



# SP Downtown FII

SPTW11

genial



JULHO DE 2023

## 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) Resultado do Fundo .....</b>                 | <b>6</b>  |
| <b>5) Liquidez .....</b>                           | <b>7</b>  |
| <b>6) Distribuições de Rendimentos .....</b>       | <b>7</b>  |
| <b>7) Portfólio do Fundo .....</b>                 | <b>8</b>  |
| <b>8) Indicadores Operacionais .....</b>           | <b>9</b>  |
| <b>9) Resumo do Ativo .....</b>                    | <b>9</b>  |
| <b>10) Desinvestimento Imóvel Belenzinho .....</b> | <b>12</b> |
| <b>11) Saiba mais sobre a Genial Gestão .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>12) Saiba mais sobre o grupo Genial .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>13) Contatos .....</b>                          | <b>15</b> |
| <b>14) Notas .....</b>                             | <b>15</b> |

## 1) Dados Gerais

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nome do Fundo</b>         | SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>DATA BASE</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Código de Negociação</b>  | SPTW11                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>31/07/2023</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>28.409</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\$ 56,00</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\$ 42,80</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Administradora</b>        | Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>NÚMERO DE COTAS</b>                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Gestora</b>               | Genial Gestão LTDA.                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <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\$ 100.695.046</b><br><br><b>VALOR DE MERCADO</b><br><b>R\$ 76.954.400</b><br><br><b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b><br><b>R\$ 0,42/cota</b><br><br>Anúncio em 31/07/2023 e data de pagamento de proventos em 07/08/2023. |

## 2) Destaques do Fundo

| ABL PRÓPRIA                      | Nº DE ATIVOS   | OCUPAÇÃO                      | INADIMPLÊNCIA                     |
|----------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 13.437 m²                        | 1              | 100,00%                       | 0,00%                             |
| VOLUME MÉDIO DIÁRIO<br>NEGOCIADO | RETORNO MENSAL | DY ANUALIZADO COTA<br>MERCADO | DY ANUALIZADO COTA<br>PATRIMONIAL |
| ~ R\$ 94 mil                     | 0,54%          | 11,78%                        | 9,00%                             |

## 3) Mensagem do Gestor

### ➤ Cenário Macroeconômico

No mês de julho, os dados dos principais indicadores setoriais apresentaram sinais mistos, apontando para uma heterogeneidade no desempenho dos setores. Por um lado, a produção industrial e o setor de serviços apresentaram expansões de 0,3% m/m e 0,9% m/m, respectivamente, enquanto o índice de atividade do banco central (IBC-Br) e as vendas no varejo recuaram 2,0% m/m e 1,0% m/m, respectivamente.

Na expectativa do início do ciclo de cortes na taxa básica de juros e da aprovação do Projeto de Lei do Novo Arcabouço Fiscal, o Ibovespa (IBOV) avançou 3,27% no fechamento de julho, atingindo 121.943 pontos. Tal avanço representa o quarto mês consecutivo de alta do índice. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, ainda refletindo esta redução na percepção de risco, também registrou o quarto crescimento mensal consecutivo, avançando 1,33% na comparação com junho. No acumulado de 2023, o índice registra agora um avanço de 11,51%.

Nos últimos meses, observou-se um cenário mais benigno para a trajetória da inflação, com a deflação dos índices de preços ao produtor, arrefecimento das medidas mais inerciais da inflação, sobretudo às ligadas ao setor de serviços e aos núcleos da inflação, e à convergência das expectativas em direção a meta. O Conselho Monetário Nacional (CMN) decidiu por manter o centro da meta de inflação inalterada em 3,0% para os próximos anos, contribuindo para a queda das expectativas medidas pelo Focus. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de julho, porém, registrou alta de 0,12% m/m, bem no limite superior das projeções dos analistas (Broadcast+). Com o resultado, o indicador voltou a acelerar na janela de 12 meses, acumulando 3,99% (ante 3,16% em junho). A inflação brasileira vinha em tendência de desaceleração desde o mês de fevereiro. O indicador chegou a registrar deflação de 0,08% em junho, mas neste mês voltou a acelerar puxado principalmente pelo grupo de Transportes, com destaque para a gasolina (4,75%).

No cenário internacional, os Estados Unidos, optaram por elevar a taxa de juros em 25 pontos-base, o que levou a *fed funds rate* (taxa básica de juros do mercado americano) a atingir o patamar entre 5,25% e 5,50% ao ano. O comunicado e a coletiva de imprensa que se seguiram deixaram em aberto qual será o movimento de política monetária adotado pela autoridade monetária nas próximas reuniões. Ao mencionar o *CPI* (Índice de Preços ao Consumidor) relativo ao mês de junho, que surpreendeu para baixo, o presidente do *Fed*, Jerome Powell, reconheceu que os membros do Comitê esperam que a inflação americana siga, de agora em diante, em ritmo mais moderado. Por fim, o dólar fechou o mês cotado a R\$ 4,72, uma contração de 1,29% 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\$ 760.669**, o equivalente a, aproximadamente, **R\$ 0,42/cota**. A distribuição anunciada foi de **R\$ 0,42/cota**, gerando um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **11,78%** e **9,00%**, respectivamente. A cota de mercado do Fundo fechou o mês em **R\$ 42,80**. O Fundo segue descontado em relação ao seu valor patrimonial, em aproximadamente **24%**.

### ➤ Notificações de Lançamento adicionais de IPTU do Imóvel

Conforme informado no [Relatório Gerencial](#) de maio de 2023, a Prefeitura Municipal de São Paulo concluiu, no final de 2022, procedimento administrativo que culminou na majoração do IPTU do Imóvel, devido a um alegado aumento de área privativa e atualização do índice de obsolescência do imóvel, em função da regularização do Habite-se do Imóvel. Além do aumento do IPTU relativo ao ano de 2023, também estão sendo cobrados valores de IPTU retroativo adicionais, via Notificações de Lançamentos adicionais, referentes aos anos de 2020, 2021 e 2022 (“IPTU Retroativo Adicional”).

As majorações estão sendo questionadas pelo Fundo, em conjunto com um escritório de advocacia especializado (Escudero & Ziebarth Advogados) e um consultor imobiliário (Aprovcon), por meio de dois processos administrativos (“Pedido Administrativo de Revisão do IPTU”) instaurados no começo de maio de 2023 para (i) reverter a majoração do valor do IPTU de 2023 e (ii) reduzir o valor das cobranças retroativas entre os anos de 2020, 2021 e 2022. **Ainda não houve apreciação de nenhum dos dois processos.**

Em maio, o Fundo tomou conhecimento também da distribuição de uma Execução Fiscal nº 1528961-92.2023.8.26.0090, no valor total de R\$ 1.544.912,92 (um milhão, quinhentos e quarenta e quatro mil, novecentos e doze reais e noventa e dois centavos), cujo objeto é a cobrança judicial do IPTU Retroativo Adicional (“Execução Fiscal”).

A Execução Fiscal está sendo acompanhada pelo escritório Severo, Vaz e Ferreira de Moura Advogados, enquanto contratada do Fundo. Foi solicitada a suspensão da Execução Fiscal até o julgamento final do Pedido Administrativo de Revisão do IPTU. O Município de São Paulo promoveu, no final de julho, a suspensão da Execução Fiscal por 60 dias para fins da apuração em instância administrativa, que conforme mencionado, ainda não fora apreciado.

Conforme o Contrato de Locação, o pagamento do IPTU é de responsabilidade do Locatário, contudo este ainda não efetivou o pagamento do IPTU Retroativo Adicional, em função da existência do processo administrativo proposto. Cabe ressaltar, todavia, que o IPTU corrente do ano de 2023, mesmo majorado, está sendo pago regularmente pelo Locatário (apesar de estar também sendo discutido em processo administrativo específico).

#### 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 31/07/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 07/08/2023. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em julho de 2023, e serão distribuídos no quinto dia útil do mês subsequente.

| Valores em R\$                                     | jul/23         | Ano 2023         | Memória de Cálculo     |
|----------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------------|
| Renda Operacional Imobiliária                      | 842.266        | 5.895.861        | (a)                    |
| Receita Financeira                                 | -              | 88.852           | (b)                    |
| <b>Total das Receitas</b>                          | <b>842.266</b> | <b>5.984.713</b> | <b>(c) = (a) + (b)</b> |
| Despesas Operacionais                              | 81.597         | 532.022          | (d)                    |
| <b>Total Despesas</b>                              | <b>81.597</b>  | <b>532.022</b>   | <b>(e) = (d)</b>       |
| <b>Resultado</b>                                   | <b>760.669</b> | <b>5.452.691</b> | <b>(f) = (c) - (e)</b> |
| <b>Resultado por Cota - Total</b>                  | <b>0,42</b>    | <b>3,03</b>      |                        |
| Rendimento Distribuído                             | 755.160        | 5.286.120        | (g)                    |
| Rendimento Distribuído por Cota                    | 0,42           | 2,94             |                        |
| <b>Rendimento por Cota – Média Mensal</b>          | <b>0,42</b>    | <b>0,42</b>      | -                      |
| <b>Base de Resultados Acumulado – Inicial</b>      | <b>459.642</b> | <b>298.581</b>   | -                      |
| <b>Base de Resultados Acumulado – A distribuir</b> | <b>465.151</b> | <b>465.151</b>   | -                      |

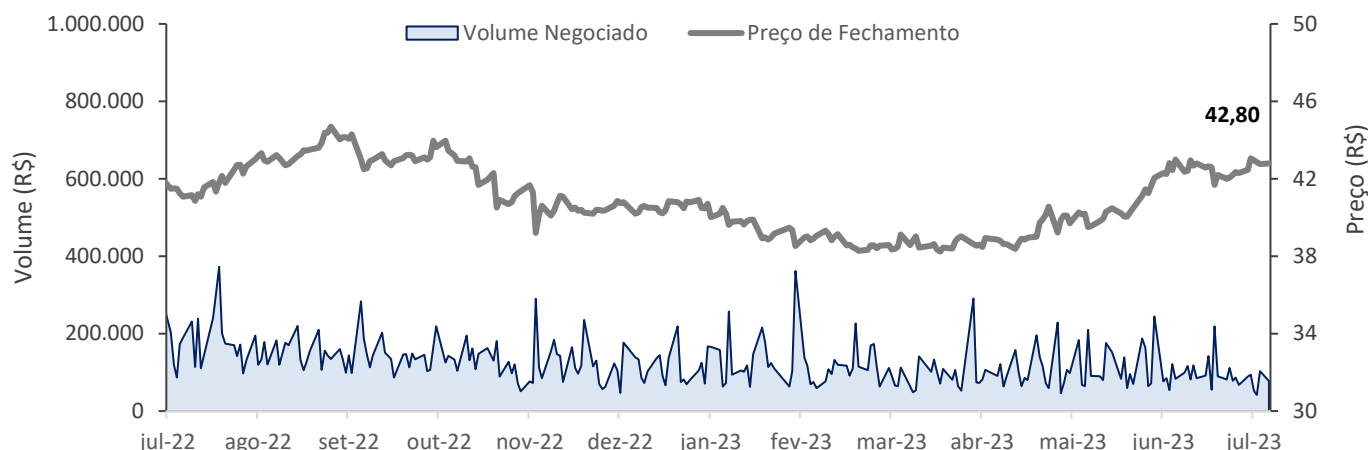
A base de resultados acumulados a distribuir representa, aproximadamente, **R\$ 0,26/cota**.

- Despesas Operacionais (jul/23) - Incidiram despesas extraordinárias no resultado Fundo, como (i) o pagamento do escritório de advocacia Severo, Vaz e Ferreira de Moura Advogados, que está acompanhando a Execução Judicial conforme mencionado no item 3 deste Relatório Gerencial e (ii) despesas pontuais de manutenção do imóvel.

## 5) Liquidez

Em julho, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$ 94 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/07/2023 foi de **R\$ 42,80**.

**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 <sup>1</sup> | Div. Yield Mercado <sup>2</sup> | Div. Yield Emissão <sup>3</sup> | Amortização Distribuída |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| 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                |
| mai/23              | R\$ 0,42                            | 12,54%                          | 6,64%                           | R\$ 0,00                |
| jun/23              | R\$ 0,42                            | 11,72%                          | 6,64%                           | R\$ 0,00                |
| jul/23              | R\$ 0,42                            | 11,78%                          | 6,64%                           | R\$ 0,00                |

<sup>1</sup> Rendimento por cota, distribuído pelo Fundo, relativo ao respectivo mês (em R\$).

<sup>2</sup> Dividendo anualizado em relação a cota de mercado no fechamento do mês.

<sup>3</sup> 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 <sup>4</sup> | Valor do Investimento | Data do Investimento | ABL (m²)           |                      |
|---------------|---------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|               |               |                           |                       |                      | Total <sup>5</sup> | Própria <sup>6</sup> |
| Imóvel Badaró | São Paulo, SP | 100,00%                   | R\$ 77.969.802,00     | mar/13               | 13.437,27          | 13.437,27            |

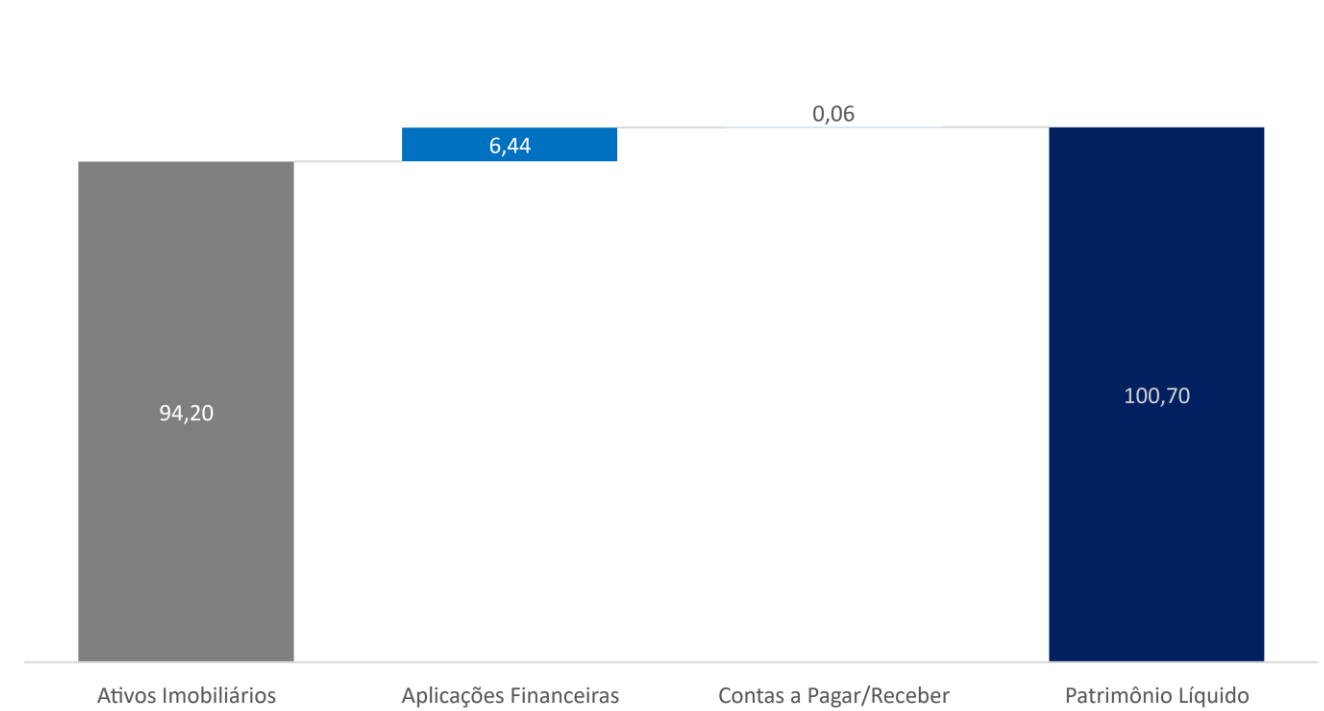
### ➤ Aplicações Financeiras

Em **31/07/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,44 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

### ➤ Contas a Pagar/Receber

Em **31/07/2023**, o Contas a Receber do Fundo totaliza **R\$ 60 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)**



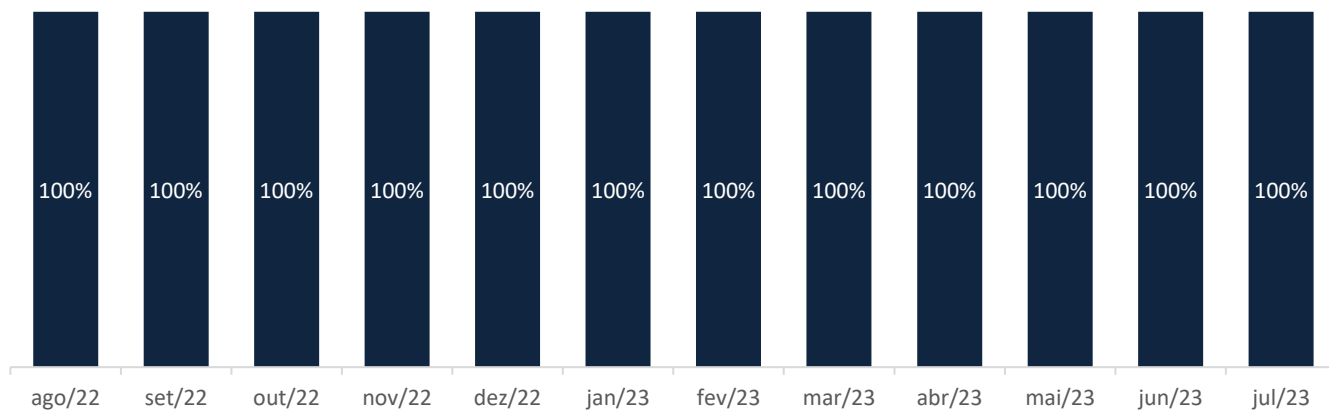
<sup>4</sup> % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

<sup>5</sup> ABL Total = Área Bruta Locável do Imóvel Badaró

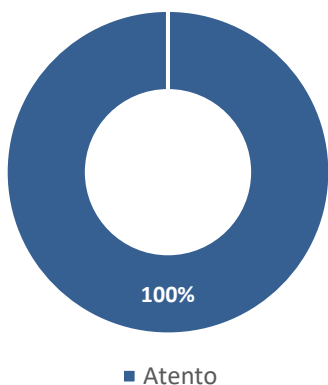
<sup>6</sup> ABL Própria = 100,00% do Imóvel Badaró

## 8) Indicadores Operacionais

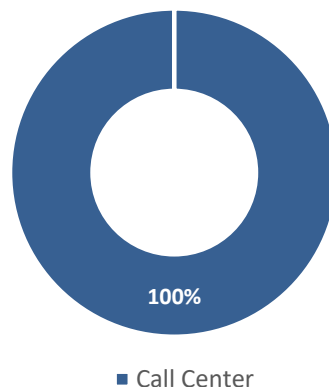
**Gráfico 3: Histórico de Adimplência**



**Gráfico 4: Locatários (% ABL)**

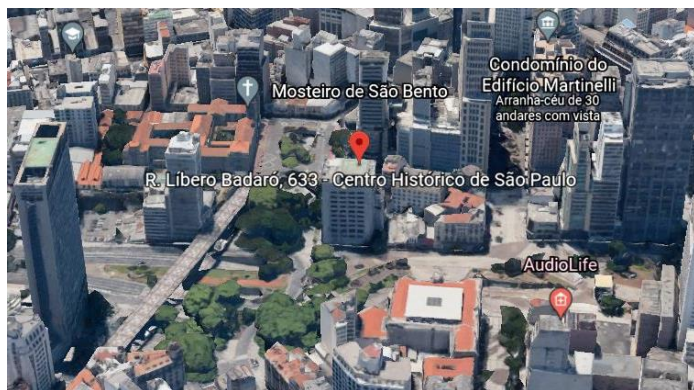


**Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)**



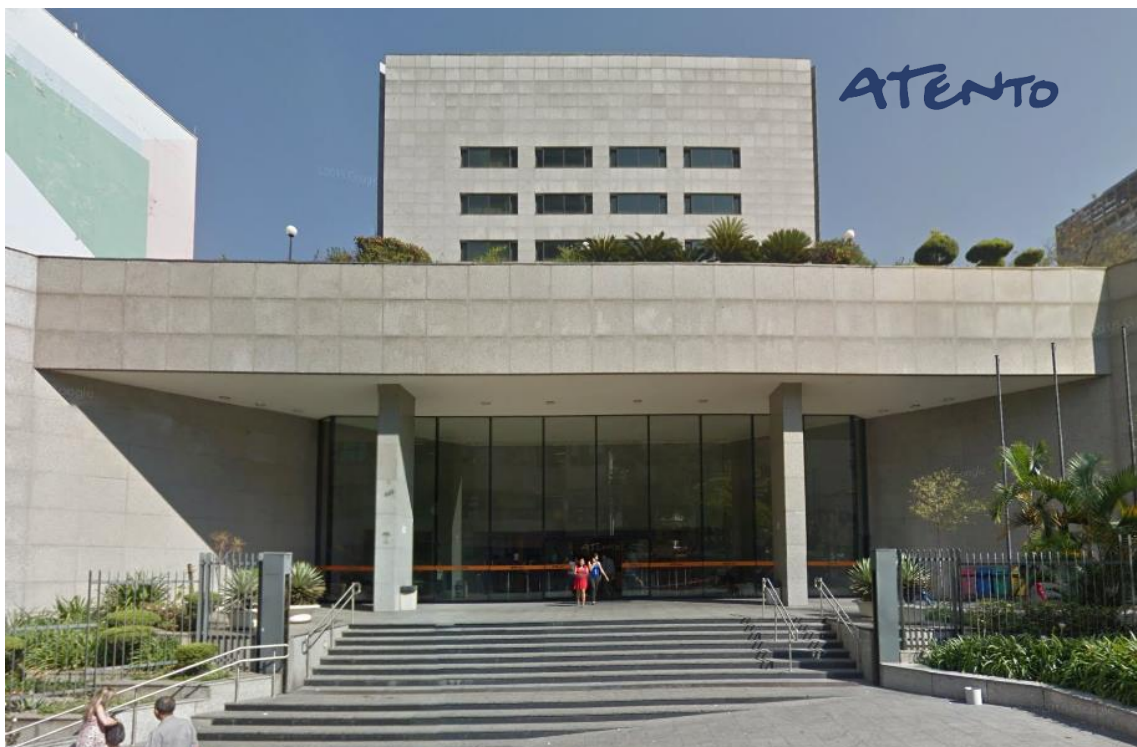
## 9) Resumo do Ativo

**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 <sup>2</sup>       |
| Área do Terreno             | 3.099 m <sup>2</sup>           |
| 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

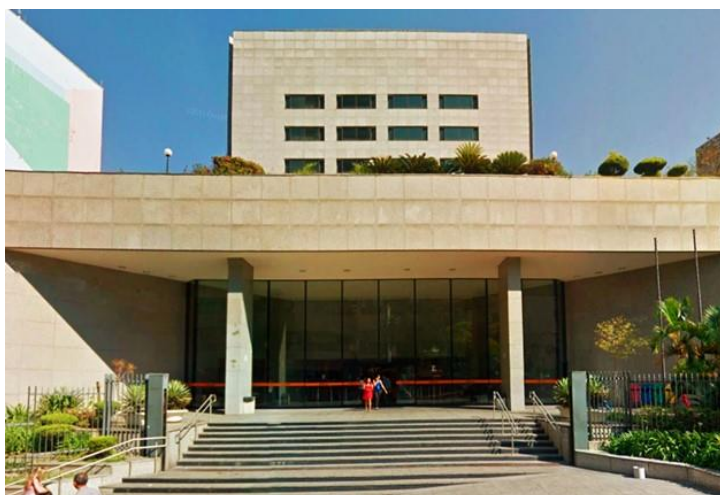
Edifício de uso comercial corporativo, composto por 2 subsolos de estacionamento com aproximadamente 120 vagas, anfiteatro com capacidade para até 40 pessoas, auditório com capacidade para até 150 pessoas, 5 elevadores, área externa com terraço, refeitório e ar-condicionado central. Localizado à Rua 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 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) os papéis da Atento sob o código de negociação NYSE: ATTO.

➤ Fotos do Imóvel



## 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 <sup>7</sup>                                                          | R\$ 52.800.000,00 |
| Valor de Venda - Efetivamente Recebido (corrigido pela inflação) <sup>8</sup>        | R\$ 59.660.054,38 |
| Aluguéis Recebidos <sup>9</sup>                                                      | 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) <sup>10</sup> | R\$ 44.780.000,00 |
| Varição do Valor Total Recebido pelo Valor do Laudo de Avaliação                     | 50,17%            |

O Imóvel Belenzinho possuía uma área total locável de 11.911,45m<sup>2</sup>, 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



<sup>7</sup> Valor da Venda do Imóvel Belenzinho

<sup>8</sup> Valor considerando as atualizações das parcelas pagas no período pela Diálogo Engenharia

<sup>9</sup> 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)

<sup>10</sup> Valor pelo qual o imóvel estava marcado na carteira do Fundo na época da venda

## 11) Saiba mais sobre a Genial Gestão<sup>11</sup>

### Nossos Números



+R\$ 38,0 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



160 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 10,2 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 (julho/2023) – Patrimônio sob gestão

| #        | Gestor                       | AuM (R\$ MM)  |
|----------|------------------------------|---------------|
| 1        | BTG PACTUAL                  | 26.633        |
| 2        | KINEA INVESTIMENTO LTDA      | 24.747        |
| 3        | BRL DTVM                     | 16.458        |
| 4        | XP ASSET MANAGEMENT          | 14.497        |
| 5        | CREDIT SUISSE                | 11.935        |
| <b>6</b> | <b>GENIAL GESTÃO</b>         | <b>10.175</b> |
| 7        | RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA | 8.644         |
| 8        | HEDGE INVESTMENTS            | 8.078         |
| 9        | RBR ASSET MANAGEMENT         | 6.111         |
| 10       | VBI REAL ESTATE              | 6.081         |

Para mais informações acesse nosso [site](#)



#### MALL11 Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 9 (NE e SE)
- ABL própria: 103 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 1,09 bilhão



#### JFLL11 Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 152 milhões



#### GURB11 Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 125 milhões



#### SPTW11 Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 100 milhões



#### GLOG11 Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 80 milhões

<sup>11</sup> R\$ 38,0 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Julho/2023.

## 12) Saiba mais sobre o grupo Genial

### Organograma do Grupo Genial



### Highlights do Grupo Genial

## GRANDES NÚMEROS

**+140 bi**

WuM+AuM & AuA

**+150 bi**

TRANSAÇÕES DE IB

**+52 bi**

WuM+AuM

**+1mi**

CONTAS ABERTAS VAREJO

**+600k**

SEGUIDORES

**+800**

COLABORADORES

**1º**

ASSESSOR DO BNDES EM  
PRIVATIZAÇÕES

**2º**

ESTRUTURAÇÃO FII

**3º**

EM VOLUME NEGOCIADO DE  
CONTRATOS FUTUROS

**3º**

EM VOLUME NEGOCIADO NO MERCADO  
À VISTA

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

### 13) Contatos

|                                                                                   |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|  | <a href="#">Site do Fundo</a>                          |
|  | <a href="#">Siga-nos no LinkedIn</a>                   |
|  | <a href="mailto:ri@genial.com.vc">ri@genial.com.vc</a> |
|  | <a href="#">Canal no Youtube</a>                       |
| <b>CLUBE FII</b>                                                                  | <a href="#">Espaço RI - Clube FII</a>                  |

### 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>