SP Downtown FII

SPTW11

genial

Imóvel Badaró

OUTUBRO 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
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** ▪ 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).

DATA BASE
31/10/2023

QUANTIDADE DE COTISTAS
26.698

COTA PATRIMONIAL
R$ 56,00

COTA DE MERCADO
R$ 41,17

NÚMERO DE COTAS
1.798.000

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R$ 100.694.356

VALOR DE MERCADO
R$ 74.023.660

DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS
R$ 0,46/cota
Anúncio em 31/10/2023 e data de pagamento de proventos em 08/11/2023.

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$ 81 mil	-0,34%	13,41%	9,86%

3) Mensagem do Gestor

- **Cenário Macroeconômico**

No mês, a divulgação dos dados de atividade econômica mostra uma desaceleração entre os diversos setores da economia, frente a um cenário macroeconômico adverso marcado por uma taxa de juro contracionista ao passo em que os indicadores de crédito seguem em trajetória de deterioração. Nesse sentido, o setor de serviços recuou 0,9% na comparação mensal. As vendas no varejo recuaram 0,2% m/m, com destaque negativo para a queda de 1,3% m/m do varejo ampliado. Na mesma direção, o monitor do PIB da FGV apontou para uma queda de 0,6% m/m da atividade no mês de agosto.

No mercado financeiro brasileiro, o Ibovespa (IBOV) registrou queda e recuou 2,94% no mês de outubro, atingindo 113.144 pontos. O mês foi movimentado principalmente pelas novas declarações do presidente e do ministro da Fazenda referentes a meta fiscal. Na leitura do presidente, "dificilmente um déficit zero seria alcançado". O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, após seis meses consecutivos de crescimento, recuou 1,97% na comparação com setembro. No acumulado de 2023, o índice registra agora um avanço de 10,06%.

Apesar da recente alta no preço do petróleo, a melhora dos fundamentos da inflação nas últimas leituras aumentou a probabilidade de o IPCA/IBGE fechar o ano abaixo do teto da meta (4,75%). As divulgações tanto do IPCA/IBGE de setembro quanto do IPCA-15 de outubro permaneceram em linha com o esperado pelo mercado. O IPCA-15 de outubro registrou alta de 0,21%, puxado principalmente pela alta no preço das passagens aéreas. O acumulado da previa da inflação no ano agora soma 3,96%. O número registrado em outubro desacelerou 0,14 ponto percentual quando comparado ao mesmo período de 2022.

Ainda em outubro, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) divulgou os dados de desemprego referentes ao intervalo entre os meses de julho a setembro deste ano. A taxa média ficou em 7,7%, número que representa uma redução de 0,4% frente ao último intervalo e a menor taxa percentual desde o ano de 2015.

Por fim, no cenário internacional, o aumento de incerteza no cenário global, tanto pela escalada do rendimento das *Treasuries* quanto pelo aumento das tensões geopolíticas, recomenda cautela adicional na condução da política. Dentre os pontos que advogam a favor da continuidade do movimento de alta, ainda que menos intenso, do rendimento das *Treasuries* estão: crescimento econômico resiliente, inflação ainda persistente e com riscos de apresentar repique, emissão de um grande volume de títulos para fazer frente ao elevado déficit do governo e para recompor o caixa do Tesouro e a forte diminuição na demanda de títulos do governo americano por parte de países como a China e o Japão. Por outro lado, podem contribuir para a diminuição no rendimento das *Treasuries*: a queda no preço desses títulos ter atingido um patamar no qual eles voltam a ser atrativos para os investidores, voltando a haver uma maior demanda por eles, e a divulgação de alguns indicadores apontando para uma maior probabilidade de recessão nos EUA mais à frente. O dólar fechou o mês cotado a R$ 5,05, um avanço de 0,69% 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$ 804.697**, o equivalente a, aproximadamente, **R$ 0,45/cota**. A distribuição anunciada foi de **R$ 0,46/cota**, gerando um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **13,41%** e **9,86%**, respectivamente. O resultado caixa semestral distribuído em forma de rendimentos até o momento perfaz a razão de 82,3%.

A cota de mercado do Fundo fechou o mês em **R$ 41,17**. O Fundo segue descontado em relação ao seu valor patrimonial, em aproximadamente **26%**.

- **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, em outubro, pediu a suspensão da Execução Fiscal, por 30 dias, para fins da apuração em instância administrativa. Até a emissão deste relatório, porém, não ocorreram novas movimentações nos processos administrativos.

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 dois processos administrativos no mês de outubro 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 31/10/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 08/11/2023. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em outubro de 2023, e serão distribuídos no quinto dia útil do mês subsequente.

Valores em R$	out/23	Ano 2023	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	842.266	8.422.658	(a)
Receita Financeira	5.871	912.543	(b)
Total das Receitas	**848.137**	**9.335.201**	**(c) = (a) + (b)**
Despesas Operacionais	43.440	712.301	(d)
Total Despesas	**43.440**	**712.301**	**(e) = (d)**
Resultado	**804.697**	**8.622.900**	**(f) = (c) - (e)**
Resultado por Cota - Total	**0,45**	**4,80**	
Rendimento Distribuído	827.080	7.767.360	(g)
Rendimento Distribuído por Cota	0,46	4,32	
Rendimento por Cota – Média Mensal	**0,46**	**0,43**	**-**
Base de Resultados Acumulado – Inicial	**1.176.504**	**298.581**	**-**
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	**1.154.121**	**1.154.121**	**-**

A base de resultados acumulados a distribuir representa, aproximadamente, **R$ 0,64/cota**.

- **Despesas Operacionais (out/23)** – no mês, incidiu a primeira parcela (1/2) do laudo de avaliação do imóvel do Fundo, além de taxa B3 e taxa Anbima.

5) Liquidez

Em outubro, o Fundo apresentou negociação diária média de **R$ 81 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/10/2023 foi de **R$ 41,17**

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
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
out/23	R$ 0,46	13,41%	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 (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 **31/10/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R$ 6,52 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em Fundo DI.

➢ **Contas a Pagar/Receber**

Em **31/10/2023**, o Contas a Pagar do Fundo totaliza **R$ 19 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 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 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 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$ 39,7 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 (outubro/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R$ MM)
1	BTG PACTUAL	26.703
2	BRL DTVM	15.834
3	XP ASSET MANAGEMENT	15.242
4	KINEA INVESTIMENTO LTDA	25.946
5	CREDIT SUISSE	11.820
6	**GENIAL GESTÃO**	**10.983**
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.631
8	HEDGE INVESTMENTS	8.070
9	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTE	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$ 39,7 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Outubro/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