

# SP Downtown FII

SPTW11

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

**genial**  
investimentos



OUTUBRO DE 2021

## Relatório Gerencial

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

**Índice**

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

## 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>29/10/2021</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>19.600</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\$ 52,30</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\$ 44,95</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\$ 94.041.180</b>
		<b>VALOR DE MERCADO</b>
		<b>R\$ 80.820.100</b>
		<b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b>
		<b>R\$ 1,13/cota</b>
		Anúncio em 29/10/21 e data de pagamento de proventos em 08/11/21.

## 2) Destaques do Fundo

ABL PRÓPRIA	Nº DE ATIVOS	OCUPAÇÃO	INADIMPLÊNCIA
13.437,27 m <sup>2</sup>	1	100,00%	0,00%
VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
~R\$ 311,9 mil	-20,79%	30,17%	25,93%

## 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\$ 4.182.738,83<sup>1</sup> (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](#). O recebimento da última parcela da venda do Imóvel Belenzinho possibilitou uma distribuição de rendimentos de **R\$ 1,13 por cota**, bem como uma amortização de **R\$ 1,56 por cota**<sup>2</sup>.

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, de agora em diante, não haverá mais nenhum recebimento relativo ao Imóvel Belenzinho, seja a título de aluguel, seja a título de parcelas referentes à venda do ativo.

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

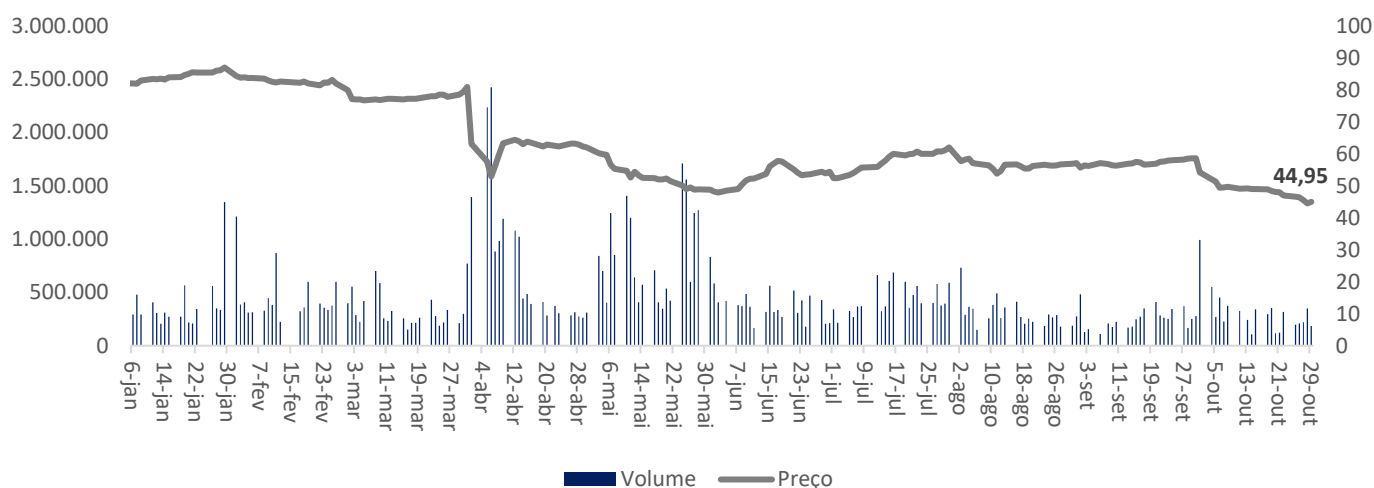
<sup>1</sup> R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) atualizados pelo IPCA-IBGE desde 30 de março de 2021.

<sup>2</sup> Cumpre observar que em função das amortizações mensais que foram realizadas, o valor patrimonial do Fundo reduziu, proporcionalmente aos valores amortizados. 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

## 4) Liquidez

Em outubro, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 311,9 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 29/10/2021 foi de **R\$ 44,95**.

**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 <sup>4</sup>	Div. Yield Mercado <sup>5</sup>	Div. Yield Emissão <sup>6</sup>	Amortização Distribuída
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

<sup>4</sup> Rendimento por cota, distribuído pelo fundo, relativo ao respectivo mês (em R\$).

<sup>5</sup> Dividendo anualizado em relação a cota de mercado no fechamento do mês.

<sup>6</sup> Dividendo anualizado em relação ao preço de emissão da cota (R\$ 100,00).

set-21	R\$ 0,36	7,37%	4,32%	R\$ 0,00
out-21	R\$ 1,13	30,17%	13,56%	R\$ 1,56

## 6) Portfólio do Fundo

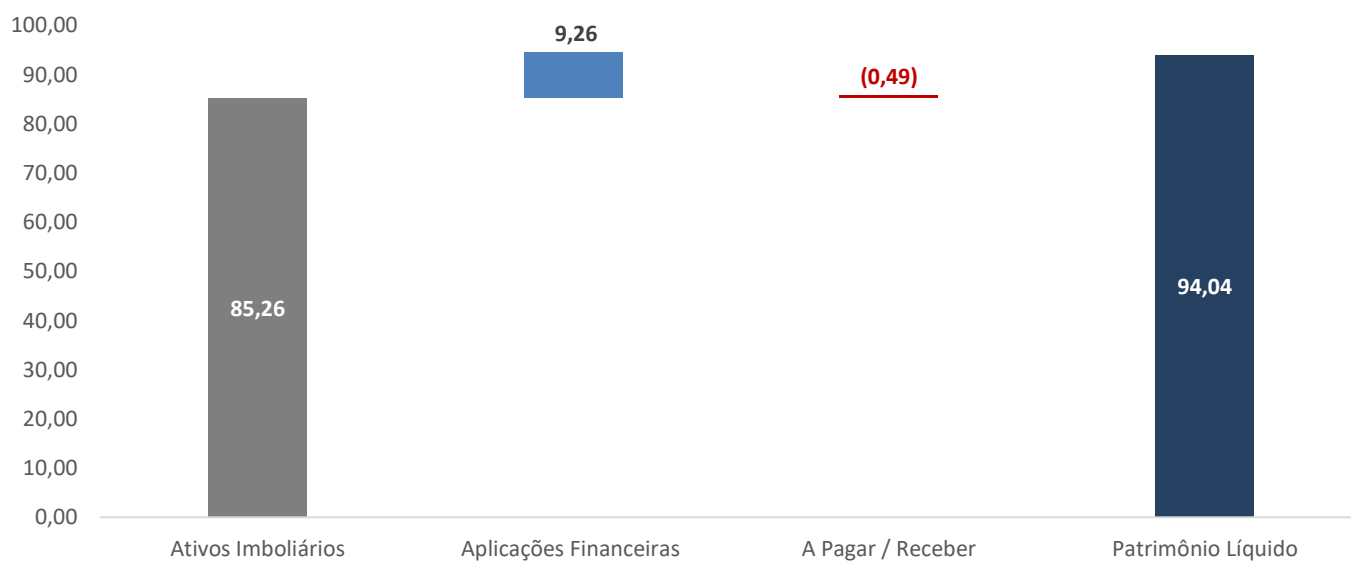
### ➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação <sup>7</sup>	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m <sup>2</sup> )	
					Total <sup>8</sup>	Própria <sup>9</sup>
Imóvel Badaró	São Paulo, SP	100,00%	R\$ 77.969.802,00	mar/13	13.437,27	13.437,27

### ➤ Aplicações Financeiras

Em **29/10/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 9,26 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

**Gráfico 4: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)<sup>10</sup>**



<sup>7</sup> % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

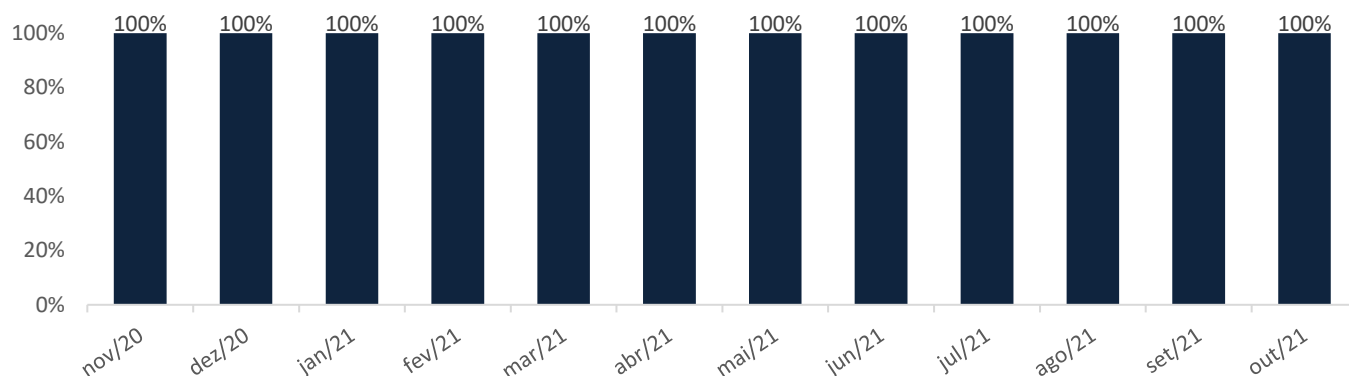
<sup>8</sup> ABL Total = Área Bruta Locável do Imóvel Badaró

<sup>9</sup> ABL Própria = 100,00% do Imóvel Badaró

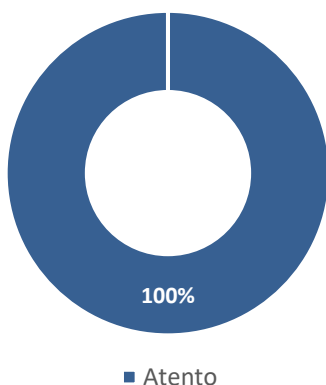
<sup>10</sup> A conta de 'Aplicações Financeiras' contempla os valores recebidos da última parcela do Imóvel Belenzinho, que será distribuído, via distribuição de rendimentos e amortização, no dia 07 de novembro

## 7) Indicadores Operacionais

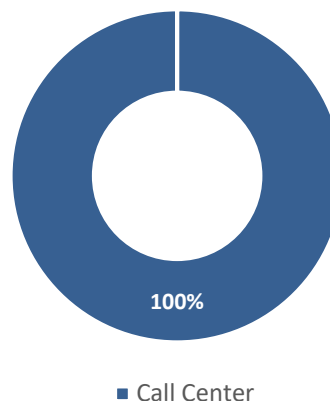
**Gráfico 4: Histórico de Adimplência**



**Gráfico 5: Locatários (% ABL)**



**Gráfico 6: Setor de Atuação Locatários (% ABL)**



**Tabela: Estimativa Distribuição por Cota<sup>11</sup>**

Data	Dividendo Ref. Aluguéis (i)	Dividendo Ref. Venda Belenzinho (ii) <sup>12</sup>	Amortização ref. Venda Belenzinho (iii) <sup>12</sup>	Distribuição Total (i) + (ii) + (iii)
nov-21	0,40	-	-	<b>0,40</b>
dez-21	0,40	-	-	<b>0,40</b>

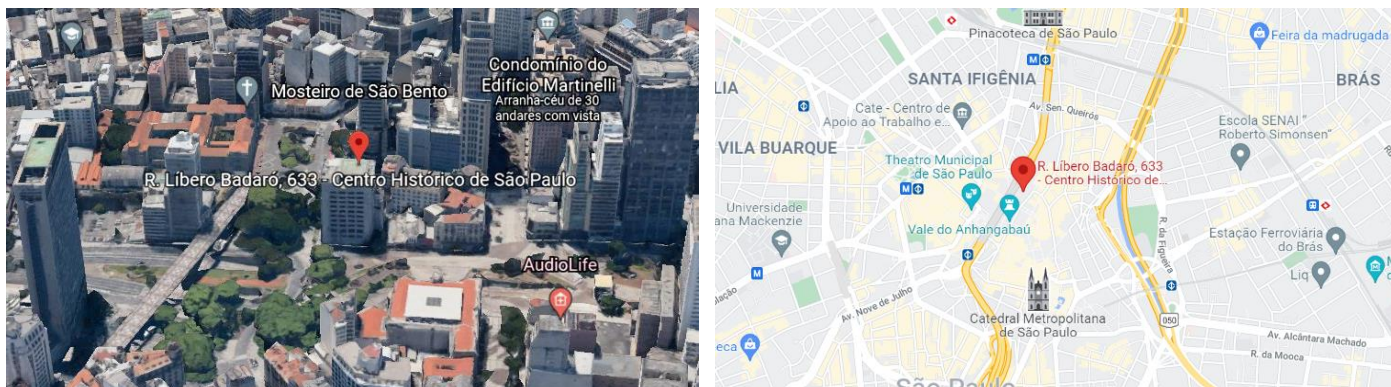
**CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.**

<sup>11</sup> Os valores na tabela acima consideram a adimplência do locatário do imóvel Badaró. Cumpre ressaltar que os valores da tabela não consideram correção monetária

<sup>12</sup> O Fundos não terá mais nenhum recebimento a título da venda do Imóvel Belenzinho

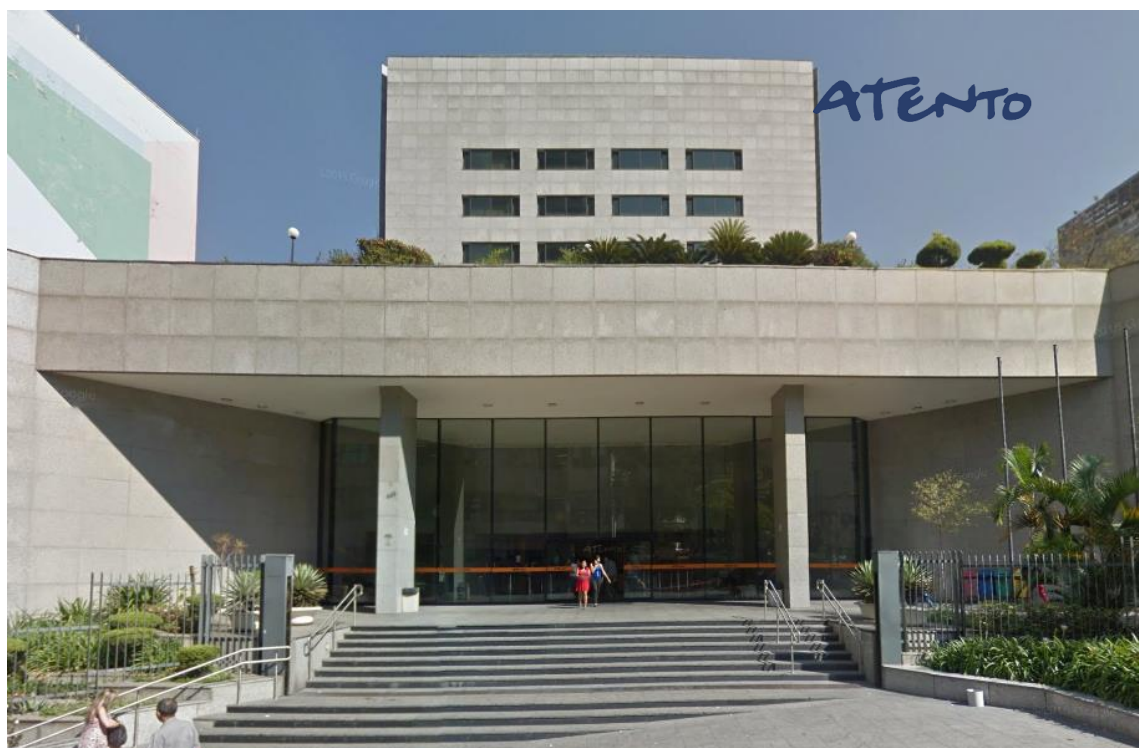
## 8) Resumo dos Ativos

### Imagem: Mapa do Ativo



### ➤ Imóvel Badaró

### Imagem: Fachada do Imóvel Badaró



<b>Classe do Imóvel</b>	Edifício Comercial Monousoário
<b>Localização</b>	Centro - São Paulo/SP
<b>Participação no Imóvel</b>	100%
<b>Área Bruta Locável</b>	13.437,27 m <sup>2</sup>
<b>Área do Terreno</b>	3.099 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato de Locação</b>	Típico
<b>Ocupação do Imóvel</b>	100%
<b>Vencimento</b>	set/27
<b>Mês de Reajuste</b>	Outubro
<b>Data da Revisional</b>	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) 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/2021<sup>12</sup>) – 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
<b>8</b>	<b>PLURAL</b>	<b>6.224</b>
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 m<sup>2</sup>
- **PL:** ~R\$ 800 milhões



Residencial – JFLL11

- **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>12</sup> 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

	<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>

## 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>