



SP Downtown FII

SPTW11

genial



MARÇO DE 2025

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

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 31/03/2025
Código de Negociação	SPTW11	
CNPJ	15.538.445/0001-05	QUANTIDADE DE COTISTAS 20.507
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\$ 58,39
Início das Atividades	Março de 2013	COTA DE MERCADO R\$ 34,22
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\$ 104.990.842
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	
Gestora	Genial Gestão LTDA.	VALOR DE MERCADO R\$ 61.527.560
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 31/03/2025 e data de pagamento de proventos em 07/04/2025.

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\$ 60 mil	4,49%	14,73%	8,63%

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Em março de 2025, o banco central norte-americano (Federal Reserve) decidiu manter a taxa de juros (*Fed Funds rate*) no intervalo entre 4,25% e 4,50% ao ano. O Fed também manteve a taxa de juros paga sobre o saldo de reserva (compulsórios) em 4,40% a.a., a taxa de desconto em 4,50% a.a., e a taxa de recompra reversa (overnight) em 4,25% a.a.

No Brasil, o Banco Central (BCB) decidiu, de forma unânime, elevar a Selic em 1,0 p.p., de modo que, a taxa atingiu o patamar de 14,25% a.a., em linha com o *guidance* do comitê na reunião de janeiro de 2025.

Em janeiro de 2025 (publicado em março de 2025), o saldo de crédito avançou 11,7% a/a em relação ao mesmo período do ano anterior, de modo que, o volume de crédito do Sistema Financeiro Nacional (SFN) totalizou R\$ 6,4 tri. Este resultado é derivado das expansões de 12,7% a/a no saldo da carteira de pessoas físicas e 10,2% a/a no das pessoas jurídicas. Em relação às modalidades de crédito, houve alta de 11,5% a/a na carteira de crédito livre e de 12,1% a/a na de crédito direcionado.

Em janeiro de 2025 (publicado em março de 2025), o volume de vendas no setor varejista registrou contração de 0,1% m/m, vindo pior do que o esperado pelo consenso de mercado (0,2% m/m, Broadcast+). O número de janeiro dá continuidade aos recuos observados nos dois meses imediatamente anteriores, período no qual acumulou uma queda de 0,5%

Por fim, o IPCA de fevereiro de 2025 (publicado em março de 2025) registrou variação de 1,31% 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 é 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\$ 784.553** ou aproximadamente **R\$ 0,44/cota**. A distribuição anunciada foi de **R\$ 0,42/cota**, gerando um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **14,73%** e **8,63%**, respectivamente.

A cota de mercado do Fundo fechou o mês em **R\$ 34,22**. O Fundo segue descontado em relação ao seu valor patrimonial, em aproximadamente **41%**.

➤ Demonstrações Financeiras

Foi divulgada a [Demonstração Financeira](#) do Fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

➤ 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 dos aumentos do IPTU relativos aos anos de 2023 e 2024, 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 três processos administrativos (“**Pedido Administrativo de Revisão do IPTU**”) instaurados para (i) reverter a majoração do valor do IPTU de 2024, (ii) reverter a majoração do valor do IPTU de 2023 e (iii) reduzir o valor das cobranças retroativas entre os anos de 2020, 2021 e 2022.

Em maio de 2023, 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 é acompanhada pelo escritório Severo, Vaz e Ferreira de Moura Advogados, contratada do Fundo. Foi solicitada, em outubro de 2023 pelo Município de São Paulo, a suspensão por 60 dias da Execução Fiscal até o julgamento final do Pedido Administrativo de Revisão do IPTU. Em abril de 2024 a Procuradoria do Município de São Paulo apresentou petição que ainda não foi analisada pelo juízo. No final de agosto de 2024, o juízo oportunizou a manifestação do Fundo, frente aos novos documentos juntados aos autos. No início de setembro de 2024, o Fundo protocolou uma petição. Em janeiro de 2025, a impugnação administrativa de IPTU (2020 a 2024) foi parcialmente aceita, com recurso ordinário junto ao Conselho Municipal de Tributos dos pedidos que não foram aceitos.

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 do ano de 2023, mesmo majorado, foi pago regularmente pelo Locatário (apesar do processo administrativo específico) e que o IPTU do ano de 2024, também majorado, o Locatário está pagando mensalmente (apesar do processo administrativo específico).

O Edital de Lançamento do IPTU de 2025 foi disponibilizado e como nos exercícios anteriores, o valor foi majorado e será questionado através de processo administrativo. Diante a isso, o Fundo iniciou uma concorrência para realizar a Impugnação do IPTU de exercício de 2025. Vale ressaltar que mesmo diante do futuro processo, o locatário iniciou o pagamento mensal dos valores majorados.

A Gestora e os escritórios de advocacia seguem acompanhando os processos.

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 31/03/2025, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 07/04/2025.

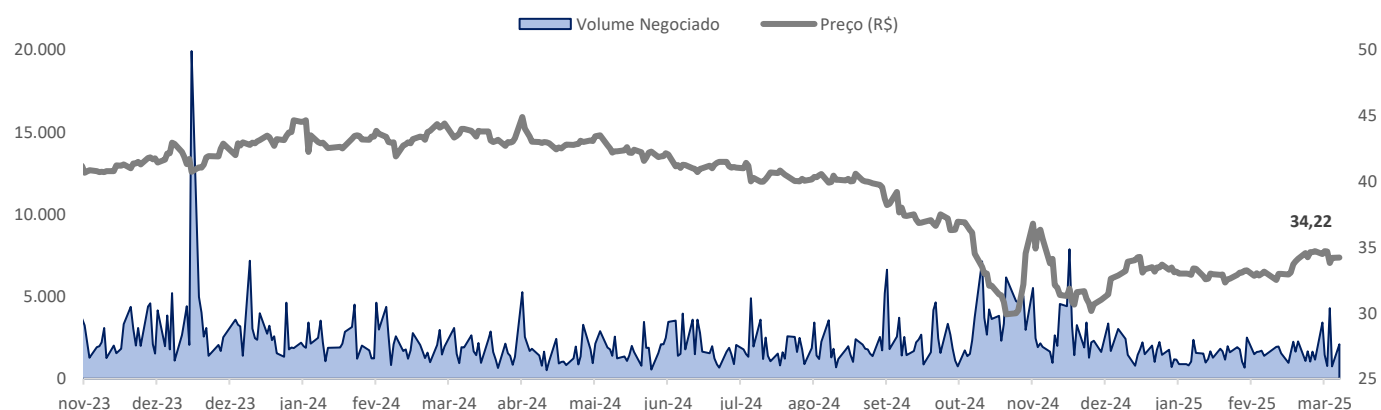
Valores em R\$	Mar/25	Ano 2025	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	827.961	2.519.170	(a)
Receita Financeira	19.732	55.486	(b)
Total das Receitas	847.693	2.574.656	(c) = (a) + (b)
Despesas Operacionais	63.140	168.608	(d)
Total Despesas	847.693	168.608	(e) = (d)
Resultado	784.553	2.406.048	(f) = (c) - (e)
Resultado por Cota - Total	0,44	1,34	
Rendimento Distribuído	755.160	2.265.480	(g)
Rendimento Distribuído por Cota	0,42	1,26	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,42	0,42	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	787.252	676.077	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	816.645	816.645	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa, aproximadamente, **R\$ 0,45/cota**.

5) Liquidez

Em fevereiro, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$ 60 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/03/2025 foi de **R\$ 34,22**

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	Dividend Yield Mercado ²	Dividend Yield Emissão ³	Amortização Distribuída
mar/24	R\$ 0,44	11,89%	6,96%	R\$ 0,00
abr/24	R\$ 0,42	11,45%	6,64%	R\$ 0,00
mai/24	R\$ 0,42	11,59%	6,64%	R\$ 0,00
jun/24	R\$ 0,42	11,99%	6,64%	R\$ 0,00
jul/24	R\$ 0,40	11,65%	6,32%	R\$ 0,00
ago/24	R\$ 0,40	11,83%	6,32%	R\$ 0,00
set/24	R\$ 0,40	12,24%	6,32%	R\$ 0,00
out/24	R\$ 0,40	13,29%	6,32%	R\$ 0,00
nov/24	R\$ 0,42	14,13%	6,64%	R\$ 0,00
dez/24	R\$ 0,45	16,44%	7,12%	R\$ 0,00
jan/25	R\$ 0,42	15,10%	6,64%	R\$ 0,00
fev/25	R\$ 0,42	15,21%	6,64%	R\$ 0,00
mar/25	R\$ 0,42	14,73%	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

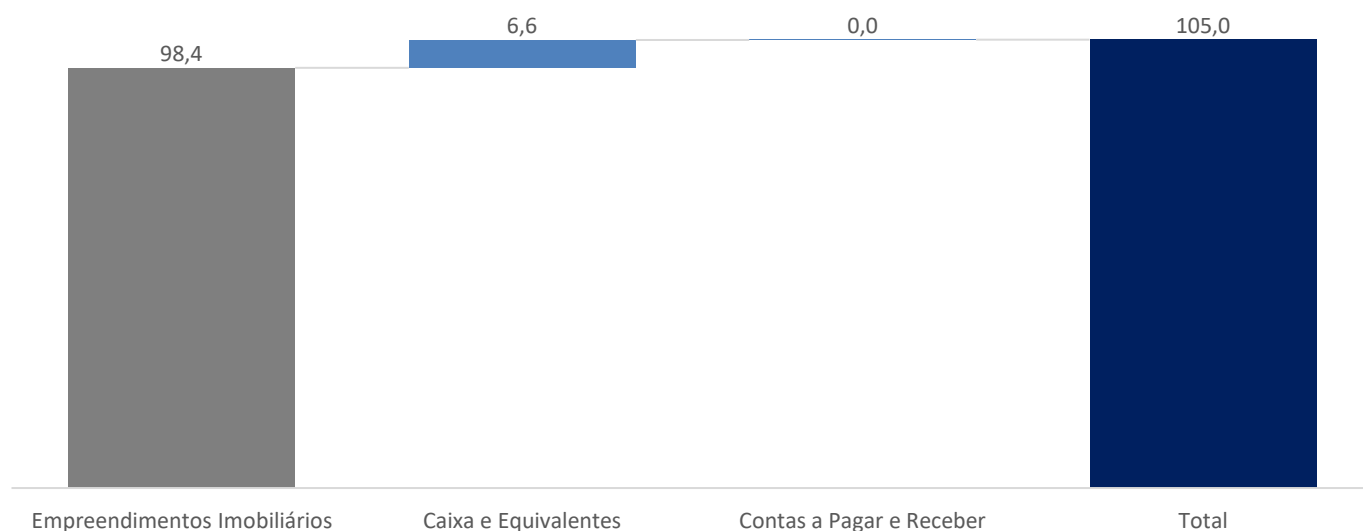
➤ Aplicações Financeiras

Em **31/03/2025**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,6 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➤ Contas a Pagar/Receber

Em **31/03/2025**, o Contas a Pagar e Receber do Fundo totaliza **R\$ 35 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, Taxa CETIP e Taxa Anbima.

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

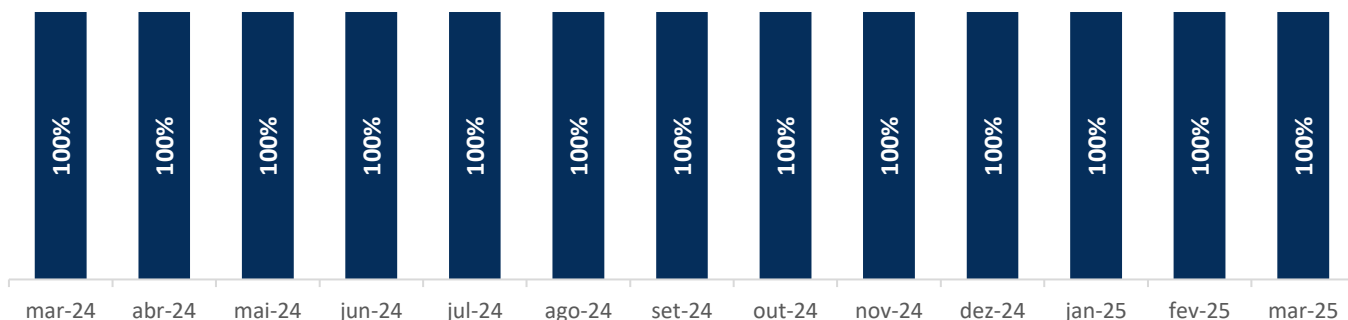


Gráfico 4: Locatários (% ABL)

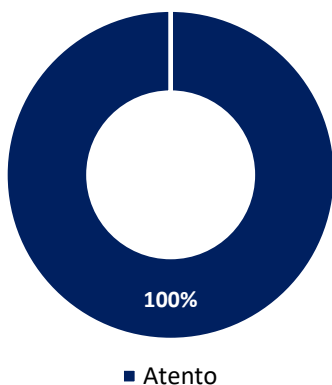
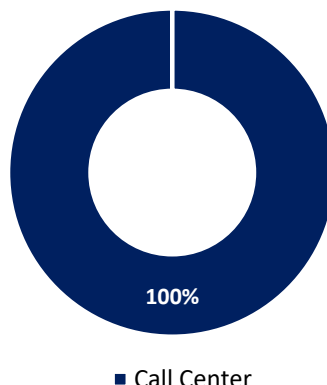
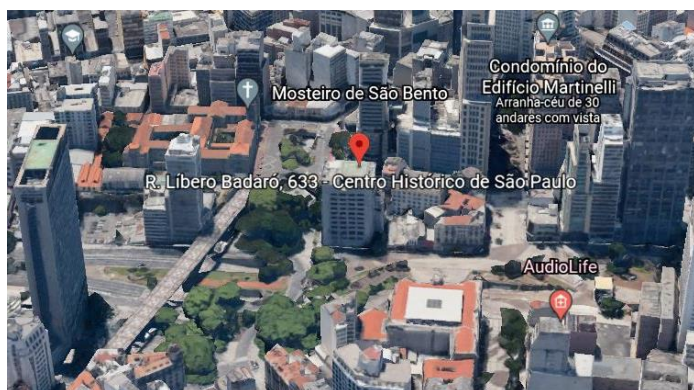


Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)



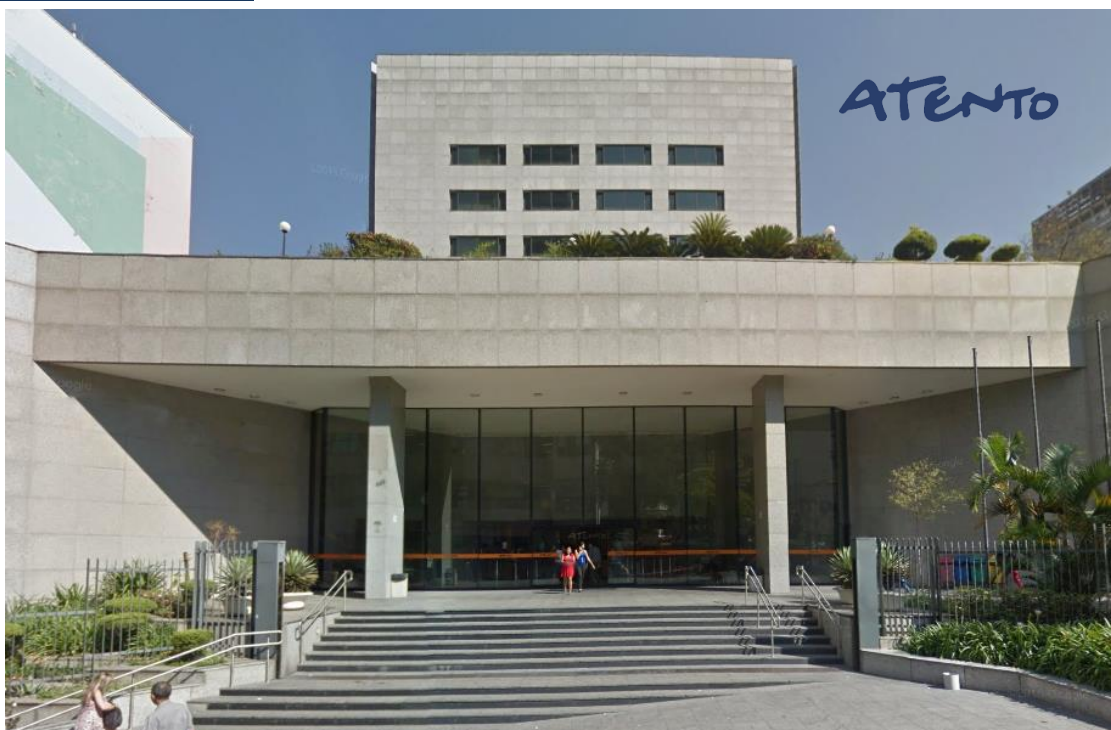
9) Resumo do Ativo

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 (competência)	set/30
Mês de Reajuste	Outubro
Data da Revisão	set/23

➤ Ocupante do Imóvel: Atento

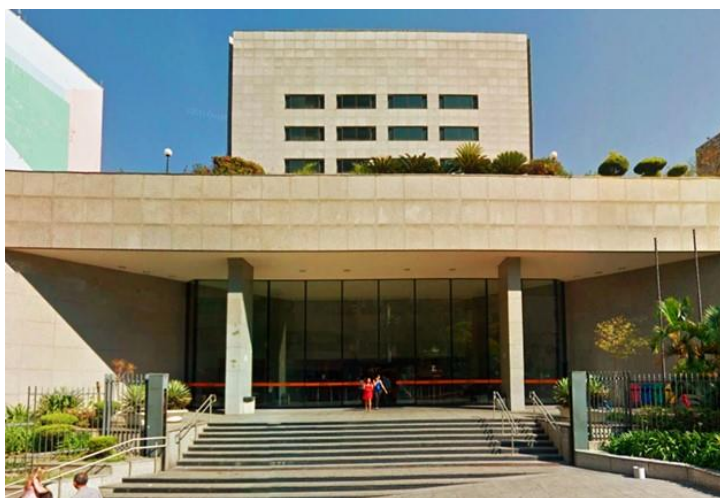
Edifício de uso comercial corporativo, composto por 2 subsolos de estacionamento com aproximadamente 120 vagas, anfiteatro com capacidade para até 40 pessoas, auditório com capacidade para até 150 pessoas, 5 elevadores, área externa com terraço, refeitório e ar-condicionado central. Localizado à Rua 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 17 países ao redor do mundo, com mais de 95 centros de relacionamento, + de 90.000 postos de trabalho e 135.000 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 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\$ 50,2 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



163 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 17,4 bilhões sob gestão em 22 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 (março/2025) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	KINEA	33.312
2	BTG PACTUAL	32.360
3	XP ASSET MANAGEMENT	21.146
4	BRL DTVM	17.411
5	GRUPO GENIAL	17.389
6	PATRIA INVESTIMENTOS	12.585
7	VBI REAL ESTATE	10.661
8	REAG INVESTIMENTOS	9.708
9	RIO BRAVO	8.974
10	HEDGE INVESTMENTS	8.517

Para mais informações acesse nosso [site](#)

¹¹ R\$ 50,2 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs.
 Fonte: Ranking Anbima - mar/2025.

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

	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>