



SP Downtown FII

SPTW11

genial



ABRIL DE 2023

Relatório Gerencial

www.spdowntown.com.br/



O **informe de rendimentos dos ativos escriturados pela Genial** (fundos negociados na Bolsa) está disponível em um novo site neste ano: ir.genial.com.vc.

Para acessar o portal e baixar o informe de rendimentos, você **precisará usar os dados de login e senha enviados para o e-mail cadastrado na B3** pela sua corretora com o assunto "O Informe de Rendimentos 2022 já está disponível".

Caso não tenha recebido o e-mail, entre em contato por meio do atendimento@genial.com.vc com o seguinte assunto: "Preciso de senha - Informe Bolsa".

Índice

1) Dados Gerais	4
2) Destaques do Fundo	5
3) Mensagem do Gestor	5
4) Resultado do Fundo	6
5) Liquidez	7
6) Distribuições de Rendimentos	7
7) Portfólio do Fundo	8
8) Indicadores Operacionais	9
9) Resumo do Ativo	9
10) Desinvestimento Imóvel Belenzinho	11
11) Saiba mais sobre a Genial Gestão	12
12) Saiba mais sobre o grupo Genial	13
13) Contatos	14
14) Notas	14

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 28/04/2023 QUANTIDADE DE COTISTAS 30.977 COTA PATRIMONIAL R\$ 55,94 COTA DE MERCADO R\$ 38,94 NÚMERO DE COTAS 1.798.000 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 100.574.265 VALOR DE MERCADO R\$ 70.014.120 <hr/> DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,42/cota Anúncio em 28/04/2023 e data de pagamento de proventos em 08/05/2023.
Código de Negociação	SPTW11	
CNPJ	15.538.445/0001-05	
Site do Fundo	http://www.spdowntown.com.br/	
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	
Início das Atividades	Março de 2013	
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	
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Passiva Segmento Lajes Corporativas	
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	
Gestora	Genial Gestão LTDA.	
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.	
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – março/2013 <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). 	

2) Destaques do Fundo

ABL PRÓPRIA	Nº DE ATIVOS	OCUPAÇÃO	INADIMPLÊNCIA
13.437 m ²	1	100,00%	0,00%
VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
~ R\$ 98 mil	0,62%	12,94%	9,01%

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Em abril, o governo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar do novo arcabouço fiscal, prevendo o crescimento das despesas em termos reais em, no mínimo, 0,6% e, no máximo, 2,5% no ano. De acordo com o Projeto de Lei, o crescimento de despesas estará correlacionado ao crescimento das receitas recorrentes acumuladas em 12 meses até junho do ano anterior e do cumprimento da meta de resultado primário. A regra apresentada pelo governo por si só pode não ser capaz de estabilizar a dívida pública em um patamar razoável nos próximos anos, de modo que seu sucesso venha a depender da capacidade de aumentar a arrecadação em cerca de R\$ 250 bilhões nos próximos anos. A relação dívida/PIB projetada pelo governo é de 77,3% ao final de 2026, segundo divulgado pelo Banco Central.

Neste mês o mercado financeiro voltou a apresentar crescimento após 2 meses consecutivos de queda. Refletindo, entre outros, os resultados positivos do IBC-Br, o Índice de Atividade Econômica do Banco Central - Brasil, e do *payroll* norte americano, que reflete a criação de empregos do Estados Unidos, que ficaram acima das expectativas do mercado, o Ibovespa avançou 2,50% no fechamento do abril, atingindo 104.431 pontos. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, registrou um crescimento mais expressivo de 3,52% na comparação com março.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15) – considerada a prévia da inflação oficial do país, subiu 0,57% em abril. Dessa forma o país passa a ter uma inflação acumulada de 4,16% para os últimos 12 meses, dentro das metas de inflação do país (3,25% com tolerância de 1,5 ponto percentual). No ano de 2023 o acumulado é de 2,57%. Todos os grupos pesquisados pelo IBGE apresentaram alta na variação mensal. Ainda com reflexo da reoneração nos preços da gasolina, o grupo de Transportes apresentou a maior alta percentual no mês, de 1,44%.

Em março, o indicador de criação de postos de trabalho formal superou o teto das projeções do mercado. Apesar disso, destacamos que esta pode não ser a dinâmica que o mercado de trabalho desempenhará nas próximas leituras. Como embasamento para esta tese, ressaltamos a desaceleração do número de postos criados no acumulado no ano até março, que passou de 619,3 mil em 2022 para 526,2 mil em 2023. Ademais, o bom desempenho do resultado geral foi liderado pelo setor de serviços, cuja dinâmica de preços apresenta maior inércia inflacionária, reforçando o argumento que defende a manutenção da postura firme por parte do BC no que diz respeito à condução da política monetária.

No cenário internacional, a primeira prévia do PIB norte americano cresceu numa taxa anualizada de 1,1% no primeiro trimestre de 2023, de acordo com dados preliminares publicados pelo Departamento de Comércio do país. A combinação das métricas de consumo forte, tanto das famílias, como do governo, aliadas a uma variação de estoques negativa, contribuiu para que os dados do PIB apresentassem um viés inflacionário. O índice de preços ao consumidor norte-americano (CPI) avançou 0,1% na comparação mensal, vindo levemente abaixo das expectativas do mercado (0,2%, Bloomberg) e o dólar fechou o mês cotado a R\$ 4,98, uma retração de 1,63% m/m.

➤ **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.

Neste mês, o Fundo apurou um resultado caixa de **R\$ 880.997**, o equivalente a, aproximadamente, **R\$ 0,49/cota**. A distribuição anunciada foi o equivalente a **R\$ 0,42/cota**, gerando um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **12,94%** e **9,01%**, respectivamente. Até o presente momento, o Fundo distribuiu, em forma de rendimentos, **93,0%** do resultado semestral acumulado. No fechamento do mês, a cota de mercado foi de **R\$ 38,94**. O Fundo está descontado em relação ao seu valor patrimonial em **30,4%**.

➤ **Notificações de Lançamento adicionais de IPTU do imóvel**

No mês de abril foi finalizada a primeira versão do parecer a ser protocolado na Prefeitura de São Paulo para a correção dos valores das **Notificações de Lançamento adicionais de IPTU do imóvel** dos anos 2020, 2021, 2022 e 2023. O processo está sendo conduzido por um escritório de advocacia especializado e um consultor imobiliário, além da participação ativa da Gestão, representando o Fundo, e do locatário do imóvel. As atualizações deste processo serão abordadas nos próximos Relatórios Gerenciais.

4) Resultado do Fundo

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) NOI do empreendimento imobiliário, ou seja, a geração de caixa do ativo do Fundo; (ii) a estabilização dos rendimentos e (iii) resultados acumulados não distribuídos. Em 28/04/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 08/05/2023. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em abril de 2023, e serão distribuídos no quinto dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	abr/23	Ano 2023	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	842.266	3.369.063	(a)
Receita Financeira	79.736	79.736	(b)
Total das Receitas	922.002	3.448.800	(c) = (a) + (b)
Despesas Operacionais	41.005	202.199	(d)
Total Despesas	41.005	202.199	(e) = (d)
Resultado	880.997	3.246.600	(f) = (c) - (e)
Resultado por Cota - Total	0,49	1,81	
Rendimento Distribuído	755.160	3.020.640	(g)
Rendimento Distribuído por Cota	0,42	1,68	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,42	0,42	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	398.704	298.581	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	524.541	524.541	-

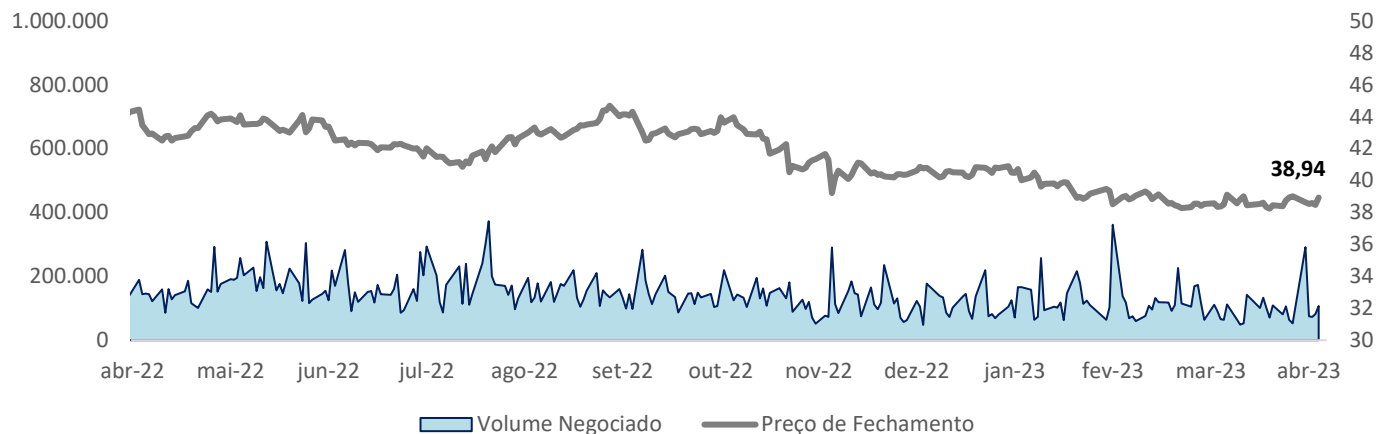
A base de resultados acumulados a distribuir representa, aproximadamente, **R\$ 0,29/cota**.

- Receita Financeira (abr/23): Foi liquidada uma aplicação em LFT do caixa do Fundo, gerando um resultado positivo do período em que o recurso estava aplicado.
- Despesas Operacionais (abr/23): Incidiram apenas despesas ordinárias no resultado Fundo.

5) Liquidez

Em abril, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$ 98 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 28/04/2023 foi de **R\$ 38,94**.

Gráfico 1: Preço e Volume Negociado nos Últimos 12 Meses



6) Distribuições de Rendimentos

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 Competência	Rendimento Distribuído ¹	Div. Yield Mercado ²	Div. Yield Emissão ³	Amortização Distribuída
mai/22	R\$ 0,40	10,96%	6,33%	R\$ 0,00
jun/22	R\$ 0,40	11,18%	6,33%	R\$ 0,00
jul/22	R\$ 0,40	11,42%	6,33%	R\$ 0,00
ago/22	R\$ 0,40	11,08%	6,33%	R\$ 0,00
set/22	R\$ 0,40	10,84%	6,33%	R\$ 0,00
out/22	R\$ 0,40	10,92%	6,33%	R\$ 0,00
nov/22	R\$ 0,42	12,85%	6,64%	R\$ 0,00
dez/22	R\$ 0,42	12,36%	6,64%	R\$ 0,00
jan/23	R\$ 0,42	12,45%	6,64%	R\$ 0,00
fev/23	R\$ 0,42	12,91%	6,64%	R\$ 0,00
mar/23	R\$ 0,42	12,88%	6,64%	R\$ 0,00
abr/23	R\$ 0,42	12,94%	6,64%	R\$ 0,00

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 ajustado: preço de emissão de R\$ 100,00/cota subtraído pela amortização distribuída pela venda do imóvel Belenzinho, no valor total final de R\$ 24,15/cota, resultando em um valor ajustado pós amortização de R\$ 75,85/cota.

7) 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

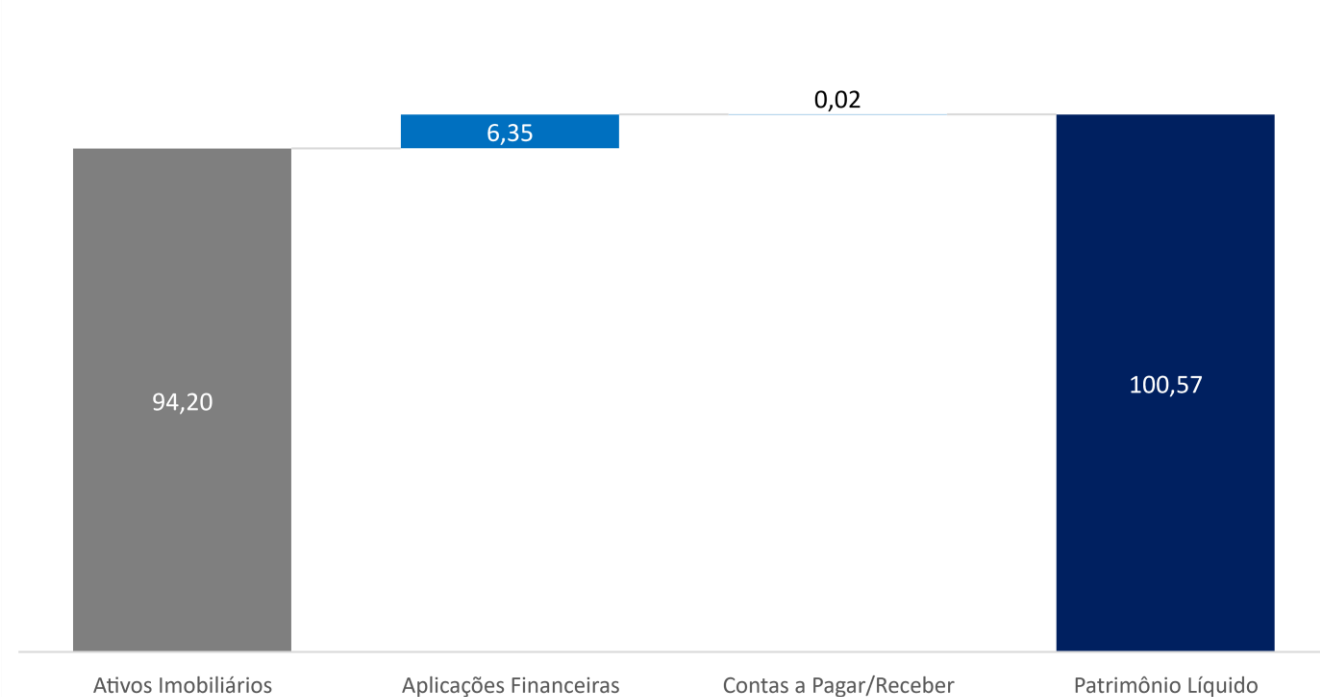
➤ Aplicações Financeiras

Em **28/04/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,35 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➤ Contas a Pagar/Receber

Em **28/04/2023**, o Contas a Receber do Fundo totaliza **R\$ 24 mil**. As receitas provisionadas estão relacionadas aos valores de Aluguel a Receber. Já as despesas provisionadas estão relacionadas a pagamentos que ainda não haviam sido executados ao término do mês, como por exemplo, a distribuição de rendimentos, a Taxa de Administração e a Taxa CVM.

Gráfico 2: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)



⁴ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

⁵ ABL Total = Área Bruta Locável do Imóvel Badaró

⁶ ABL Própria = 100,00% do Imóvel Badaró

8) Indicadores Operacionais

Gráfico 3: Histórico de Adimplência

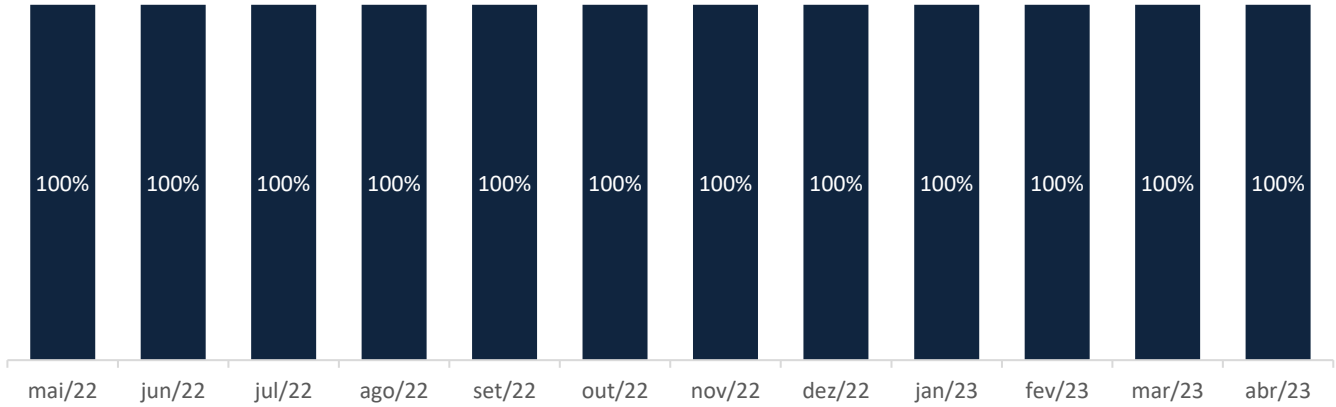


Gráfico 4: Locatários (% ABL)

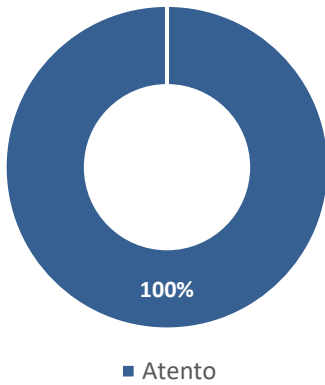
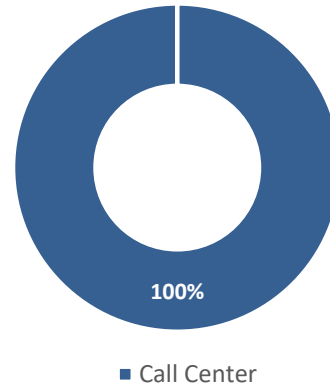


Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)



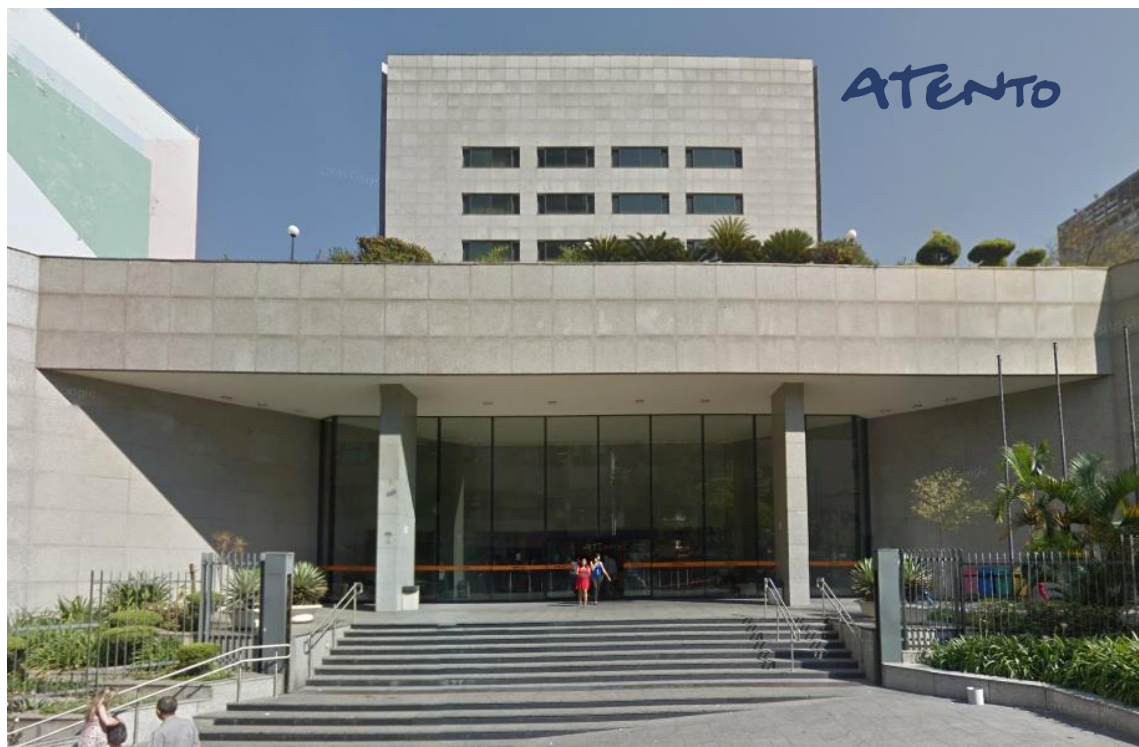
9) Resumo do Ativo

Imagem: Mapa do Ativo



➤ Imóvel Badaró

Imagem: Fachada do Imóvel Badaró



Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Centro - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	13.437,27 m ²
Área do Terreno	3.099 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Típico
Ocupação do Imóvel	100%
Vencimento	set/30
Mês de Reajuste	Outubro
Data da Revisional	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 m², o Imóvel Badaró é composto por 8 pavimentos e tem área bruta locável de 13.437,27 m².

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) os papéis da Atento sob o código de negociação NYSE: ATTO.

10) Desinvestimento Imóvel Belenzinho

Em novembro de 2019, o Fundo realizou a venda do Imóvel Belenzinho, que estava na carteira do Fundo desde 2013. A venda foi realizada para a Diálogo Engenharia, uma incorporadora com forte atuação na região.

O valor da venda realizada foi de R\$ 52.800.000,00. No entanto, com as correções das parcelas ao longo do tempo, o valor total recebido pelo Fundo foi de **R\$ 59.660.054,38**, 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 permaneceu recebendo os aluguéis referentes ao Imóvel Belenzinho até o final do contrato de locação (setembro/2021). O valor dos aluguéis recebidos entre a venda e o término do contrato de locação perfaz um montante de **R\$ 7.584.331,64**. Dessa forma, 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**, valor **50,17%** acima do valor do laudo de avaliação da época (2019). Todo o valor foi distribuído mensalmente aos cotistas, através de distribuição de rendimento ou amortização de principal.

Highlights da Venda

Highlights da Venda	Valores
Valor de Venda ⁷	R\$ 52.800.000,00
Valor de Venda - Efetivamente Recebido (corrigido pela inflação) ⁸	R\$ 59.660.054,38
Aluguéis Recebidos ⁹	R\$ 7.584.331,64
Valor Total Recebido (Diálogo + Aluguéis)	R\$ 67.244.386,02
Valor do Laudo de Avaliação do Imóvel Belenzinho (no momento da venda) ¹⁰	R\$ 44.780.000,00
Variação do Valor Total Recebido pelo Valor do Laudo de Avaliação	50,17%

O Imóvel Belenzinho possuía uma área total locável de 11.911,45m², e estava localizado na Rua Padre Adelino, n.º 550 no Bairro do Belenzinho de São Paulo, com acessibilidade através das avenidas Alcântara Machado (Radial Leste), próximo à estação Belém da Linha Vermelha do Metro.

Imagem: Fachada e Mapa do Ativo



⁷ Valor da Venda do Imóvel Belenzinho

⁸ Valor considerando as atualizações das parcelas pagas no período pela Diálogo Engenharia

⁹ Valor dos aluguéis recebidos referente ao Imóvel Belenzinho no período entre a assinatura da escritura e o término do contrato de locação com a Atento (setembro/2021)

¹⁰ Valor pelo qual o imóvel estava marcado na carteira do Fundo na época da venda

11) Saiba mais sobre a Genial Gestão¹¹

Nossos Números



+R\$ 37,2 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+152 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 10,1 bilhões sob gestão em 23 fundos imobiliários (sendo 5 listados na B3), a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país.

Ranking Anbima (abril/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	25.310
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	23.529
3	BRL DTVM	16.426
4	XP ASSET MANAGEMENT	12.756
5	CREDIT SUISSE	10.303
6	GENIAL GESTÃO LTDA	10.082
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.597
8	HEDGE INVESTMENTS	7.181
9	VINCI PARTNERS	6.125
10	VBI REAL ESTATE	6.071

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11 Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 9 (NE e SE)
- ABL própria: 103 mil m²
- PL: ~R\$ 1,09 bilhão



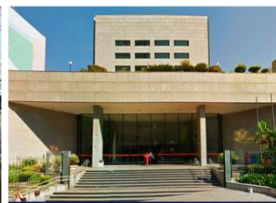
JFLL11 Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 152 milhões



GURB11 Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 125 milhões



SPTW11 Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 100 milhões



GLOG11 Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 80 milhões

¹¹ R\$ 37,2 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Abril/2023.

12) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

Grandes Números

+1 milhão
DE CLIENTES

+475k
SEGUIDORES

+800
COLABORADORES

R\$ 150bi
EM ATIVOS

1º

ASSESSOR DO BNDES EM
PRIVATIZAÇÕES

2º

ESTRUTURAÇÃO FII

3º

VOLUME NEGOCIADO DE
CONTRATOS FUTUROS

4º

VOLUME NEGOCIADO
NO MERCADO À VISTA

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

13) Contatos

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

14) 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>