



SP Downtown FII

SPTW11

genial



SETEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial

www.spdowntown.com.br/

Índice

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

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 30/09/2022 QUANTIDADE DE COTISTAS 32.444 COTA PATRIMONIAL R\$ 53,06 COTA DE MERCADO R\$ 44,30 NÚMERO DE COTAS 1.798.000 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 95.404.248 VALOR DE MERCADO R\$ 79.651.400 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,40/cota Anúncio em 30/09/2022 e data de pagamento de proventos em 07/10/2022.
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 - 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\$ 146 mil	3,17%	10,84%	9,05%

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Os mercados de renda variável apresentaram variação positiva no mês de setembro. O Ibovespa avançou na comparação com agosto em 0,47%. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, teve uma performance similar ao crescer 0,49% na mesma base de comparação. Dentre os Fundos que compõem a carteira do IFIX, os Fundos de Papel, principalmente aqueles atrelados a inflação, deram sequência a uma desvalorização observada, sobretudo, pelas deflações apresentadas nos meses de julho, agosto e setembro de 2022. Em contrapartida, com a revisão da projeção do Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA) para 2022 de 6,1% para 5,7% e consequente redução mais próxima das taxas de juros, os Fundos de Tijolo asseguraram a mencionada valorização do Índice de Fundos Imobiliários.

O IPCA de setembro confirmou as tendências de queda na inflação acumulada ao apresentar uma deflação de -0,29%, a menor variação para um mês de setembro desde o início da série histórica, mas maior que a expectativa mediana do mercado de -0,32% (Broadcast). Tais retrações em cadeia estão diretamente relacionadas aos esforços do Governo Federal, no âmbito do período eleitoral, para conter os impactos da inflação no poder de compra do consumidor. A queda nos preços da gasolina (-8,33%), da energia elétrica (-1,27%) e da comunicação (-2,08%), seguindo a esteira de desoneração tributária do ICMS, foram os principais pilares do resultado apresentado. No acumulado de 12 meses, o IPCA fica abaixo dos dois dígitos ao atingir 7,17%, enquanto o acumulado do ano de 2022 agora soma 4,09%, ainda acima da meta estabelecida pelo Banco Central de 3,50%.

Em meio aos impactos da guerra da Ucrânia na cadeia de suprimento global, a iminente recessão da economia norte americana e a inflação internacional, a taxa básica de juros estabilizou em 13,75% a.a. A última reunião do Copom, realizada no começo de setembro, encerrou um dos maiores e mais rápidos ciclos de alta da taxa de juros do país. O Presidente do Banco Central do Brasil, porém, afirma “não ter pressa” para a queda dos juros e que a batalha contra a inflação “não está ganha”. A taxa de desemprego, por sua vez, segue em queda. Segundo o IBGE, no trimestre encerrado em agosto observou-se uma taxa de 8,9% frente a taxa de 9,8% no fechamento trimestral de maio. O mês de agosto representou a menor taxa de desemprego para um trimestre móvel dos últimos 7 anos, atingindo 9,7 milhões de brasileiros.

➤ 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.

Em setembro, o Fundo apurou um resultado caixa de **R\$ 772.013**, o equivalente a, aproximadamente, **R\$ 0,43/cota**. A distribuição anunciada foi o equivalente a **R\$ 0,40/cota**, gerando um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **10,84%** e **9,05%**, respectivamente. A distribuição de resultado semestral do Fundo é de 95,62%.

Neste mês, observamos um avanço no preço da cota de mercado do Fundo, saindo de R\$ 43,32 no fechamento do mês de agosto para R\$ 44,30 no fechamento do mês de setembro, representando uma apreciação de **2,3%**. Mesmo diante do avanço no preço da cota, o Fundo permanece descontado em relação ao seu valor patrimonial em **16,5%**. Já a base de cotistas do Fundo atingiu 32.444 cotistas, um crescimento de 2,8% frente ao mês anterior e de 64,3% desde o início deste ano.

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 30/09/2022, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 07/10/2022. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em agosto de 2022, e serão distribuídos no quinto dia útil do mês subsequente.

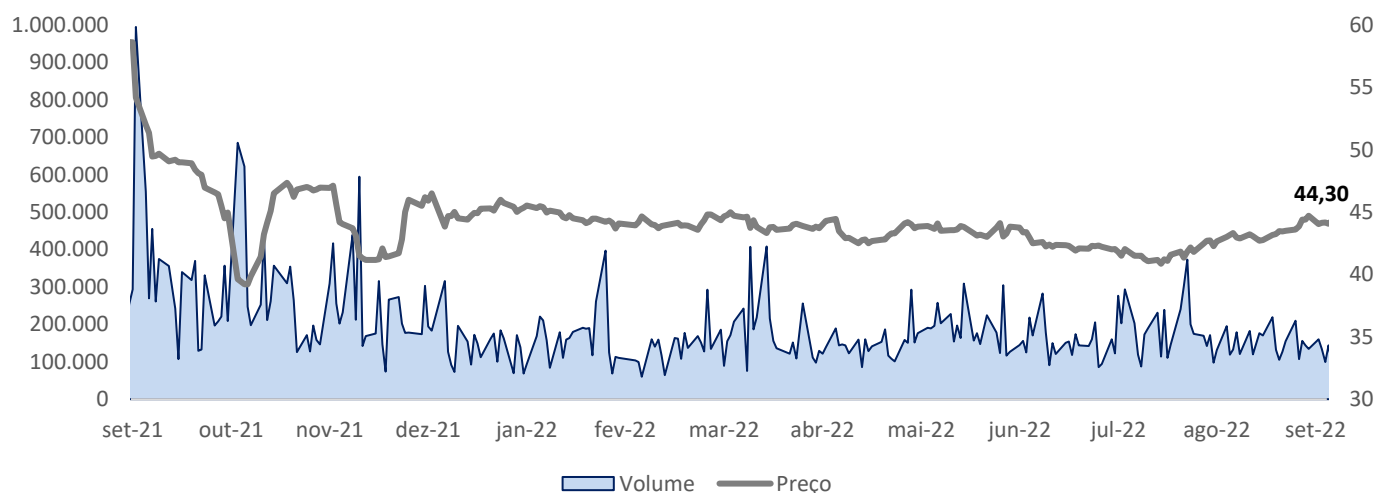
Valores em R\$	set/22	Ano 2022	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	778.058	7.002.521	(a)
Receita Financeira	32.436	96.630	(b)
Total das Receitas	810.494	7.099.151	(c) = (a) + (b)
Despesas Operacionais	38.481	415.847	(d)
Total Despesas	38.481	415.847	(e) = (d)
Resultado	772.013	6.683.304	(f) = (c) - (e)
Resultado por Cota - Total	0,43	3,72	
Rendimento Distribuído	719.200	6.472.800	(g)
Rendimento Distribuído por Cota	0,40	3,60	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,40	0,40	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	157.692	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	210.504	210.504	-

A base de resultados acumulados a distribuir, referente ao ano de 2022, representa, aproximadamente, **R\$ 0,12/cota**.

5) Liquidez

Em agosto, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 146 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/09/2022 foi de **R\$ 44,30**.

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 Compet.	Rendimento Distribuído ¹	Div. Yield Mercado ²	Div. Yield Emissão ³	Amortização Distribuída
out/21	R\$ 1,13	30,17%	17,88%	R\$ 1,56
nov/21	R\$ 0,40	10,19%	6,33%	R\$ 0,00
dez/21	R\$ 0,40	10,32%	6,33%	R\$ 0,00
jan/22	R\$ 0,40	10,59%	6,33%	R\$ 0,00
fev/22	R\$ 0,40	10,89%	6,33%	R\$ 0,00
mar/22	R\$ 0,40	10,67%	6,33%	R\$ 0,00
abr/22	R\$ 0,40	10,84%	6,33%	R\$ 0,00
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

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 (m²)	
					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 **30/09/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 5,74 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➤ Contas a Pagar/Receber

Em **30/09/2022**, o Contas a Pagar do Fundo totaliza **R\$ 168,00**.

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

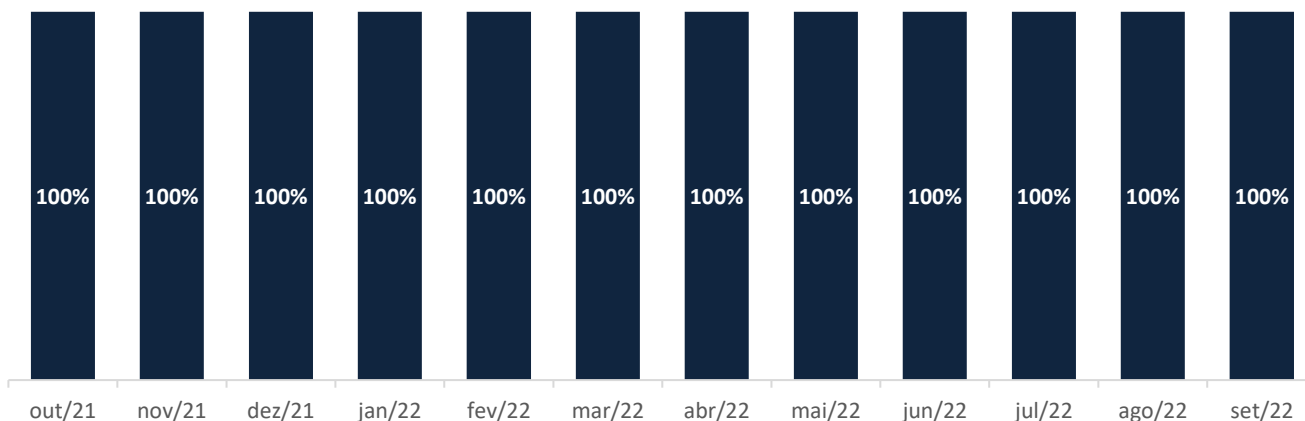


Gráfico 4: Locatários (% ABL)

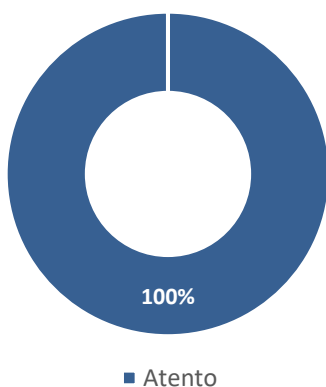
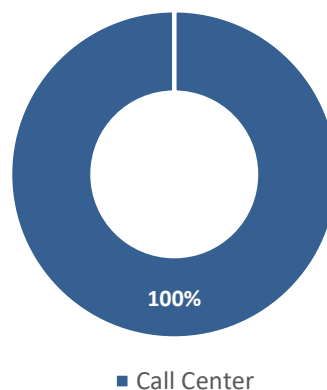
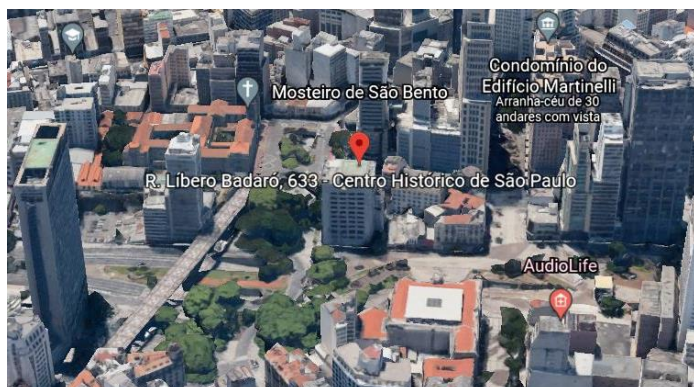


Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)



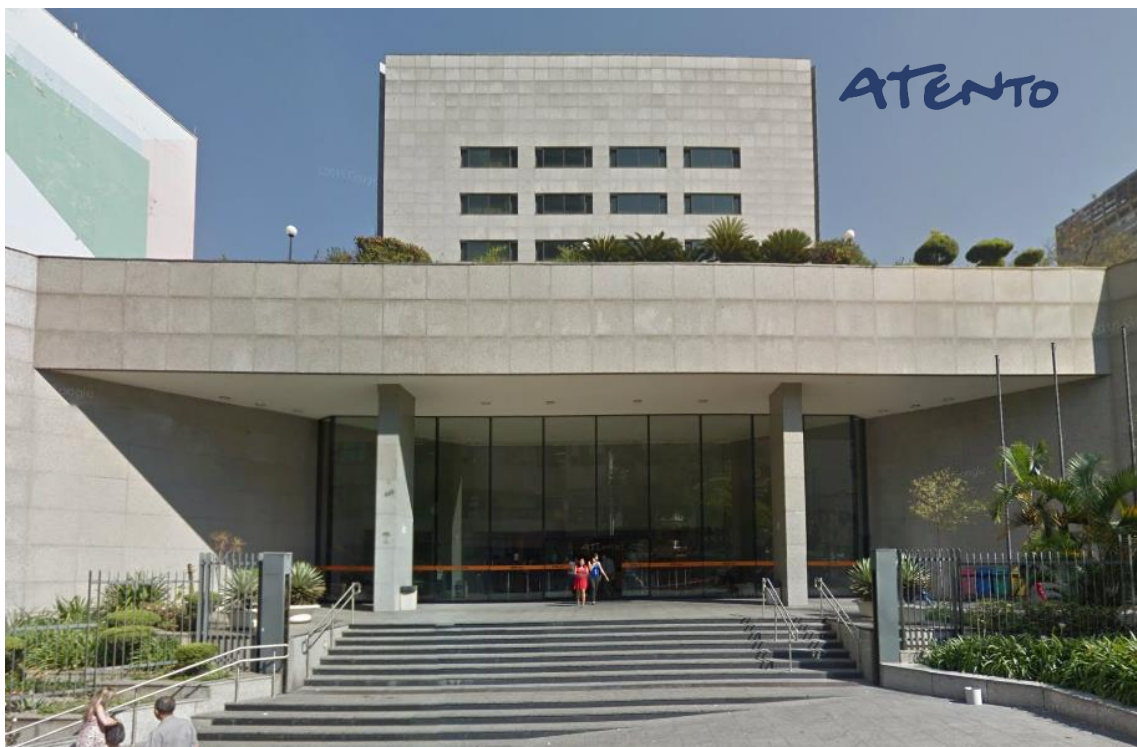
9) Resumo do Ativo

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 Revisão	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\$ 31,5 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+145 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 8,9 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 (setembro/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.514
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	21.668
3	BRL DTVM	17.170
4	XP ASSET MANAGEMENT	11.409
5	CREDIT SUISSE	10.045
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.047
7	GENIAL	8.968
8	HEDGE INVESTMENTS	7.189
9	VOTORANTIM ASSET	6.095
10	RBR ASSET MANAGEMENT	6.046

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11
Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 8 (NE e SE)
- ABL própria: 96 mil m²
- PL: ~R\$ 822 milhões



JFLL11
Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 150 milhões



GURB11
Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 116 milhões



SPTW11
Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 95 milhões



PLOG11
Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 75 milhões

¹¹ R\$ 31,5 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Setembro/2022.

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 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>