



SP Downtown FII

SPTW11

genial



NOVEMBRO 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	6
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 30/11/2022 QUANTIDADE DE COTISTAS 32.419 COTA PATRIMONIAL R\$ 53,18 COTA DE MERCADO R\$ 39,21 NÚMERO DE COTAS 1.798.000 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 95.616.448 VALOR DE MERCADO R\$ 70.499.580 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,42/cota Anúncio em 30/11/2022 e data de pagamento de proventos em 07/12/2022.
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\$ 130 mil	-9,75%	12,85%	9,48%

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Após a vitória do ex-presidente Lula nas eleições, a expectativa sobre os seus planos para a economia tem movimentado o mercado. Enquanto não é definido o quadro de ministros, a equipe de transição já dá sinais de que o fiscal será uma variável chave para as discussões nos próximos quatro anos. Foi protocolada no Senado a Proposta de Emenda Constitucional (PEC) “PEC da Transição”. A PEC retira do teto de gastos o programa Auxílio Brasil por um período de quatro anos, ou seja, R\$ 600,00 por pessoa, mais R\$ 150,00 por criança menor de seis anos, o que totaliza um volume de R\$ 175 bilhões. Além disso, foi adicionado o gasto com a utilização de 6,5% das receitas não recorrentes de 2021 para aumentar investimentos, o que significaria mais R\$ 23 bilhões fora do teto. Assim, a proposta sugere uma expansão de cerca de R\$ 198 bilhões durante os 4 anos de mandato ou 2% do PIB.

Reagindo à estas informações, os mercados de renda variável brasileiros apresentaram variação negativa no mês de novembro. O Ibovespa recuou 3,06% na comparação com outubro. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, teve queda mais acentuada no mês com um recuo de 4,15%.

O IPCA de novembro voltou a registrar inflação, avançando 0,41%. O resultado veio abaixo das expectativas do mercado (mediana de 0,54% e teto de 0,65%, Broadcast). Dentre as nove cestas analisadas pelo IBGE que compõem o índice, sete sofreram variações positivas, com destaque para o grupo de Transportes, que avançou 0,83% no mês. A gasolina, em particular, exerceu o maior impacto individual no índice do mês, com 0,14 ponto porcentual. A inflação acumulada dos últimos 12 meses é de 5,90%, enquanto para o ano de 2022 o índice acumula 5,13%.

No mercado de trabalho, o Caged apresentou um resultado abaixo das expectativas. Considerando a sazonalidade negativa do mês de outubro, foram registrados 159,5 mil postos de trabalho formal. A expectativa é de aceleração para os dois últimos meses do ano, especialmente nos setores de serviços e comércio. O resultado de outubro foi puxado novamente pelo setor de serviços, com 91,3 mil (mesmo que tenha tido resultado pior que o de out/21 em -55,9 mil) vagas líquidas geradas. Historicamente o setor de serviços representa 40% das vagas líquidas criadas na economia, entretanto, no período recente, o patamar é de cerca de 51,4% do total, mostrando o protagonismo do setor na expansão do mercado de trabalho no período pós pandemia.

No cenário internacional, o CPI (Consumer Price Index), a inflação norte americana, avançou 0,4%, abaixo das expectativas do mercado, que apontavam para uma alta de 0,6%. Assim, a inflação nos Estados Unidos foi a 7,7%, o que representa um recuo de 5 bps em relação ao mesmo mês do ano anterior. O dólar fechou o mês cotado em R\$ 5,19, representando um leve avanço de 0,12% contra o fechamento de outubro.

➤ 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 novembro, o Fundo apurou um resultado caixa de **R\$ 792.777**, 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 **12,85%** e **9,48%**, respectivamente. Importante ressaltar que em novembro (efeito caixa) o valor do contrato de locação foi reajustado, seguindo o IGPM acumulado dos últimos 12 meses. Assim sendo, o Fundo elevou em R\$ 0,02 o seu patamar de distribuição de dividendos. No segundo semestre de 2022, a distribuição de dividendos do Fundo é equivalente a 95,90% do resultado apurado no período.

Por fim, no fechamento do mês, a cota de mercado do Fundo ficou em **R\$ 39,21**. O Fundo está descontado em relação ao seu valor patrimonial em **26,27%**. A base de cotistas do Fundo atingiu 32.419 cotistas, um crescimento de 64,2% 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 30/11/2022, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 07/12/2022. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em novembro de 2022, e serão distribuídos no quinto dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	nov/22	Ano 2022	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	842.266	8.622.845	(a)
Receita Financeira	-	96.630	(b)
Total das Receitas	842.266	8.719.475	(c) = (a) + (b)
Despesas Operacionais	49.489	505.404	(d)
Total Despesas	49.489	505.404	(e) = (d)
Resultado	792.777	8.214.071	(f) = (c) - (e)
Resultado por Cota - Total	0,44	4,57	
Rendimento Distribuído	755.160	7.947.160	(g)
Rendimento Distribuído por Cota	0,42	4,42	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,42	0,40	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	229.293	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	266.911	266.911	-

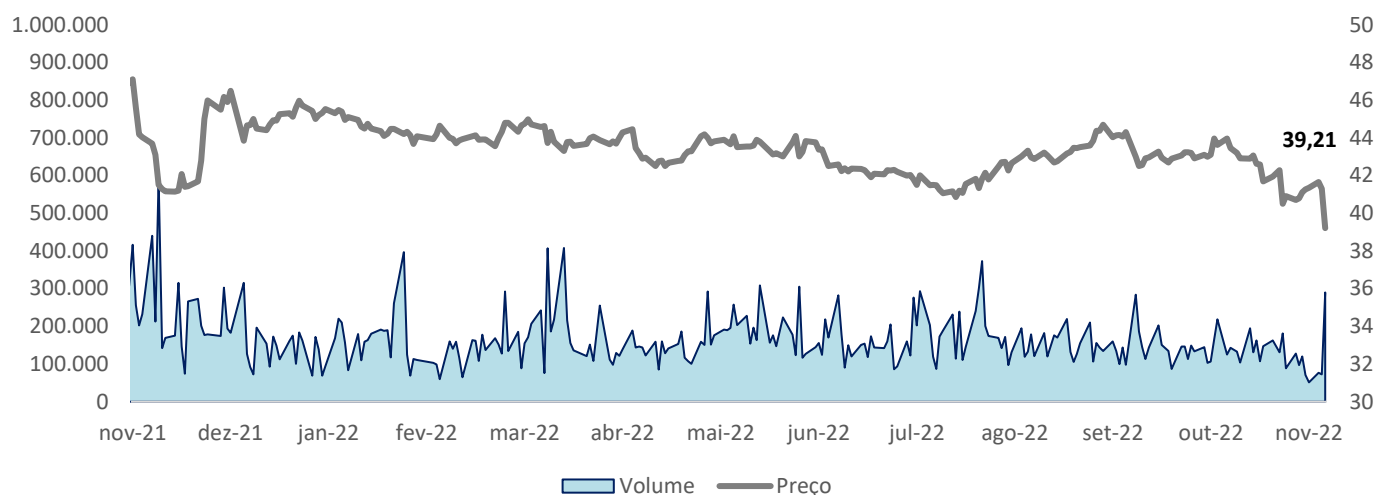
A base de resultados acumulados a distribuir, referente ao ano de 2022, representa, aproximadamente, **R\$ 0,15/cota**.

- Despesas Operacionais: Em novembro, além das Despesas Operacionais ordinárias, foi realizado o pagamento da primeira parcela (1/2) do Laudo de Avaliação do imóvel do Fundo no valor de R\$ 3,1 mil reais.

5) Liquidez

Em novembro, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$ 130 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/11/2022 foi de **R\$ 39,21**.

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 nos Últimos 12 Meses

Mês/Ano Competência	Rendimento Distribuído ¹	Div. Yield Mercado ²	Div. Yield Emissão ³	Amortização Distribuída
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
out/22	R\$ 0,40	10,92%	6,33%	R\$ 0,00
nov/22	R\$ 0,42	12,85%	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

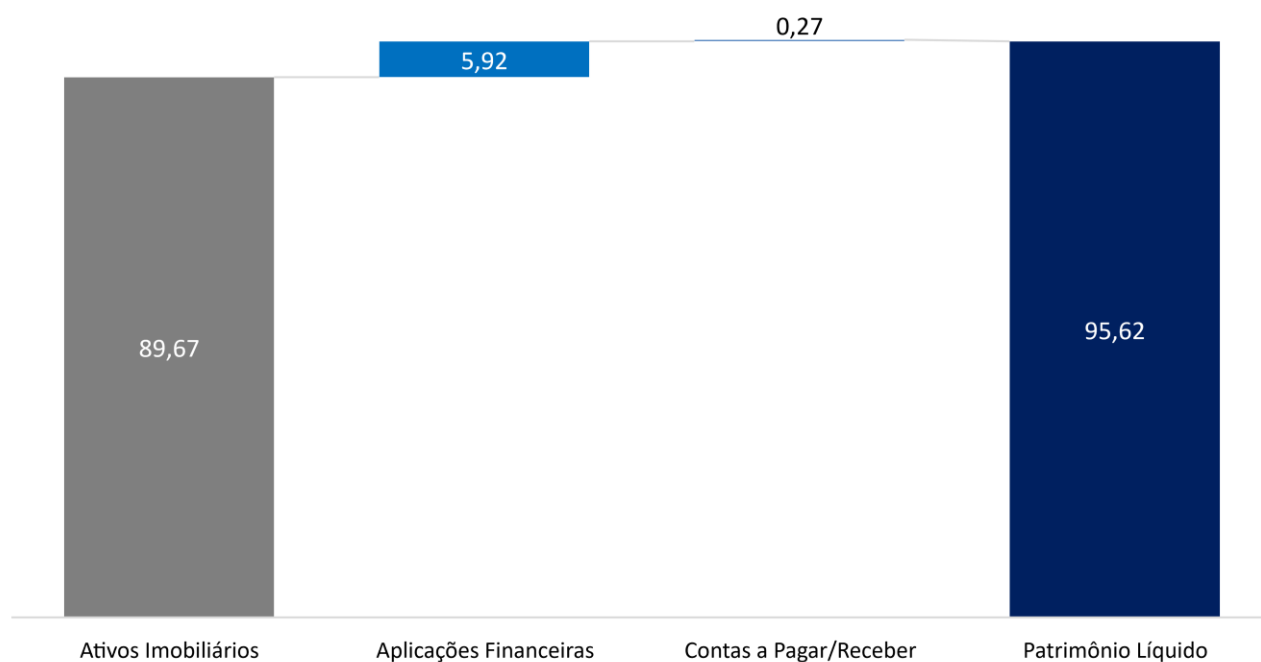
➤ Aplicações Financeiras

Em **30/11/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 5,92 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➤ Contas a Pagar/Receber

Em **30/11/2022**, o Contas a Receber do Fundo totaliza **R\$ 27 mil**.

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

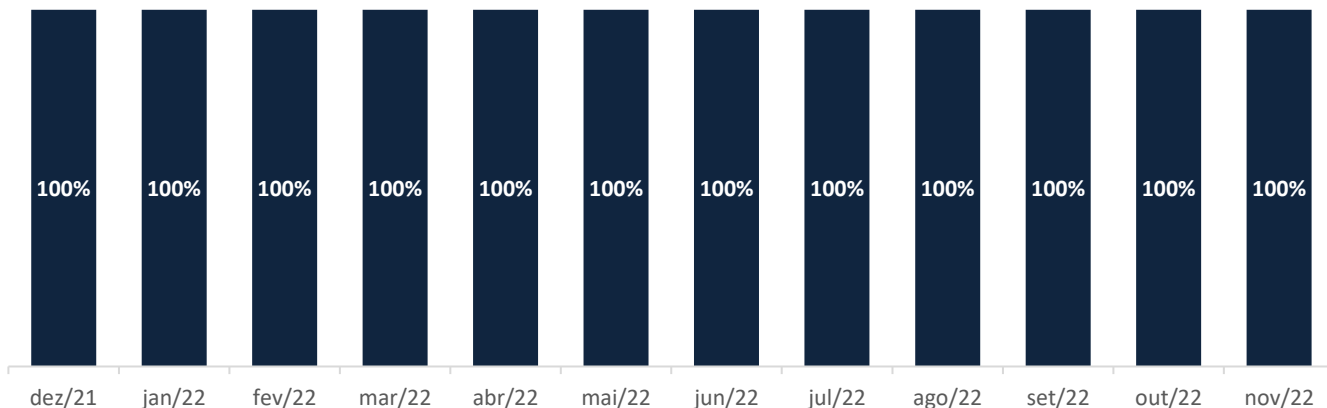


Gráfico 4: Locatários (% ABL)

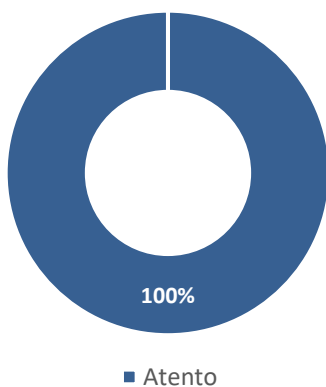
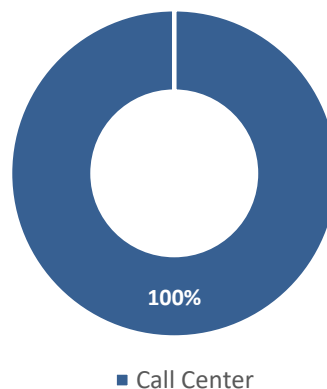


Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)



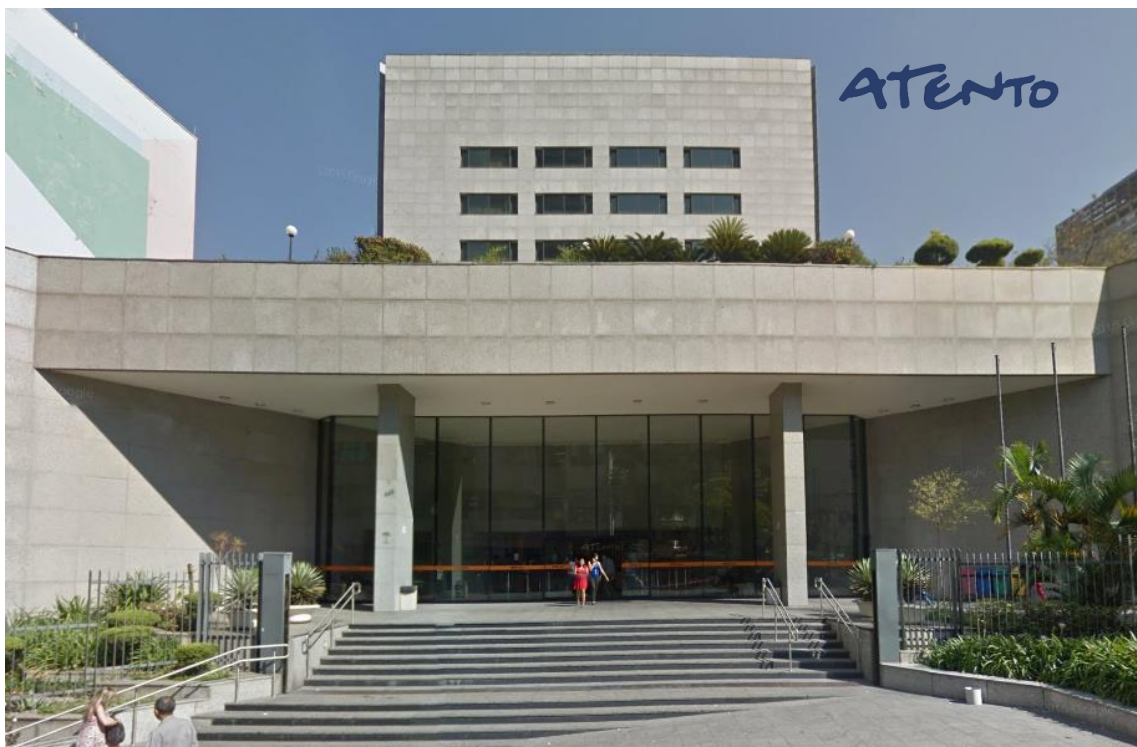
9) Resumo do Ativo

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\$ 33,3 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+149 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 9,0 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 (novembro/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.927
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	22.141
3	BRL DTVM	17.057
4	XP ASSET MANAGEMENT	12.034
5	CREDIT SUISSE	10.119
6	GENIAL	9.024
7	RIO BRAVO	8.789
8	HEDGE INVESTMENTS	7.052
9	VOTORANTIM ASSET	6.107
10	RBR ASSET MANAGEMENT	6.029

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\$ 33,3 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Novembro/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>