# SP Downtown FII

## SPTW11



*Fachada – Imóvel Badaró*

JANEIRO 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 |
| **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**<br>▪ Oferta ICVM 400<br>▪ Emissão de 1.798.000 (Um milhão e setecentos e noventa e oito mil) cotas<br>▪ Volume total de R$ 179.800.000,00 (cento e setenta e nove milhões e oitocentos mil reais). |

**DATA BASE**
**31/01/2023**

**QUANTIDADE DE COTISTAS**
**32.144**

**COTA PATRIMONIAL**
**R$ 55,78**

**COTA DE MERCADO**
**R$ 40,49**

**NÚMERO DE COTAS**
**1.798.000**

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO**
**R$ 100.300.542**

**VALOR DE MERCADO**
**R$ 72.801.020**

_____

**DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS**
**R$ 0,42/cota**

Anúncio em 31/01/2023 e data de pagamento de proventos em 07/02/2023.

## 2) Destaques do Fundo

| ABL PRÓPRIA | N° 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$ 113 mil | 0,30% | 12,45% | 9,03% |

## 3) Mensagem do Gestor

- **Cenário Macroeconômico**

Em janeiro, foi divulgado pelo Ministro da Fazenda um plano de ajuste fiscal da ordem de R$ 242,7 bilhões, saindo de um déficit projetado de R$ 231,6 bilhões para superávit de R$ 11,1 bilhões. O plano combina a reversão de desonerações, em medidas extraordinárias, e revisão de despesas para reduzir o impacto da PEC de Transição. É muito difícil, porém, prever se as medidas planejadas para alcançar o referido superávit, principalmente referentes ao aumento arrecadação, terão os impactos esperados sobre o comportamento dos agentes econômicos, sendo pouco provável que elas venham a arrecadar montantes próximos aos projetados.

No mercado financeiro, o primeiro mês de 2023 teve resultados mistos para os mercados de renda variável brasileira. O Ibovespa avançou 3,37% na comparação com dezembro. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, recuou 1,60% na comparação com o mês anterior.

O IPCA-15 de janeiro registrou a maior inflação desde junho de 2022, com aumento de 0,55% m/m, acima da mediana das previsões do mercado. Na mesma direção, o IGP-M apresentou avanço de 0,21% m/m, que, apesar de abaixo do consenso de mercado, apresentou a segunda variação positiva após quatro meses consecutivos de deflação. Todos os nove grupos pesquisados apresentaram aumento no mês. As maiores pressões vieram dos grupos de saúde e cuidados pessoais (impacto de 0,14 p.p.) e alimentação e bebidas (impacto de 0,12 p.p.). Em contrapartida, houve recuo da gasolina (-0,59% m/m) e energia elétrica residencial (-0,16% m/m)

O mercado de trabalho, por sua vez, segue em trajetória positiva. A taxa de desemprego teve nova queda com a PNAD de novembro chegando a 8,1%, o menor valor desde o trimestre encerrado em abril/15. Ademais, tanto o rendimento real habitual como a massa salarial mostraram ganhos significativos. De modo semelhante, a população ocupada atingiu novamente o recorde da série histórica e a taxa de informalidade seguiu em queda. No entanto, embora os dados da PNAD Contínua sigam sinalizando a robustez do mercado de trabalho, os primeiros sinais de perda de fôlego já podem ser observados, em linha com resultados mais fracos dos indicadores de atividade setorial observados nos últimos meses de 2022.

No cenário internacional, o índice de preços ao consumidor (CPI) veio em linha com o esperado em dezembro, recuando 0,1% m/m. Na métrica em doze meses a desaceleração foi de 0,6 p.p. de novembro para dezembro, saindo de 7,1% para 6,5%. O mesmo ocorreu com o núcleo do CPI (que exclui alimentos e energia), que confirmou as expectativas ao avançar 0,3% 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$ 777.938**, o equivalente a, aproximadamente, **R$ 0,43/cota**. A distribuição anunciada foi o equivalente a **R$ 0,42/cota**, gerando um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **12,45%** e **9,03%**, respectivamente. No fechamento do mês, a cota de mercado do Fundo foi de **R$ 40,49**. O Fundo está descontado em relação ao seu valor patrimonial em **27,42%.**

No mês de janeiro, foi concluído positivamente o processo administrativo de retificação da classificação do imóvel do Fundo perante o Cadastro de Edificações da Prefeitura (CEDI).

Além do processo mencionado, foram observadas Notificações de Lançamento (NL) adicionais de IPTU por parte da Prefeitura referentes aos anos de 2020, 2021 e 2022. As NLs são consequência do aumento de 375m² da área construída do imóvel, constatados após a regularização do Habite-se emitido em 2021, e ao incremento no valor nominal do ITPU devido a atualização do índice de obsolescência do imóvel. O time de Gestão fará a contratação de um escritório de advocacia especializado para conduzir, de forma administrativa, junto aos órgãos públicos, o processo de revisão dos valores que estão sendo cobrados nas referidas Notificações de Lançamento adicionais. 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 31/01/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 07/02/2023. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em janeiro de 2022, e serão distribuídos no quinto dia útil do mês subsequente.

| *Valores em R$* | jan/23 | Ano 2023 | Memória de Cálculo |
|---|---|---|---|
| Renda Operacional Imobiliária | 842.266 | 842.266 | (a) |
| Receita Financeira | - | - | (b) |
| **Total das Receitas** | **842.266** | **842.266** | **(c) = (a) + (b)** |
| Despesas Operacionais | 64.328 | 64.328 | (d) |
| **Total Despesas** | **64.328** | **64.328** | **(e) = (d)** |
| **Resultado** | **777.938** | **777.938** | **(f) = (c) - (e)** |
| **Resultado por Cota - Total** | **0,43** | **0,43** | |
| Rendimento Distribuído | 755.160 | 755.160 | (g) |
| Rendimento Distribuído por Cota | 0,42 | 0,42 | |
| **Rendimento por Cota – Média Mensal** | **0,42** | **0,42** | **-** |
| | | | |
| **Base de Resultados Acumulado – Inicial** | **298.581** | **-** | **-** |
| **Base de Resultados Acumulado – A distribuir** | **321.358** | **321.358** | **-** |

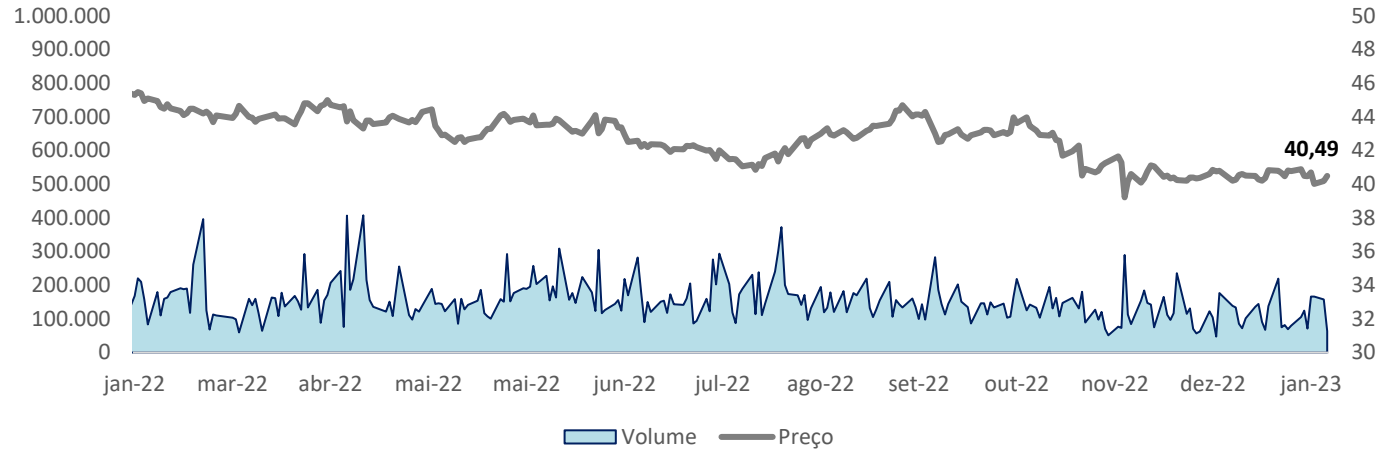
A base de resultados acumulados a distribuir representa, aproximadamente, **R$ 0,18/cota**.

➢ Despesas Operacionais: Em janeiro, além das Despesas Operacionais ordinárias do Fundo, foi realizado o pagamento de despesas jurídicas referentes a regularização do Imóvel junto à Prefeitura de São Paulo no valor de R$ 25,1 mil.

## 5) Liquidez

Em janeiro, o Fundo apresentou negociação diária média de **R$ 113 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/01/2023 foi de **R$ 40,49**.

**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 |
|---|---|---|---|---|
| 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 |
| jan/23 | R$ 0,42 | 12,45% | 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 **31/01/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R$ 6,08 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➢ **Contas a Pagar/Receber**

Em **31/01/2023**, o Contas a Receber do Fundo totaliza **R$ 25 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**

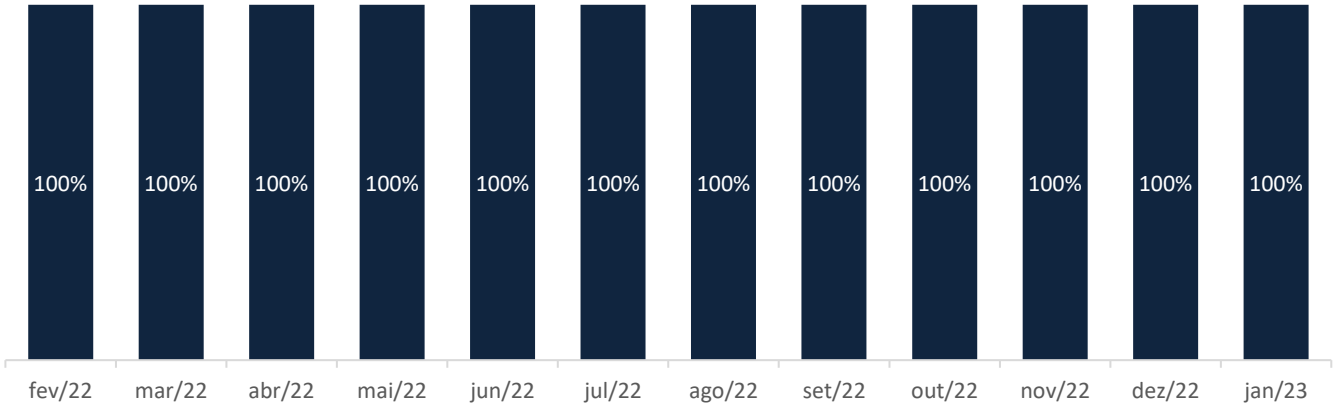



**Gráfico 4: Locatários (% ABL)**

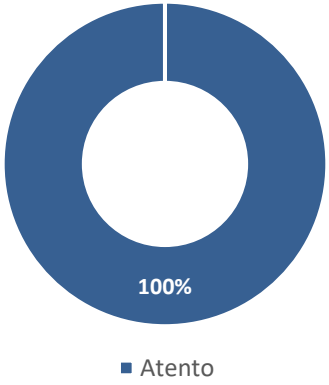
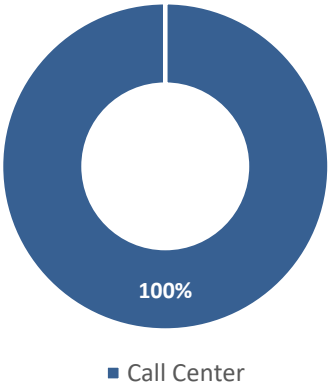


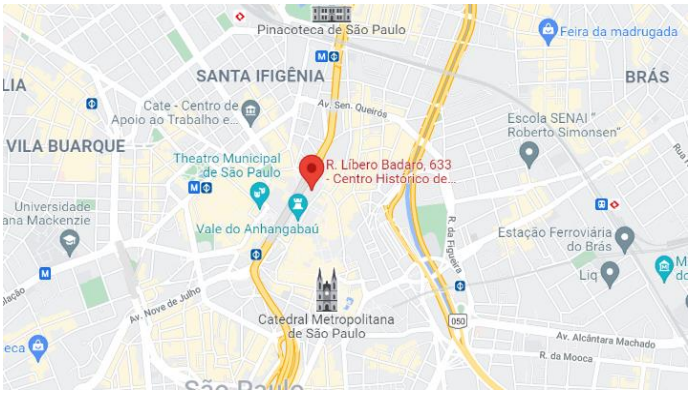

**Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)**




## 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$ 35,2 bilhões sob gestão

+120 Cotistas institucionais

+89 Fundos

+150 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 (janeiro/2023) – Patrimônio sob gestão**

| # | Gestor | AuM (R$ MM) |
|---|---|---|
| 1 | BTG PACTUAL | 24.504 |
| 2 | KINEA INVESTIMENTO LTDA | 23.387 |
| 3 | BRL DTVM | 17.476 |
| 4 | XP ASSET MANAGEMENT | 12.551 |
| 5 | CREDIT SUISSE | 10.284 |
| **6** | **GENIAL** | **9.065** |
| 7 | RIO BRAVO | 8.406 |
| 8 | HEDGE INVESTMENTS | 7.049 |
| 9 | VOTORANTIM ASSET | 6.221 |
| 10 | VINCI PARTNERS | 6.168 |

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$ 35,2 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Janeiro/2023.

## 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