SP Downtown FII

SPTW11



Fachada – Imóvel Badaró

AGOSTO 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
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).

DATA BASE
31/08/2022

QUANTIDADE DE COTISTAS
31.571

COTA PATRIMONIAL
R$ 53,03

COTA DE MERCADO
R$ 43,32

NÚMERO DE COTAS
1.798.000

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R$ 95.341.828

VALOR DE MERCADO
R$ 77.889.360

_____

DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS
R$ 0,40/cota

Anúncio em 31/08/2022 e data de pagamento de proventos em 08/09/2022.

2) Destaques do Fundo

ABL PRÓPRIA	Nº DE ATIVOS	OCUPAÇÃO	INADIMPLÊNCIA
13.437 m²	1	100,00%	0,00%
VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
~ R$ 176 mil	4,02%	11,08%	9,05%

3) Mensagem do Gestor

➢ **Cenário Macroeconômico**

Em agosto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou deflação de 0,36% m/m, melhor que o projetado pelo mercado (0,31%, Broadcast). Tal retração foi consequência, principalmente, pela queda nos preços dos combustíveis (-10,82%), seguindo a esteira de desoneração do ICMS implantada no mês de agosto pelo Governo Federal. No acumulado de 12 meses, o IPCA volta a ficar abaixo dos dígitos ao atingir 8,72%, enquanto o acumulado do ano soma 4,39%.

Em meio aos impactos da guerra da Ucrânia na cadeia de suprimento global e a iminente recessão da economia norte americana, a taxa de juros segue em 13,75% a.a., com a próxima reunião do Copom marcada para o mês de setembro. A taxa de desemprego, por sua vez, segue em queda, fechando o mês em 9,1% frente a 9,3% no fechamento trimestral de junho. A taxa de agosto representa a menor taxa de desemprego para um trimestre móvel dos últimos 7 anos, atingindo 9,9 milhões de brasileiros.

No mês de agosto, os Fundos Imobiliários apresentaram valorização significativa, em especial os da classe de "Tijolos". O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 (IFIX) apresentou uma alta de 5,76% m/m, a maior alta na comparação mensal desde dezembro de 2021. O índice apresenta agora uma variação anual positiva de 6,11%.

➢ **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 agosto, o Fundo distribuiu o equivalente a **R$ 0,40/cota**, gerando um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **11,08%** e **9,05%**, respectivamente. Neste mês, observamos uma recuperação do preço da cota do Fundo, saindo de R$ 42,02 no fechamento do mês de julho para R$ 43,32 no fechamento do mês de agosto, representando uma apreciação de **3,1%**. Mesmo diante do avanço no preço da cota, o Fundo permanece descontado em relação ao seu valor patrimonial em **22,4%.**

A base de cotistas do Fundo atingiu 31.571 cotistas, um crescimento de 5,4% frente ao mês anterior e de 59,9% 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 31/08/2022, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 08/09/2022. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em agosto de 2022, e serão distribuídos no quinto dia útil do mês subsequente.

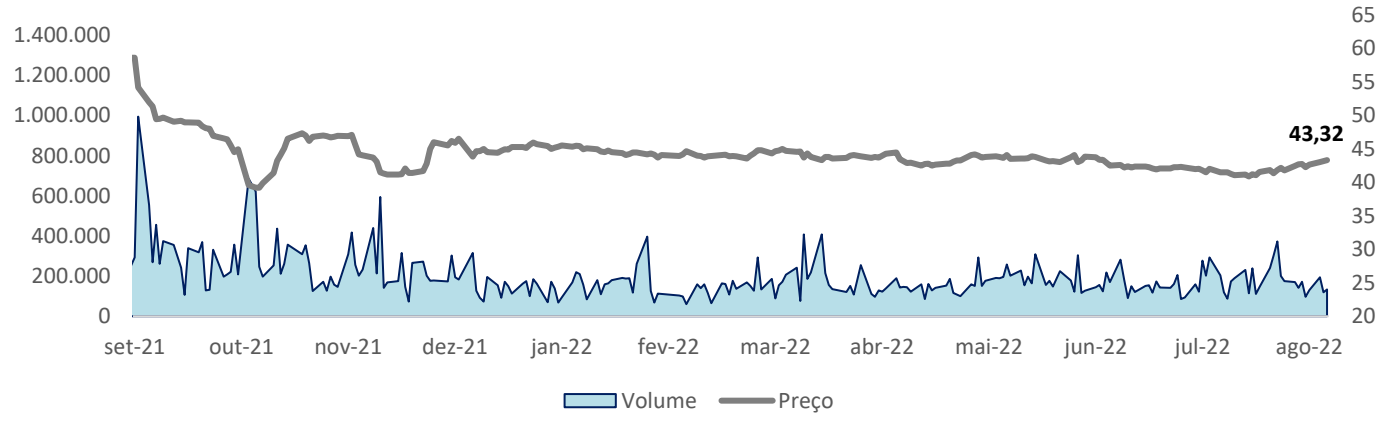
Valores em R$	ago/22	Ano 2022	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	778.058	6.224.463	(a)
Receita Financeira	-	64.194	(b)
Total das Receitas	**778.058**	**6.288.657**	**(c) = (a) + (b)**
Despesas Operacionais	35.850	377.366	(d)
Total Despesas	**35.850**	**377.366**	**(e) = (d)**
Resultado	**742.208**	**5.911.292**	**(f) = (c) - (e)**
Resultado por Cota - Total	**0,41**	**3,29**	
Rendimento Distribuído	719.200	5.753.600	(g)
Rendimento Distribuído por Cota	0,40	3,20	
Rendimento por Cota – Média Mensal	**0,40**	**0,40**	**-**
Base de Resultados Acumulado – Inicial	**134.683**	**-**	**-**
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	**157.692**	**157.692**	**-**

A base de resultados acumulados a distribuir, referente ao ano de 2022, representa, aproximadamente, **R$ 0,09/cota**.

5) Liquidez

Em agosto, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R$ 176 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 29/07/2022 foi de **R$ 43,32**.

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
set/21	R$ 0,36	7,37%	5,58%	R$ 0,00
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

[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

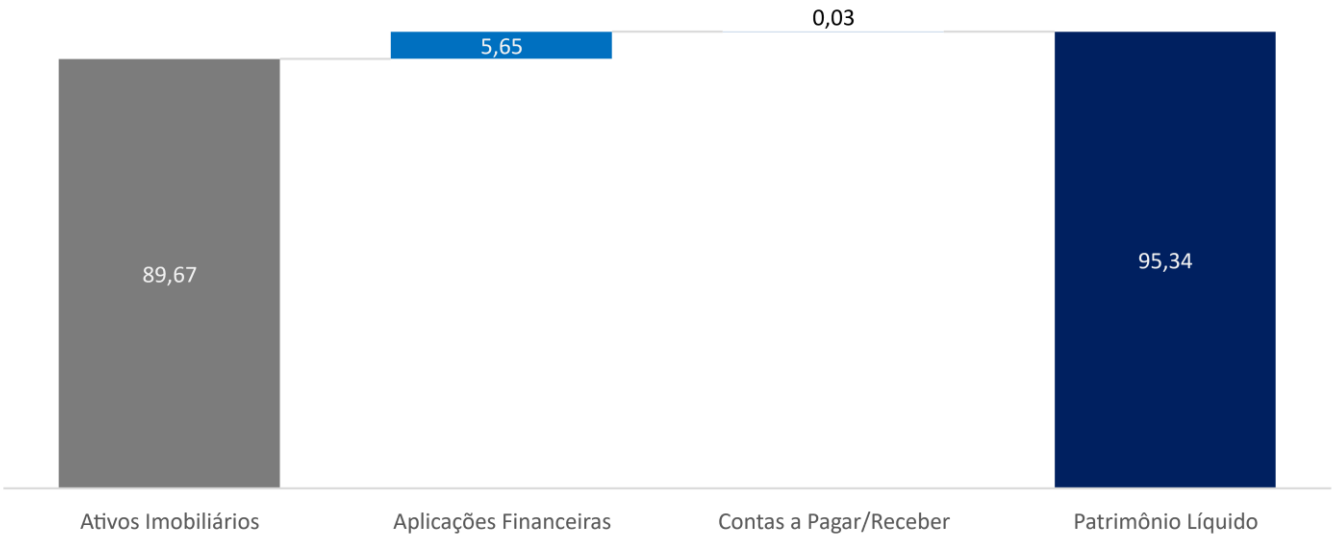
➢ **Aplicações Financeiras**

Em **31/08/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R$ 5,65 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➢ **Contas a Pagar/Receber**

Em **31/08/2022**, o Contas a Receber do Fundo totaliza, aproximadamente, **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

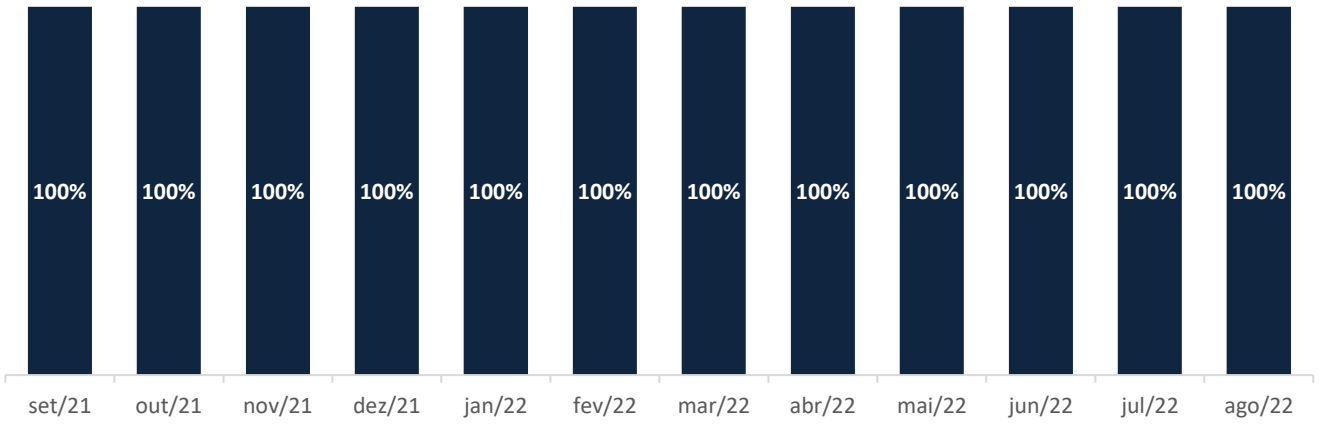


Gráfico 4: Locatários (% ABL)

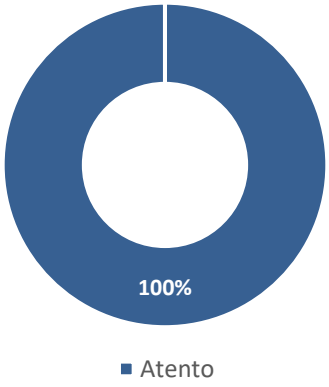
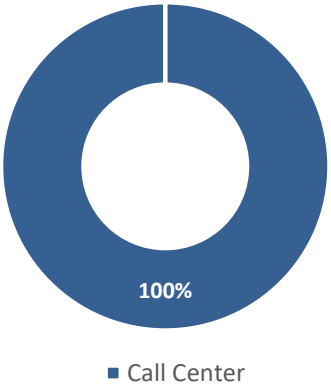


Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)



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 m²
Área do Terreno	3.099 m²
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 perfez 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 Gestão[11]

Nossos Números

+R$ 29,9 bilhões sob gestão

+120 Cotistas institucionais

+89 Fundos

+142 mil investidores em FIIs listados

4 FIIs listados

Com ~R$ 7,4 bilhões sob gestão em 23 fundos imobiliários (sendo 4 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 (agosto/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.306
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	21.148
3	BRL DTVM	17.003
4	XP ASSET MANAGEMENT	11.394
5	CREDIT SUISSE	10.051
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.026
7	**GENIAL**	**7.400**
8	HEDGE INVESTMENTS	6.861
9	VOTORANTIM ASSET	6.097
10	VINCI PARTNERS	5.853

Para mais informações acesse nosso site



MALL11

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



JFLL11

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



PLOG11

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



SPTW11

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

[11] R$ 29,9 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Agosto/2022.

12) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



***Highlights* do Grupo Genial**



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.

Autorregulação ANBIMA

Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em http://www.cvm.gov.br