



SP Downtown FII

SPTW11

genial



SETEMBRO DE 2023

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 29/09/2023 QUANTIDADE DE COTISTAS 27.257 COTA PATRIMONIAL R\$ 56,00 COTA DE MERCADO R\$ 41,78 NÚMERO DE COTAS 1.798.000 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 100.681.370 VALOR DE MERCADO R\$ 75.120.440 <hr/> DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,46/cota Anúncio em 29/09/2023 e data de pagamento de proventos em 06/10/2023.
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 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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). 	

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\$ 97 mil	1,78%	13,21%	9,86%

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

O Banco Central do Brasil reduziu a taxa básica de juro da economia brasileira em 0,5 p.p. na reunião do Copom de setembro. A decisão foi unânime, e o comitê avalia que a decisão é compatível com a estratégia de convergência da inflação à meta. A decisão também implica suavização das flutuações do nível de atividade econômica e fomento do pleno emprego. O comunicado ficou em linha com as expectativas, reforçando a orientação e trajetória dadas na reunião de agosto, ao reafirmar a proposta de manter a trajetória de queda da taxa de juros neste mesmo ritmo nas próximas reuniões do comitê, reduzindo as apostas do mercado sobre uma possível aceleração do processo de afrouxamento monetário.

No mercado financeiro brasileiro, o Ibovespa (IBOV) voltou a registrar alta e avançou 0,71% no mês de setembro, atingindo 116.565 pontos. O mês foi movimentado principalmente pelos acontecimentos e notícias internacionais, no que tange, por exemplo, discursos dos membros do Federal Reserve dos Estados Unidos, a alta do petróleo e a possibilidade de problemas fiscais na maior economia do mundo. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, ainda pautado na queda dos juros (Selic), registrou o sexto mês consecutivo de crescimento, avançando 0,20% na comparação com agosto. No acumulado de 2023, o índice registra agora um avanço de 12,28%.

No último mês, observou-se um cenário mais desafiador para a trajetória de desinflação. Tal movimento está associado, entre outros fatores, com o aumento do preço do petróleo, com a decisão da Rússia de proibir a exportação de diesel e com a possibilidade de um El Niño (fenômeno atmosférico-oceânico natural) mais severo. Por outro lado, as divulgações tanto do IPCA de agosto quanto do IPCA-15 de setembro apresentaram surpresas ligeiramente positivas. O IPCA-15 de setembro registrou alta de 0,35%. Ainda que puxado principalmente pela alta da gasolina, o índice ficou dentro das expectativas do mercado, que projetava alta de 0,37%.

No cenário internacional, os altos juros norte-americanos têm impactado pouco a atividade econômica comparativamente a ciclos de aperto monetário anteriores. Como as principais dívidas das famílias (hipotecas, crédito estudantil e financiamento de veículos) são pré-fixadas e estão travadas em taxas de juros baixas, o movimento de alta da Fed funds rate por parte do Fed é parcialmente mitigado. Apesar disso, alguns fatores ainda têm apontado para a necessidade de uma alta adicional de juros de 25 pontos base, de modo que ainda é, no presente momento, mais provável que o Fed eleve os juros para o intervalo entre 5,50% e 5,75% a.a. em alguma das duas reuniões do FOMC restantes (novembro e dezembro) daqui até o final do ano. Por fim, o dólar fechou o mês cotado a R\$ 5,03, um avanço de 1,57% 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\$ 1.619.714**, o equivalente a, aproximadamente, **R\$ 0,90/cota**. A distribuição anunciada foi de **R\$ 0,46/cota**, gerando um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **13,21%** e **9,86%**, respectivamente. O resultado apurado do Fundo deste mês foi impactado positivamente no valor total de **R\$ 817.820**, o equivalente a **R\$ 0,45/cota**, por uma receita financeira, não recorrente, oriunda do vencimento de aplicações financeiras de longo prazo (renda fixa) do caixa do Fundo. O resultado caixa semestral distribuído em forma de rendimentos até o momento perfaz a razão de 77,0%.

A cota de mercado do Fundo fechou o mês em **R\$ 41,78**. O Fundo segue descontado em relação ao seu valor patrimonial, em aproximadamente **25%**.

➤ 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.

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, no final de julho, pediu a suspensão da Execução Fiscal, por 60 dias, para fins da apuração em instância administrativa. Até a emissão deste relatório, porém, não ocorreram novas movimentações no processo.

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).

O time de gestão segue acompanhando ativamente o andamento de ambos os processos, (i) Pedido Administrativo de Revisão de IPTU e (ii) Execução Fiscal. **Não tivemos novas apurações do Município de São Paulo em nenhum dos processos no mês de setembro de 2023.**

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 29/09/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 06/10/2023. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em setembro de 2023, e serão distribuídos no quinto dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	set/23	Ano 2023	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	842.266	7.580.392	(a)
Receita Financeira	817.820	906.672	(b)
Total das Receitas	1.660.086	8.487.064	(c) = (a) + (b)
Despesas Operacionais	40.372	668.861	(d)
Total Despesas	40.372	668.861	(e) = (d)
Resultado	1.619.714	7.818.203	(f) = (c) - (e)
Resultado por Cota - Total	0,90	4,35	
Rendimento Distribuído	827.080	6.940.280	(g)
Rendimento Distribuído por Cota	0,46	3,86	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,46	0,43	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	383.869	298.581	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	1.176.504	1.176.504	-

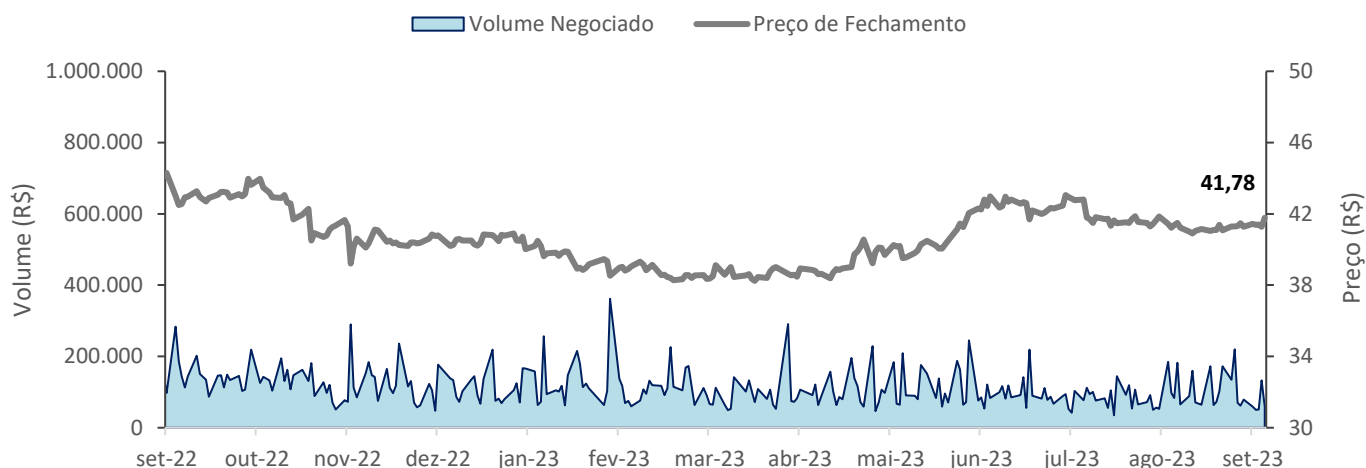
A base de resultados acumulados a distribuir representa, aproximadamente, **R\$ 0,65/cota**.

- **Despesas Operacionais (set/23)** – no mês, não incidiram despesas extraordinárias no resultado do Fundo.

5) Liquidez

Em setembro, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$ 97 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 29/09/2023 foi de **R\$ 41,78**

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	Dividend Yield Mercado ²	Dividend Yield Emissão ³	Amortização Distribuída
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
ago/23	R\$ 0,46	13,30%	7,28%	R\$ 0,00
set/23	R\$ 0,46	13,21%	7,28%	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 (m ²)	
					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 **29/09/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,50 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➤ Contas a Pagar/Receber

Em **29/09/2023**, o Contas a Pagar do Fundo totaliza **R\$ 17 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 auditoria, 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

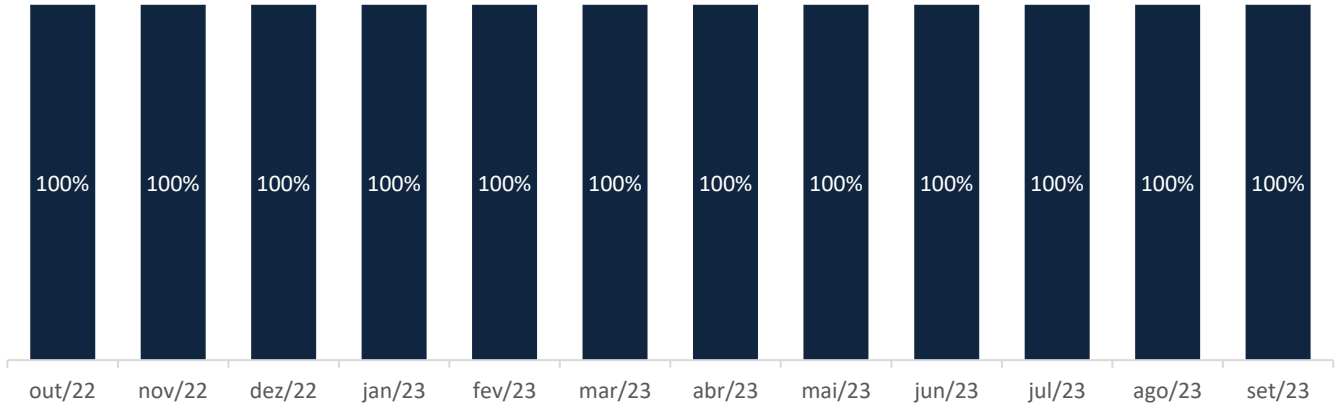


Gráfico 4: Locatários (% ABL)

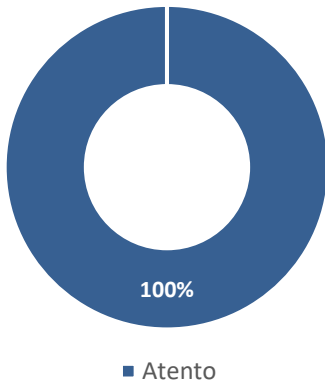
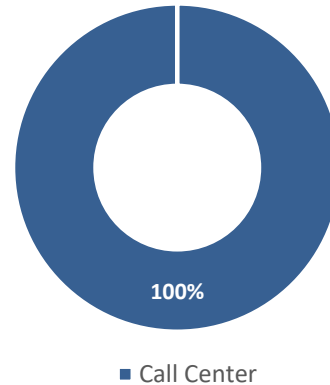


Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)



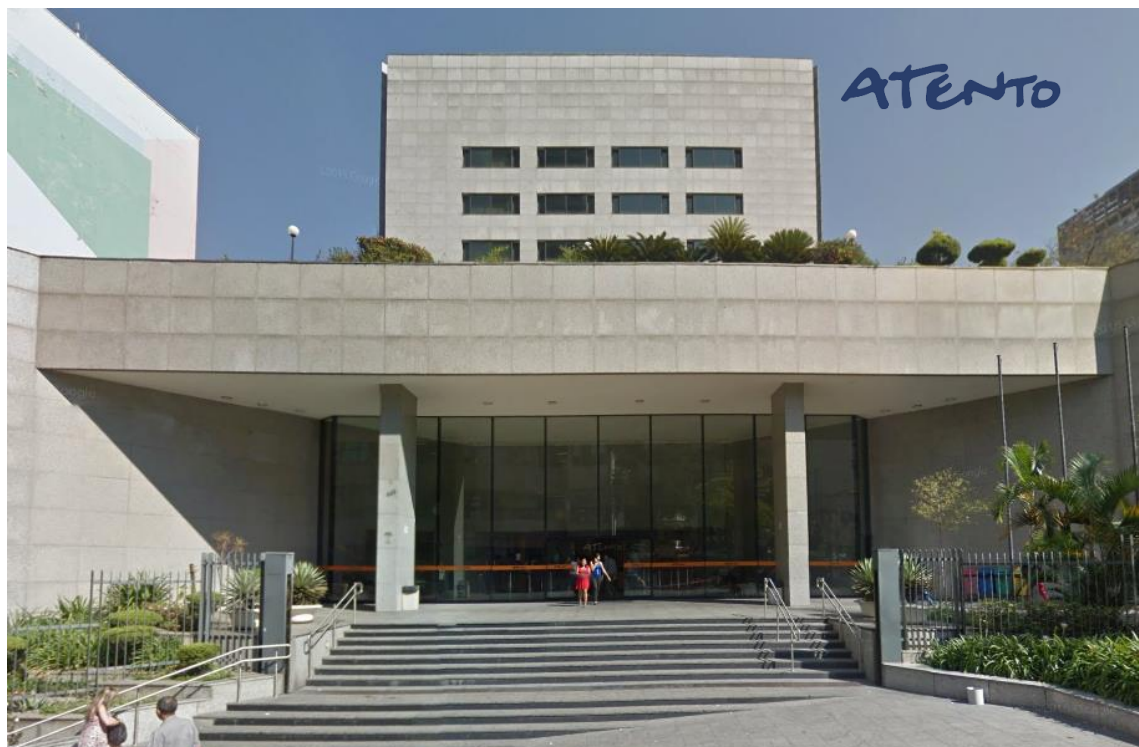
9) Resumo do Ativo

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 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 Revisional	set/23

➤ **Ocupante do Imóvel: Atento**

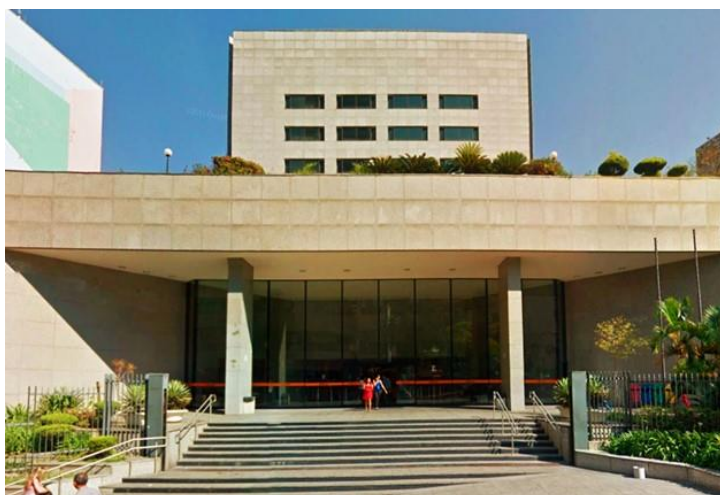
Edifício de uso comercial corporativo, composto por 2 subsolos de estacionamento com aproximadamente 120 vagas, anfiteatro com capacidade para até 40 pessoas, auditório com capacidade para até 150 pessoas, 5 elevadores, área externa com terraço, refeitório e ar-condicionado central. Localizado à Rua 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 85 centros de relacionamento, 90.000 postos de trabalho e 131.000 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\$ 39,4 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



163 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 10,9 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 (setembro/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	26.703
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	25.946
3	BRL DTVM	15.834
4	XP ASSET MANAGEMENT	15.242
5	CREDIT SUISSE	11.820
6	GENIAL GESTÃO	10.924
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.631
8	HEDGE INVESTMENTS	8.070
9	VBI REAL ESTATE	6.293
10	RBR ASSET MANAGEMENT	6.099

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



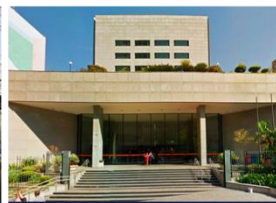
JFLL11 Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 152 milhões



GURB11 Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 125 milhões



SPTW11 Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 100 milhões



GLOG11 Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 80 milhões

¹¹ R\$ 39,4 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Setembro/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

	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 compõem 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>