Como o contrato de locação do imóvel Belenzinho se encerrou em setembro/2021, não haverá mais nenhum recebimento de aluguel relativo a esse imóvel.

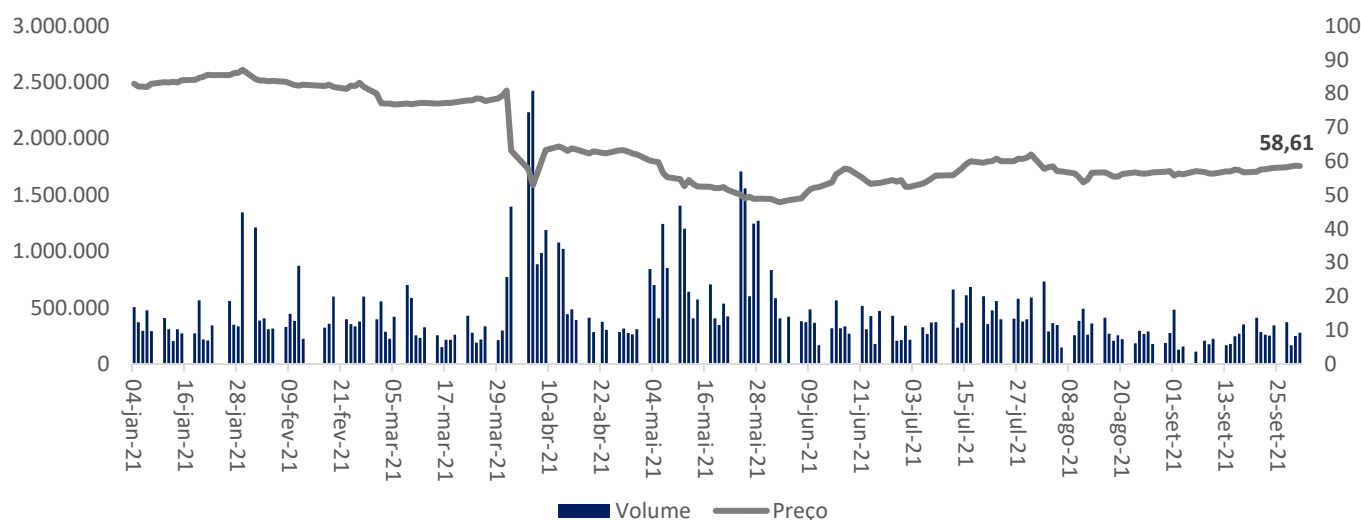
Com relação aos pagamentos de aluguel referentes ao imóvel Badaró, o contrato segue seu fluxo normal, com vencimento final previsto para 30/09/2027.

¹ R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) atualizados pelo IPCA-IBGE desde 30 de março de 2021.

4) Liquidez

Em setembro, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 252,9 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/09/2021 foi de **R\$ 58,61**.

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 ³	Div. Yield Mercado ⁴	Div. Yield Emissão ⁵	Amortização Distribuída
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

³ Rendimento por cota, distribuído pelo fundo, relativo ao respectivo mês (em R\$).

⁴ Dividendo anualizado em relação a cota de mercado no fechamento do mês.

⁵ Dividendo anualizado em relação ao preço de emissão da cota (R\$ 100,00).

ago-21	R\$ 0,60	12,48%	7,20%	R\$ 0,00
set-21	R\$ 0,36	7,37%	4,32%	R\$ 0,00

6) Portfólio do Fundo

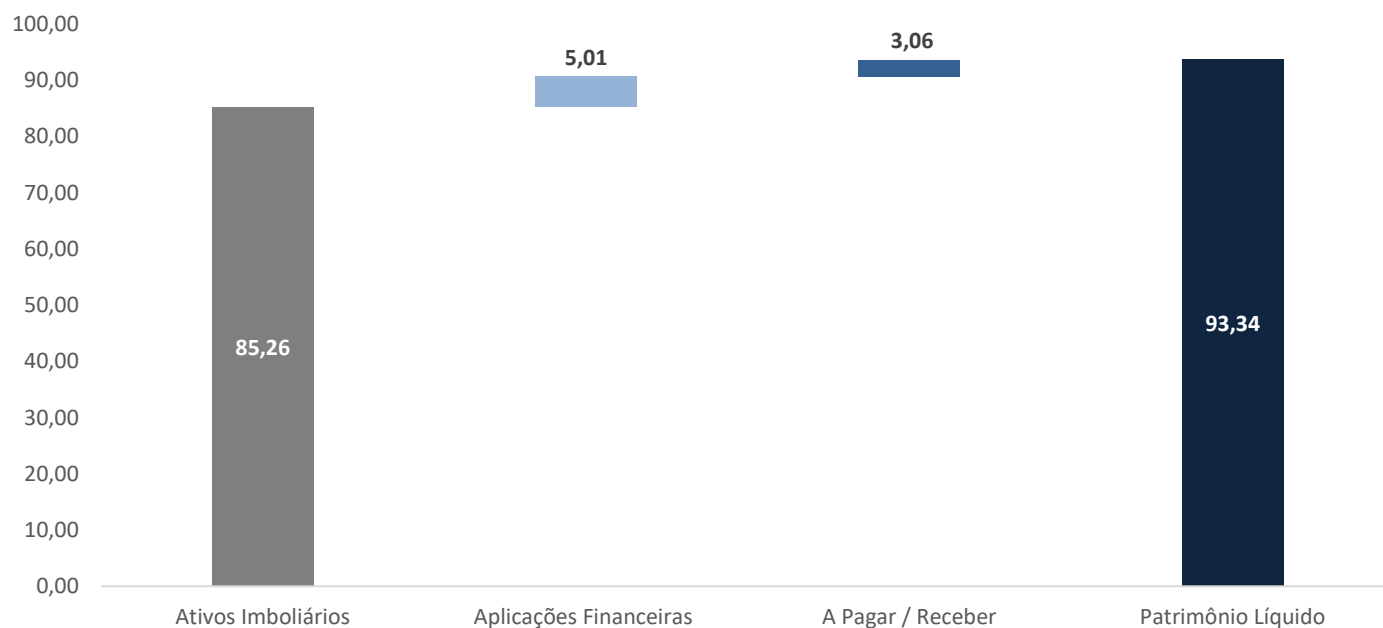
➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação ⁶	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m ²)	
					Total ⁷	Própria ⁸
Imóvel Badaró	São Paulo, SP	100,00%	R\$ 77.969.802,00	mar/13	13.437,27	13.437,27

➤ Aplicações Financeiras

Em **30/09/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 5,01 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

Gráfico 4: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)⁹



⁶ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

⁷ ABL Total = Área Bruta Locável do Imóvel Badaró

⁸ ABL Própria = 100,00% do Imóvel Badaró

⁹ 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 Adimplência¹⁰

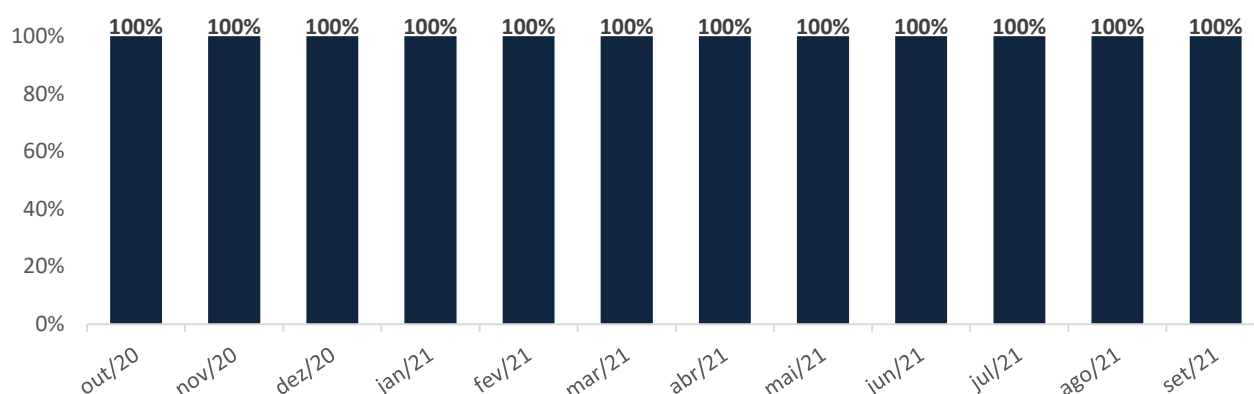


Tabela: Informações dos Contratos

	Imóvel Badaró	Imóvel Belenzinho ¹¹
Data de início do contrato	01/10/2017	01/10/2016
Data da Revisão	01/10/2023	–
Data de vencimento do Contrato	30/09/2027	30/09/2021
Reajuste	IGP-M	IGP-M

Tabela: Estimativa Distribuição por Cota¹²

Data	Dividendo Ref. Aluguéis (i)	Dividendo Ref. Venda Belenzinho (ii)	Amortização ref. Venda Belenzinho (iii)	Distribuição Total (i) + (ii) + (iii)
out-21 ¹²	0,36	0,77	1,56	2,69
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.

¹⁰ Considerando Imóvel Belenzinho e Badaró

¹¹ O Imóvel Belenzinho não pertence mais ao Fundo, no entanto, o Fundo recebeu os aluguéis até o final do prazo do contrato de locação.

¹² Os valores na tabela acima consideram a adimplência do locatário do imóvel Badaró. Cumpre ressaltar que os valores da tabela não consideram correção monetária

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\$ 6,2 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 (Setembro/2021¹⁴) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	23.104
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	16.321
3	BRL DTVM	13.107
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.546
5	CREDIT SUISSE	9.396
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.254
7	HEDGE INVESTMENTS	6.440
8	PLURAL	6.224
9	VOTORANTIM ASSET	6.125
10	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.591
11	VINCI PARTNERS	5.027
12	RBR GESTAO DE RECURSOS	4.499



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. Setembro 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 compõem 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>