



SP Downtown FII

SPTW11

genial



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

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 30/06/2025
Código de Negociação	SPTW11	
CNPJ	15.538.445/0001-05	QUANTIDADE DE COTISTAS 19.462
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\$ 58,28
Início das Atividades	Março de 2013	COTA DE MERCADO R\$ 35,70
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\$ 104.783.615
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	
Gestora	Genial Gestão LTDA.	VALOR DE MERCADO R\$ 64.188.600
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\$ 0,45/cota Anúncio em 30/06/2025 e data de pagamento de proventos em 07/07/2025.

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\$ 62 mil	4,31%	15,13%	9,27%

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

No Brasil, o Banco Central (BCB) decidiu, de forma unânime, na terceira semana do mês de junho, elevar a Selic em 0,25 p.p., de modo que, a taxa atingiu o maior patamar desde agosto de 2006.

Em maio, o saldo de crédito avançou 11,8% a/a, a mesma taxa registrada em abril, de modo que, o volume de crédito do Sistema Financeiro Nacional (SFN) totalizou R\$ 6,7 trilhões. Esse resultado é derivado das expansões de 12,3% a/a no saldo da carteira de pessoas físicas e de 10,9% a/a no saldo das pessoas jurídicas. Em relação às modalidades de crédito, houve alta de 11,0% a/a na carteira de crédito livre e de 12,9% a/a na carteira de crédito direcionado.

Por fim, o IPCA de maio de 2025 (publicado em junho de 2025) registrou variação de 0,26% 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 aproximadamente **R\$ 811 mil** ou aproximadamente **R\$ 0,45/cota**. A distribuição anunciada foi de **R\$ 0,45/cota**, gerando um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **15,13%** e **9,27%**, respectivamente.

A cota de mercado do Fundo fechou o mês em **R\$ 35,70**. O Fundo segue descontado em relação ao seu valor patrimonial, em aproximadamente **39%**.

➤ **Aprovação pelos cotistas da substituição da gestora Genial Gestão Ltda. pela Pátria VBI Asset Management Ltda. e alteração do Regulamento do Fundo**

Conforme a [Ata da Assembleia da AGE](#) divulgada em 17 de julho de 2025, no TERMO DE APURAÇÃO E ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ nº 15.538.445/0001-05 SPTW11 comunicou a aprovação pelos cotistas da substituição da Genial Gestão Ltda. pela Pátria VBI Asset Management Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44, como gestora do Fundo (“Nova Gestora”), com a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir a substituição da atual gestora.

➤ **Aprovação pelo CADE, data para substituição da gestora e novo nome**

Na sequência do [Fato Revelante de 22 de maio de 2025](#), informamos que a operação que, entre outros aspectos, envolve a substituição da atual gestora do Fundo pelo PÁTRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44 (“Nova Gestora” ou “Pátria”) foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE e pelos cotistas do Fundo, conforme previsto no Termo de Apuração da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas divulgado ao mercado nesta data (“Termo de Apuração”).

Dessa forma, todas as condições para a implementação da substituição da atual gestora pela Nova Gestora foram cumpridas e sua efetivação ocorreu no dia 15 de julho de 2025, a partir da abertura do mercado (“Data de Transferência”). Em decorrência da substituição da atual gestora pela Nova Gestora, a partir da abertura dos mercados do dia 22 de julho de 2025, o Fundo passou a ter o novo nome de pregão “FII SPTW PAX”.

➤ **Relatório gerencial de competência julho de 2025**

O próximo relatório gerencial, competência de julho de 2025, será divulgado pela nova gestora Pátria VBI Asset Management Ltda..

➤ **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 questionado através de processo administrativo. Vale ressaltar que mesmo diante do 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 30/06/2025, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 07/07/2025.

A base de resultados acumulados a distribuir representa, aproximadamente, **R\$ 0,49/cota**.

Valores em R\$	Jun-25	2025	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	832,465	5,012,003	9,838,852	(a)
Receita Financeira	19,703	113,616	177,554	(b)
Total Receitas	852,168	5,125,619	10,016,406	(c) = (a) + (b)
Total Despesas	41,188	329,119	603,573	(d)
Resultado	810,980	4,796,500	9,412,832	(e) = (c) - (d)
Resultado por Cota - Total	0.45	2.67	5.24	
Rendimento Distribuído	809,100	4,584,900	9,025,960	(f)
Rendimento Distribuído por Cota	0.45	2.55	5.02	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0.45	0.43	0.42	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	885,797	676,077	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	887,677	887,677	-	-

5) Liquidez

Em maio, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$ 62 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/06/2025 foi de **R\$ 35,70**.

6) Distribuições de Rendimentos

A tabela abaixo apresenta os valores anunciados pelo Fundo referentes à distribuição de rendimentos

Tabela: Distribuições Realizadas nos Últimos 12 Meses

Mês/Ano Competência	Rendimento Distribuído ¹	Dividend Yield Mercado ²
jul/24	R\$ 0,40	11,65%
ago/24	R\$ 0,40	11,83%
set/24	R\$ 0,40	12,24%
out/24	R\$ 0,40	13,29%
nov/24	R\$ 0,42	14,13%
dez/24	R\$ 0,45	16,44%
jan/25	R\$ 0,42	15,10%
fev/25	R\$ 0,42	15,21%
mar/25	R\$ 0,42	14,73%
abr/25	R\$ 0,42	14,52%
mai/25	R\$ 0,42	14,08%
jun/25	R\$ 0,45	15,13%

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.

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 **30/05/2025**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,8 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➤ Contas a Pagar/Receber

Em **30/05/2025**, o Contas a Pagar e Receber do Fundo totaliza aproximadamente **R\$ 383 mil a desembolsar**. 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

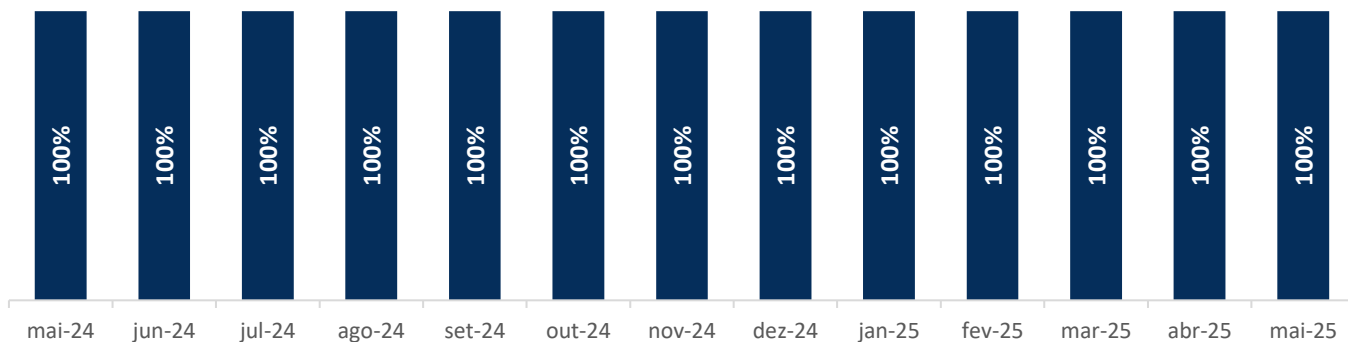


Gráfico 4: Locatários (% ABL)

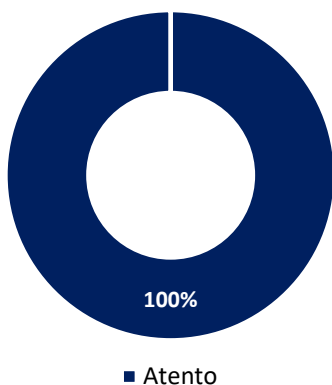
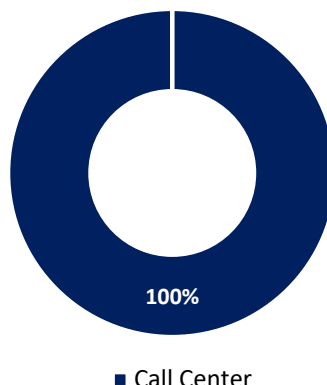


Gráfico 5: Setor de Atuação Locatários (% ABL)



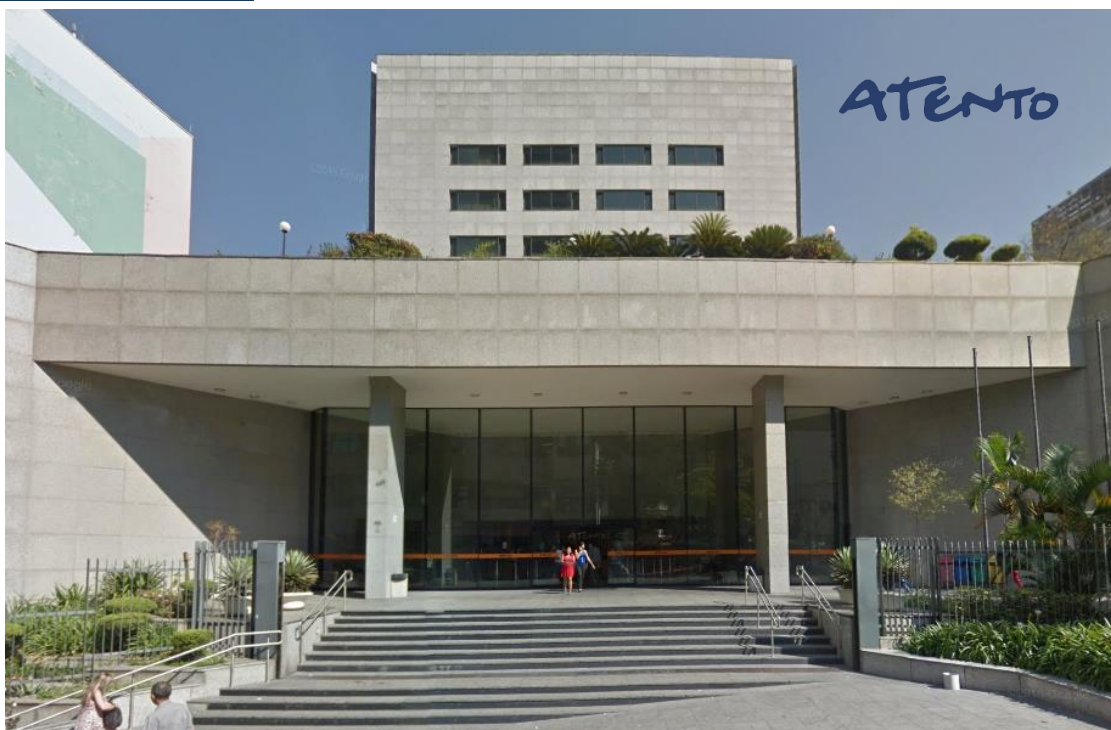
9) Resumo do Ativo

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

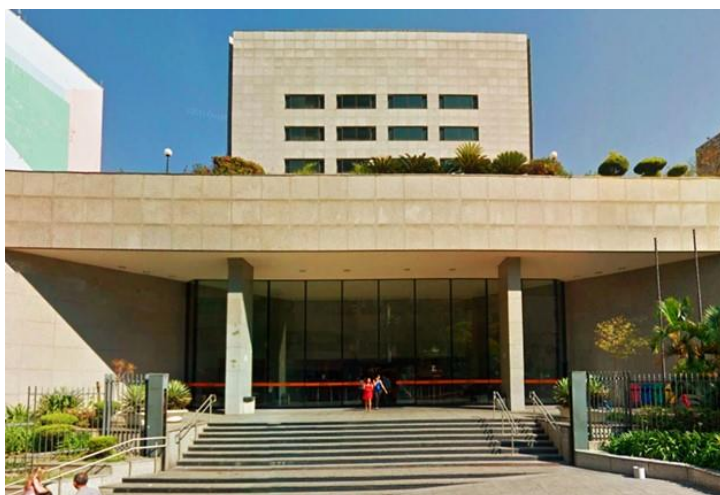
Edifício de uso comercial corporativo, composto por 2 subsolos de estacionamento com aproximadamente 120 vagas, anfiteatro com capacidade para até 40 pessoas, auditório com capacidade para até 150 pessoas, 5 elevadores, área externa com terraço, refeitório e ar-condicionado central. Localizado à Rua 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 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/>

12) Contatos

	Site do Fundo
	Siga-nos no LinkedIn
	ri@genial.com.vc
	Canal no Youtube
CLUBE FII	Espaço RI - Clube FII

13) 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>