



SP Downtown FII

SPTW11

genial



DEZEMBRO 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 30/12/2022
Código de Negociação	SPTW11	
CNPJ	15.538.445/0001-05	QUANTIDADE DE COTISTAS 32.238
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\$ 55,74
Início das Atividades	Março de 2013	COTA DE MERCADO R\$ 40,79
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	NÚMERO DE COTAS 1.798.000
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Passiva Segmento Lajes Corporativas	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 100.226.047
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	
Gestora	Genial Gestão LTDA.	VALOR DE MERCADO R\$ 73.340.420
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).	DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,42/cota Anúncio em 30/12/2022 e data de pagamento de proventos em 06/01/2023.

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\$ 120 mil	5,06%	12,36%	9,04%

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Ao longo de dezembro, as novidades sobre a nova equipe econômica foram responsáveis por mais uma escalada do risco fiscal observado pelo mercado. Foi aprovada no Congresso a PEC de Transição com algumas mudanças em relação à proposta inicial e em relação ao que foi aprovado no Senado no começo do mês. Na Câmara do Deputados foi mantido o aumento do Teto de Gastos em R\$ 145 bilhões, mas o período de validade desse aumento foi reduzido para um ano. A PEC de transição e seus penduricalhos apontam para uma expansão fiscal total de R\$ 204 bilhões em 2023. A redução do prazo do aumento do teto significa que o futuro governo terá de se empenhar nas negociações do novo regime fiscal, que precisa ser aprovado até agosto de 2023, o que deverá dar grande poder de barganha ao Legislativo no primeiro ano do futuro mandato.

No mercado financeiro, o ano de 2022 ficou marcado como um ano adverso para os investimentos nacionais e internacionais. Os principais índices acionários dos Estados Unidos, Europa e Ásia registraram perdas no acumulado do ano. No Brasil, em dezembro, os mercados de renda variável apresentaram variação negativa. O Ibovespa recuou 2,45% na comparação com novembro. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, se manteve praticamente estável com um recuo de 0,08 pontos no índice, que fechou o ano em 2.867,13. No acumulado do ano os índices de renda fixa se sobressaíram em relação aos mercados de renda variável. O Ibovespa registrou avanço de 4,69%, o IFIX um avanço de 2,22% e a Poupança, para efeito de comparação, teve retorno de 7,90% no ano.

O IPCA-IBGE de dezembro voltou a registrar inflação, avançando 0,62%. Dessa forma o índice acumulou 5,79% no ano e ultrapassou a meta estabelecida pelo CMN (Conselho Monetário Nacional) de 3,5% com tolerância de 1,5 ponto percentual. Este foi o quarto ano seguido em que o país ficou com a métrica acima da meta previamente estabelecida. Dentre as nove cestas analisadas pelo IBGE que compõem o índice, seis sofreram variações positivas em 2022, com destaque para o grupo de Alimentação e Bebida que avançou 11,64% no ano e representou 2,41 p.p. no indicador. Em contrapartida, o grupo de Transportes, beneficiado pela oneração fiscal imposta no final do governo Bolsonaro, representou o menor impacto na inflação, com uma pressão negativa de 0,28 p.p.

O Banco Central (BCB) decidiu manter mais uma vez, de forma unânime, a taxa Selic em 13,75% a.a., permanecendo no patamar mais elevado desde dezembro de 2016. Apesar da manutenção, o comunicado enfatiza que seguirá vigilante, avaliando se a estratégia de manutenção da taxa básica de juros por período suficientemente prolongado será capaz de garantir a convergência da inflação no horizonte relevante, que engloba os anos de 2023 e 2024, na mesma magnitude.

No que diz respeito ao mercado de trabalho, o último Caged registrou mais um resultado abaixo das expectativas do mercado, com 135,5 mil postos de trabalho formal. No mesmo mês do ano passado, o saldo foi positivo em 313,8 mil vagas. Vale destacar que a desaceleração pelo terceiro mês consecutivo do saldo líquido de vagas sinaliza a perda de dinâmica da atividade econômica brasileira frente ao ciclo de política monetária restritiva. Houve admissão de 1,75 milhões e demissão de 1,61 milhão de trabalhadores no período.

No cenário internacional, o CPI (Consumer Price Index), a inflação norte americana surpreendeu para baixo em novembro, avançando apenas 0,1% m/m quando as estimativas dos analistas eram de alta 0,3%. A surpresa na mesma direção se repetiu para o núcleo do CPI (que exclui alimentos e energia), que apresentou variação mensal de 0,2% quando era esperado 0,3%. O dólar fechou o mês cotado em R\$ 5,29, representando um avanço de 1,95% contra o fechamento de novembro.

➤ Remarcação anual do ativo do Fundo

Conforme divulgado em [Fato Relevante](#) no dia 30 de dezembro de 2022, encerrou-se neste mês o exercício social do Fundo e, por isso, foi realizada a marcação anual do ativo que compõe a carteira do Fundo, em atendimento ao disposto da Instrução CVM nº 516/2011. O ativo foi avaliado a valor de mercado (valor justo) pela *Binswanger Brazil*. A reavaliação resultou em uma **variação positiva de, aproximadamente, 5,0%** (cinco por cento) no valor do **Ativo Imobiliário**.

Em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, houve uma variação positiva de 4,7% (quatro vírgula sete por cento) na comparação com o valor patrimonial da cota na data base de 29 de dezembro de 2022.

➤ 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 dezembro, o Fundo apurou um resultado caixa de **R\$ 786.830**, 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 **12,36%** e **9,04%**, respectivamente. No segundo semestre de 2022, a distribuição de dividendos aos cotistas do Fundo representou o equivalente a **95,9%** do resultado apurado no período.

Por fim, no fechamento do mês, a cota de mercado do Fundo foi de **R\$ 40,79**. O Fundo está descontado em relação ao seu valor patrimonial em **26,82%**. A base de cotistas do Fundo atingiu 32.238 cotistas, representando um crescimento de 63,3% em 2022.

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 30/12/2022, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 06/01/2023. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em dezembro de 2022, e serão distribuídos no quinto dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	dez/22	Ano 2022	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	842.266	9.465.111	(a)
Receita Financeira	-11.587	85.043	(b)
Total das Receitas	830.679	9.550.154	(c) = (a) + (b)
Despesas Operacionais	43.849	549.253	(d)
Total Despesas	43.849	549.253	(e) = (d)
Resultado	786.830	9.000.901	(f) = (c) - (e)
Resultado por Cota - Total	0,44	5,01	
Rendimento Distribuído	755.160	8.702.320	(g)
Rendimento Distribuído por Cota	0,42	4,84	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,42	0,40	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	266.911	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	298.581	298.581	-

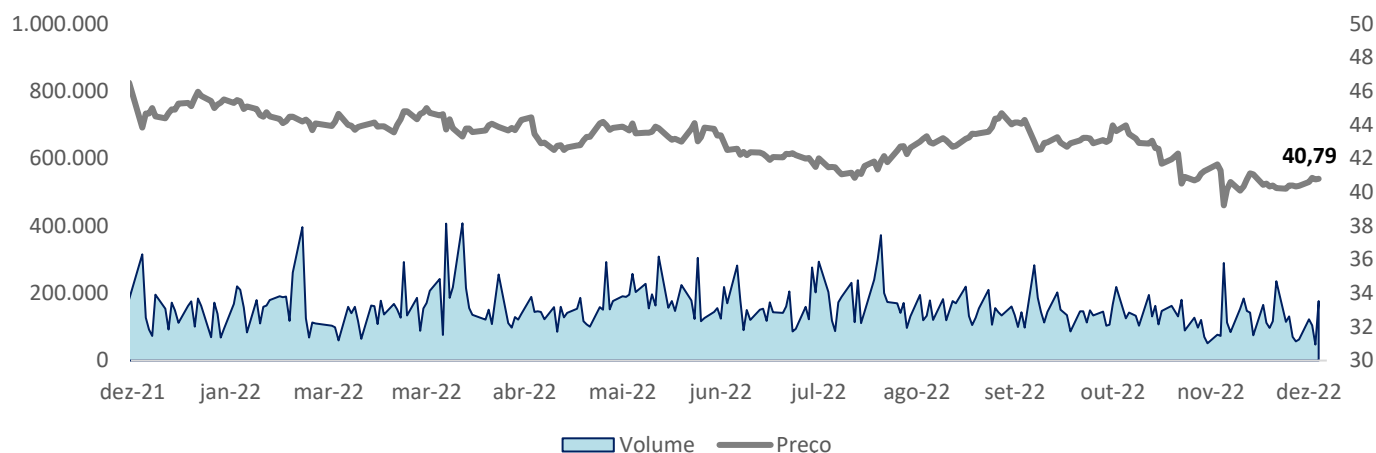
A base de resultados acumulados a distribuir, referente ao ano de 2022, representa, aproximadamente, **R\$ 0,17/cota**.

- Despesas Operacionais: Em dezembro, além das Despesas Operacionais ordinárias, foi realizado o pagamento da segunda parcela (2/2) do Laudo de Avaliação do imóvel do Fundo no valor de R\$ 3,1 mil reais.
- Receita Financeira: Devido ao recolhimento periódico de Imposto de Renda (“Come Cotas”) sobre os rendimentos das aplicações financeiras do Fundo, em dezembro observou-se um resultado negativo da rubrica.

5) Liquidez

Em dezembro, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$ 120 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/12/2022 foi de **R\$ 40,79**.

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
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
dez/22	R\$ 0,42	12,36%	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

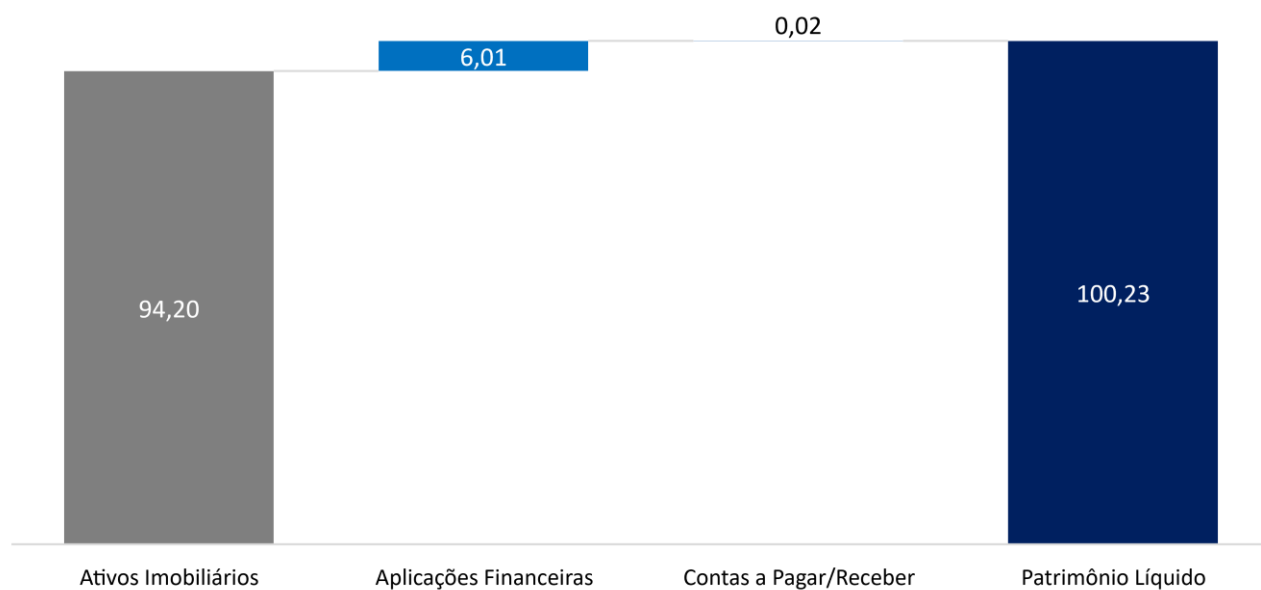
➤ Aplicações Financeiras

Em **30/12/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,01 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➤ Contas a Pagar/Receber

Em **30/12/2022**, o Contas a Receber do Fundo totaliza **R\$ 23 mil**. 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. Já as receitas provisionadas estão relacionadas aos valores de Aluguel a Receber.

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

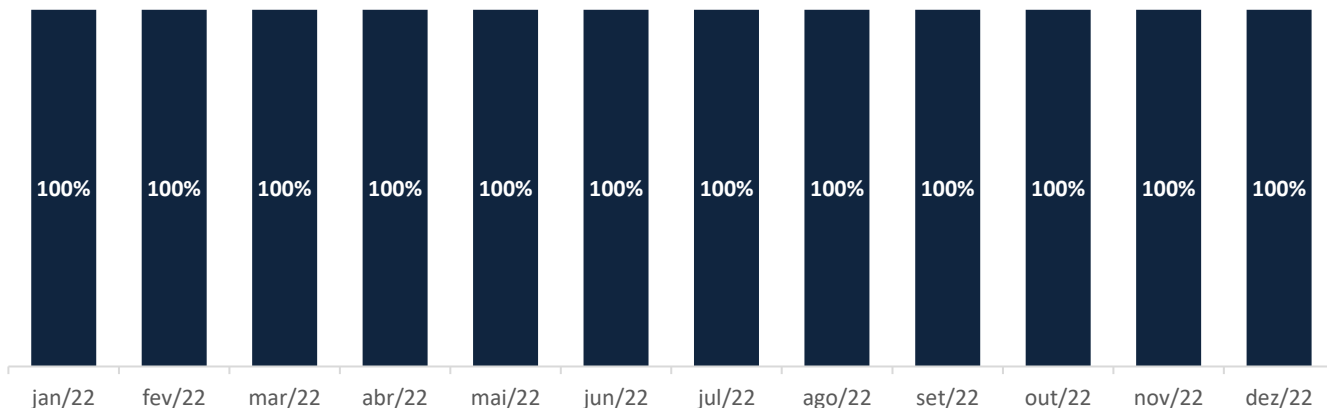


Gráfico 4: Locatários (% ABL)

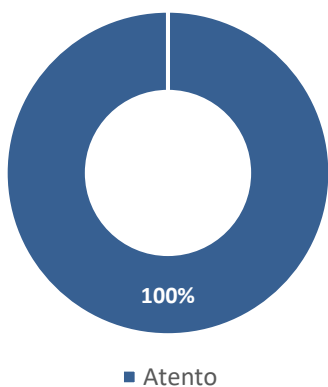
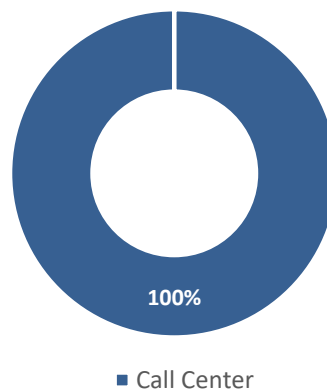


Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)



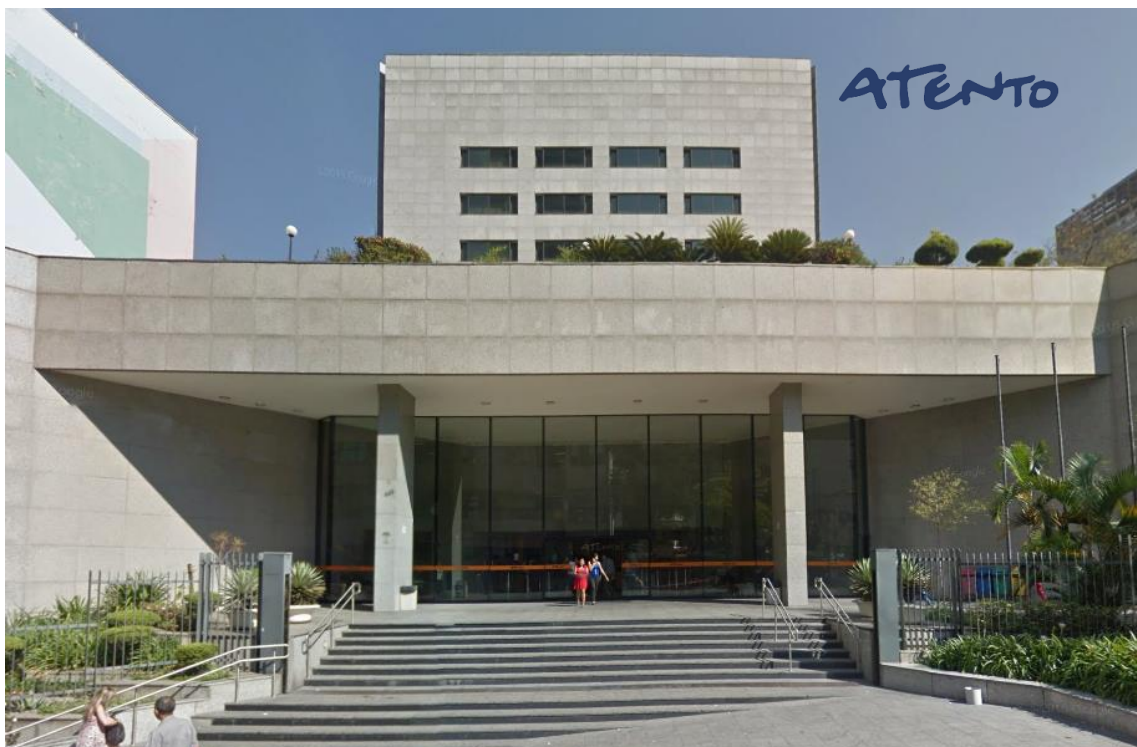
9) Resumo do Ativo

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\$ 34,7 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+149 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 9,1 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 (dezembro/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.531
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	22.941
3	BRL DTVM	17.191
4	XP ASSET MANAGEMENT	12.501
5	CREDIT SUISSE	10.315
6	GENIAL	9.118
7	RIO BRAVO	9.107
8	HEDGE INVESTMENTS	7.096
9	VOTORANTIM ASSET	6.231
10	VINCI PARTNERS	6.161

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\$ 34,7 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Dezembro/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>