



SP Downtown FII

SPTW11

genial



MARÇO 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.br.

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.br 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 31/03/2023
Código de Negociação	SPTW11	
CNPJ	15.538.445/0001-05	QUANTIDADE DE COTISTAS 31.286
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	COTA PATRIMONIAL R\$ 55,89
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	COTA DE MERCADO R\$ 39,12
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Passiva Segmento Lajes Corporativas	
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	NÚMERO DE COTAS 1.798.000
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.	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 100.482.891
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).	
		VALOR DE MERCADO R\$ 70.337.760
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,42/cota Anúncio em 31/03/2023 e data de pagamento de proventos em 10/04/2023.

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\$ 107 mil	1,30%	12,88%	9,02%

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

O novo arcabouço fiscal anunciado pelo Ministério da Fazenda foi o grande destaque do cenário macroeconômico brasileiro do mês de março. O mecanismo prevê um limite para a expansão dos gastos públicos com base na receita do governo. Ele é composto por duas condições: uma regra de aumento de gastos e uma meta de superávit primário. A banda de reajuste real dos gastos foi estabelecida entre o piso de 0,6% e o teto de 2,5% em relação à 70% do crescimento da arrecadação no exercício do ano anterior. Há, com isso, um grande desafio: uma pressão para ampliação da carga tributária como forma de atingir as metas de superávit primário de 2024 a 2026. Vale destacar que as três principais rubricas dos gastos obrigatórios já têm taxas de crescimento consideráveis, sendo saúde e educação ampliadas pelo mínimo constitucional que vigorava antes do Teto de Gastos, e a previdência inflada tanto pelo envelhecimento populacional quanto pelo aumento real do salário-mínimo.

No mercado financeiro, o mês de março seguiu a trajetória de queda observada em fevereiro, voltando a refletir o elevado grau de incertezas nos cenários doméstico e internacional. O Ibovespa recuou mais 2,91% no fechamento do mês, atingindo 101.882 pontos. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, ainda pressionado pela elevada taxa básica de juros, registrou queda de 1,69% na comparação com fevereiro.

O Banco Central, em sua última decisão de manter a taxa Selic em 13,75% ao ano – patamar em vigor desde agosto de 2022, destacou a maior persistência da inflação, as incertezas fiscais e a desancoragem das expectativas. Por outro lado, a queda do preço das commodities em real, a desaceleração global mais forte em função da instabilidade do sistema financeiro e a desaceleração da atividade doméstica são fatores positivos para aliviar as pressões inflacionárias. No cenário de referência, as projeções para inflação são 5,8% e 3,5% para 2023 e 2024 respectivamente.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), subiu 0,71% em março, bem abaixo do consenso de mercado que apontava para uma alta de 0,77% m/m (Broadcast). Dessa forma o país passa a ter uma inflação acumulada de 4,65% para os últimos 12 meses, ou seja, o menor indicador desde janeiro de 2021. No ano de 2023 o acumulado é de 2,09%. O grande destaque negativo da composição do índice se deu pelo aumento da gasolina, que subiu 8,33% no mês. Este movimento é um reflexo da reoneração dos combustíveis determinada pelo governo federal no final de fevereiro.

As duas primeiras leituras para a taxa de desemprego de 2023 mostraram uma mudança de trajetória: depois de onze meses em queda, a taxa voltou a subir. Os dois últimos aumentos são reflexo, entre outros fatores, da retração na criação de postos de trabalho formal no acumulado em doze meses. Neste indicador, o saldo total de vagas contraiu 4,5% m/m na passagem de janeiro para fevereiro, o décimo mês consecutivo de contração, refletindo a desaceleração de sete dos oito subgrupos pesquisados.

No cenário internacional, o mês de março foi marcado por uma grande tensão no mercado financeiro global, consequência, entre outros fatores, do processo de aperto monetário realizado pelos principais bancos centrais do mundo. O colapso de bancos como o Silicon Valley Bank, Signature Bank e Silvergate Bank, bem como a queda do Credit Suisse acenderam o sinal de alerta nos principais agentes econômicos. 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\$ 5,06, uma retração de 2,98% m/m.

➤ Demonstrações Financeiras

Foi divulgado em 31/03/2023 aos cotistas do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII e ao mercado em geral as [Demonstrações Financeiras](#) do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. As Demonstrações Financeiras estão sujeitas a aprovação dos cotistas, até o dia 02 de maio de 2023, conforme divulgado e instruído na [Carta Consulta Formal de Voto](#).

➤ 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\$ 786.197**, o equivalente a, aproximadamente, **R\$ 0,44/cota**. A distribuição anunciada foi o equivalente a **R\$ 0,42/cota**, gerando um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **12,88%** e **9,02%**, respectivamente. No fechamento do mês, a cota de mercado do Fundo foi de **R\$ 39,12**. O Fundo está descontado em relação ao seu valor patrimonial em **30,0%**.

➤ Notificações de Lançamento adicionais de IPTU do imóvel

No mês de março foi realizado o pagamento sinal para início da elaboração do parecer a ser protocolado junto a Prefeitura de São Paulo para rever os valores cobrados pelas **Notificações de Lançamento adicionais de IPTU 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 31/03/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 10/04/2023. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em março de 2023, e serão distribuídos no quinto dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	mar/23	Ano 2023	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	842.266	2.526.797	(a)
Receita Financeira	-	-	(b)
Total das Receitas	842.266	2.526.797	(c) = (a) + (b)
Despesas Operacionais	56.069	161.194	(d)
Total Despesas	56.069	161.194	(e) = (d)
Resultado	786.196	2.365.603	(f) = (c) - (e)
Resultado por Cota - Total	0,44	1,32	
Rendimento Distribuído	755.160	2.265.480	(g)
Rendimento Distribuído por Cota	0,42	1,26	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,42	0,42	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	367.667	298.581	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	398.704	398.704	-

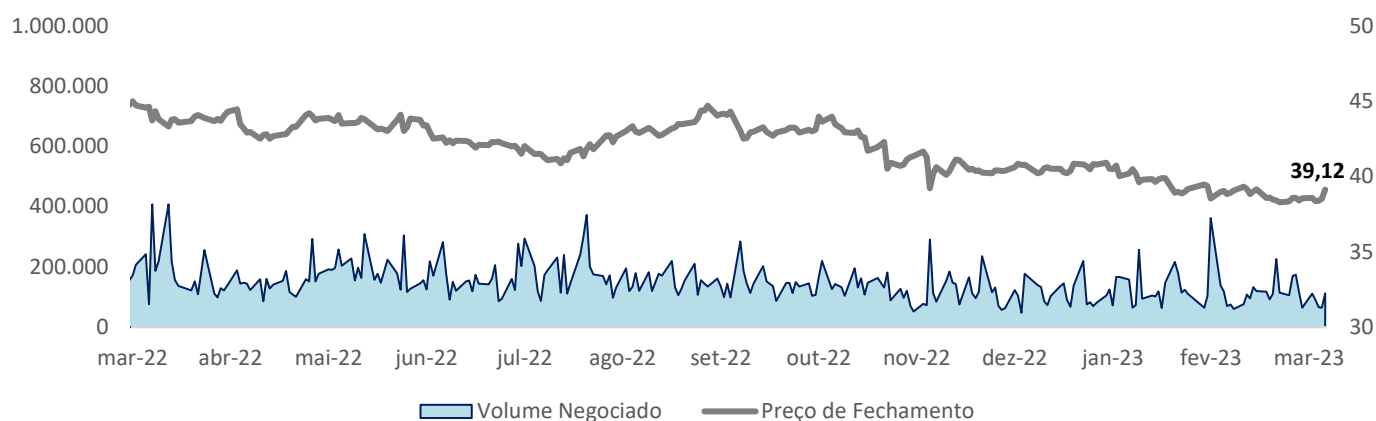
A base de resultados acumulados a distribuir representa, aproximadamente, **R\$ 0,22/cota**.

- Despesas Operacionais: Em março, além das despesas ordinárias do Fundo, incidiu o pagamento ao escritório de advocacia para início dos trabalhos em relação a revisão dos valores de IPTU cobrados nas Notificações de Lançamentos adicionais pela Prefeitura de São Paulo referentes aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.

5) Liquidez

Em março, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$ 107 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/03/2023 foi de **R\$ 39,12**.

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
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
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

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

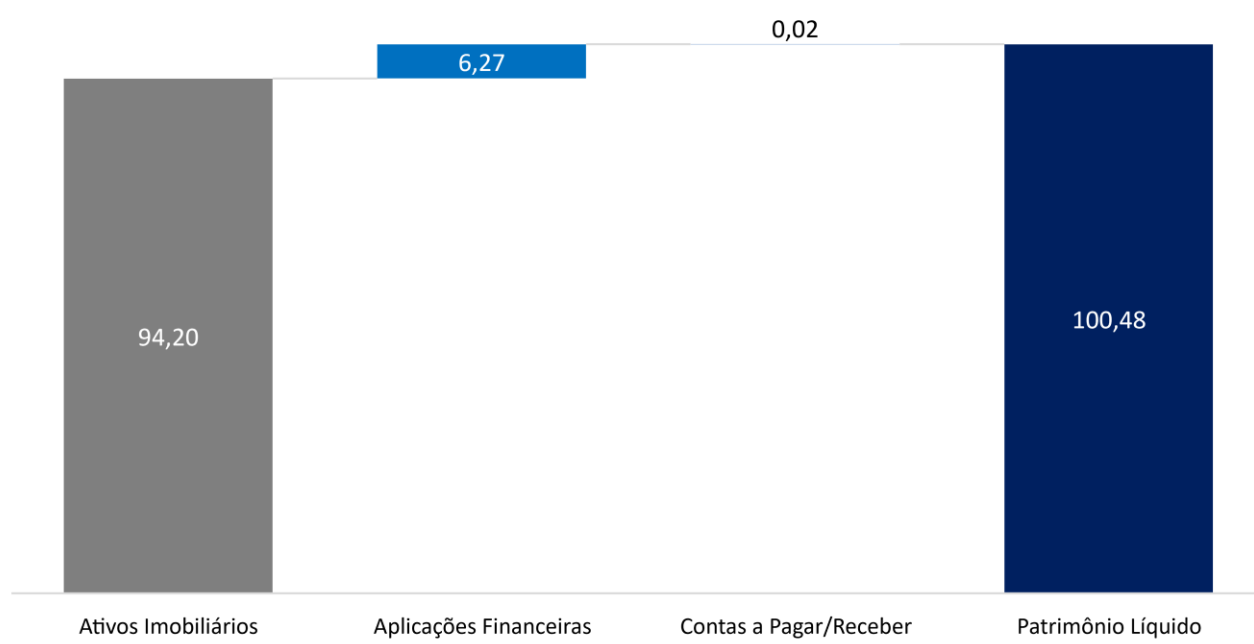
➤ Aplicações Financeiras

Em **31/03/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,27 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➤ Contas a Pagar/Receber

Em **31/03/2023**, o Contas a Receber do Fundo totaliza **R\$ 23 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

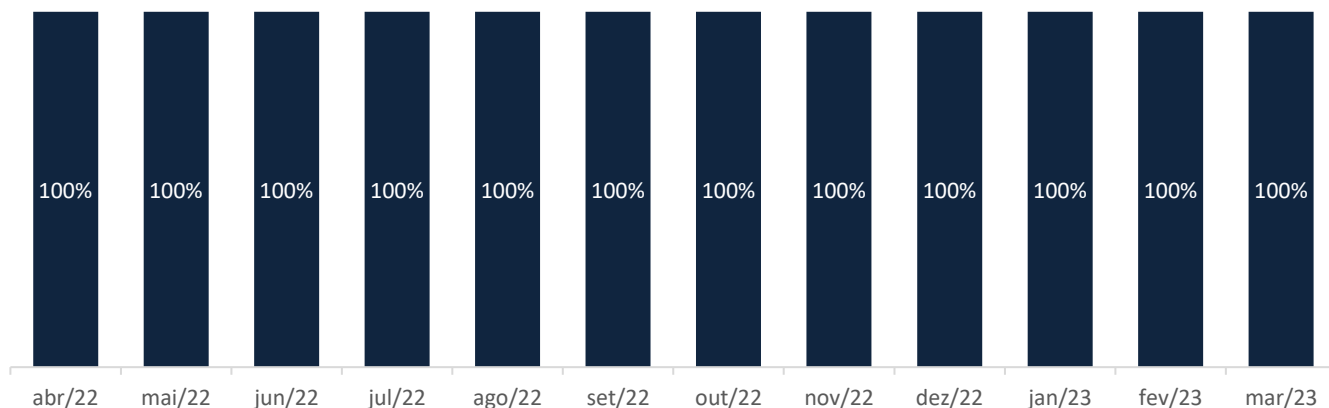
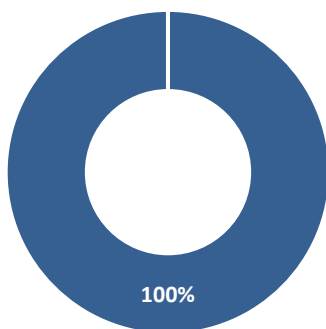
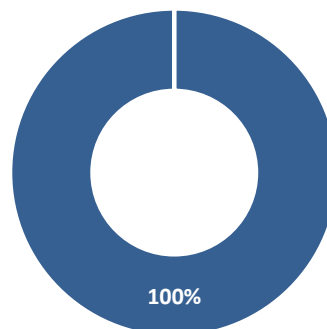


Gráfico 4: Locatários (% ABL)



■ Atento

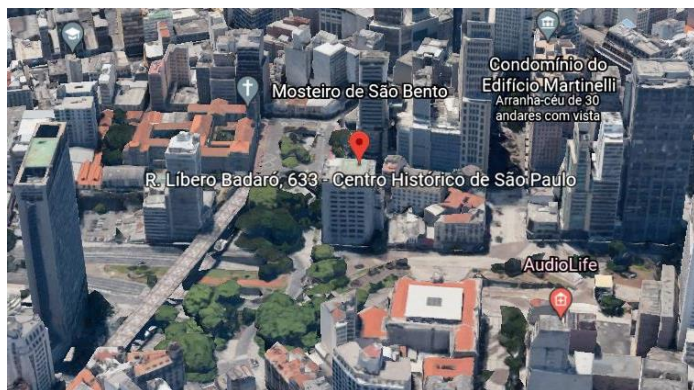
Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)



■ Call Center

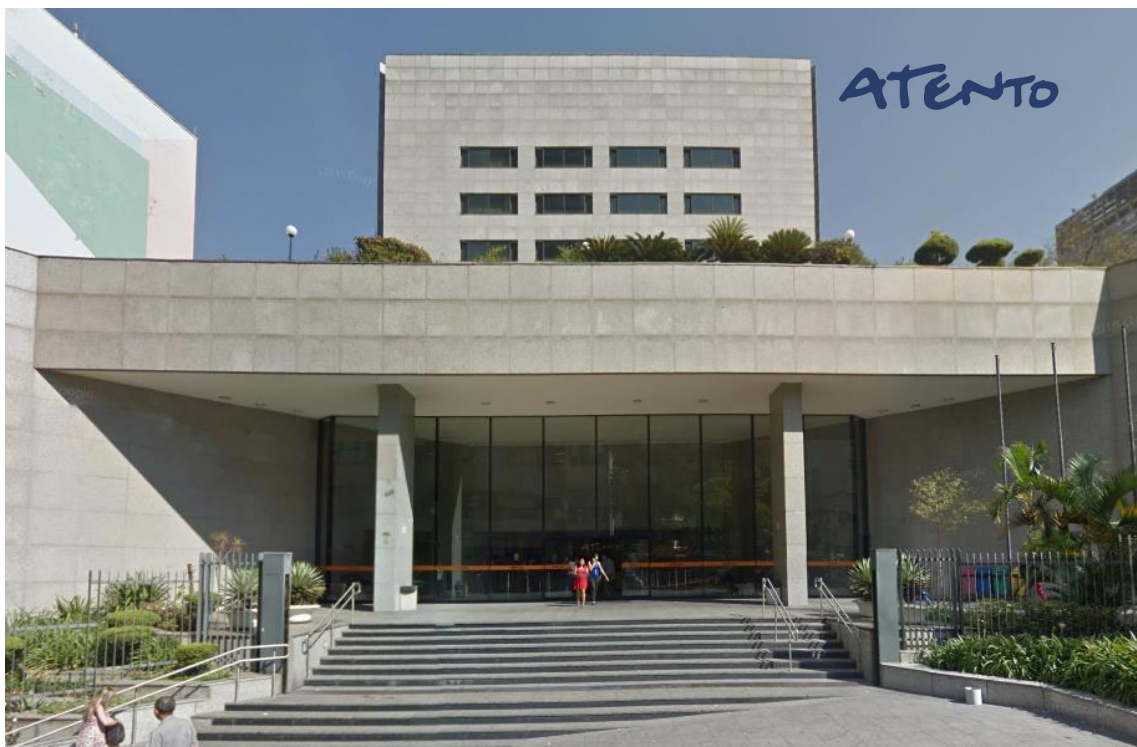
9) Resumo do Ativo

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\$ 35,7 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+151 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 9,3 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 (março/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.818
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	23.299
3	BRL DTVM	17.502
4	XP ASSET MANAGEMENT	12.830
5	CREDIT SUISSE	10.293
6	GENIAL	9.332
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.604
8	HEDGE INVESTMENTS	7.157
9	VINCI PARTNERS	6.150
10	RBR ASSET MANAGEMENT	5.855

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\$ 150 milhões



GURB11 Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 121 milhões



SPTW11 Corporativo

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



PLOG11 Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 79 milhões

¹¹ R\$ 35,7 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, Distressed Assets, e FIDCs. Março/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 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>