



SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 15.538.445/0001-05
("FUNDO")

INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DE 18 DE JUNHO DE 2025

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002, na qualidade de administrador fiduciário do FUNDO ("**Administrador**"), e **GENIAL GESTÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83 e autorizada pela CVM a prestar serviços de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 14.519, de 05 de setembro de 2015 ("**Gestor**"), decidem pela alteração do regulamento do FUNDO ("**Regulamento Atual**"), de forma unilateral, conforme abaixo indicado.

1. Considerações Iniciais e Alterações Mediante Instrumento Particular do Administrador e do Gestor:

Considerando a edição da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e respectivos Anexos Normativos, conforme alterada ("**RCVM 175**"), a qual passou a regular, a partir de 2 de outubro de 2023, a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, revogando as normas anteriores por ela especificadas que disciplinavam a matéria, o Administrador e o Gestor, qualificados no regulamento do FUNDO, que passam a ser considerados como "**Prestadores de Serviços Essenciais**", nos termos da RCVM 175, promovem neste ato as alterações necessárias no Regulamento Atual, de forma a adequá-lo à nova regulamentação, com a consequente emissão do novo regulamento do FUNDO ("**Novo Regulamento**").

Os Prestadores de Serviços Essenciais ressaltam que a CVM expressamente dispensou as alterações abaixo listadas da deliberação dos Cotistas, por serem imprescindíveis para o próprio processo de adaptação à RCVM 175, e não impactarem nos atuais direitos e deveres previstos no Regulamento Atual.

(i) reestruturar os temas do Regulamento Atual, conforme redação anexa constante do Novo Regulamento, com o consequente ajuste geral de linguagem e estrutura para atendimento da RCVM 175,



bem como ao padrão do Administrador, quais sejam, principalmente: (a) Novo Regulamento do FUNDO, que contemplará as condições gerais, incluindo, mas não se limitando, os conceitos atualizados de Prestadores de Serviços Essenciais, Encargos e Assembleias Gerais de Cotistas; e (b) anexo da classe única do FUNDO ("Classe") que contemplará as condições relacionadas à carteira da Classe, incluindo, mas não se limitando, à Política de Investimentos, Remuneração dos Prestadores de Serviços e Assembleias Especiais de Cotistas ("Anexo");

(ii) em decorrência da reorganização prevista na RCV 175, reorganizar os direitos e deveres dispostos no Regulamento Atual, sem impacto aos direitos já existentes dos Cotistas, visando acomodá-los na Classe, passando as cotas do FUNDO detidas pelos Cotistas a serem cotas da Classe;

(iii) prever a limitação das responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO e da Classe às respectivas atribuições conferidas pela regulamentação em vigor, pelo Novo Regulamento, pelos contratos e acordos firmados entre cada um, no âmbito da prestação dos serviços ao FUNDO e à Classe, bem como pelos parâmetros para aferição desta responsabilidade;

(iv) prever que as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico ao endereço informado pelos Cotistas em seu cadastro;

(v) prever que as assembleias de Cotistas serão realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico;

(vi) atualizar o rol de encargos para contemplar, também, aqueles expressamente previstos na RCV 175;

(vii) incluir disposições tratando das novas estruturas trazidas pela RCV 175, respeitadas as etapas de vigência previstas na regulamentação, notadamente: (a) a possibilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais criarem novas classes e subclasses, desde que não restrinjam os direitos atribuídos aos Cotistas, bem como disposições relativas à extinção, liquidação e encerramento destas; e (b) a previsão de que as classes do FUNDO, nos termos do Código Civil, contarão com patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos; e

(viii) promover outros aprimoramentos em decorrência do novo padrão de regulamento utilizado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, visando inclusive, mas não limitadamente, excluir as informações que eram exigidas pelas normas revogadas pela RCV 175.

O Novo Regulamento será consolidado de forma a contemplar as alterações informadas no item 1 acima, bem como os ajustes redacionais e a atualização às normas vigentes. O referido Novo Regulamento terá eficácia a partir do **dia 18 de junho de 2025**.



O Novo Regulamento está à disposição dos Cotistas e de quem mais possa interessar no *website* do Administrador (<https://www.genialinvestimentos.com.br/>), do Gestor (<https://www.spdowntown.com.br/>), do distribuidor das cotas da Classe e da CVM (www.cvm.gov.br).

Rio de Janeiro, 18 de junho de 2025.

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

96B043B6B4B9437...

Assinado por:

Camilla Donati

76D58B3A27F3444...

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

DocuSigned by:

Bernardo Nolasco

5AC0BF174EF345F...

DocuSigned by:

Rodrigo Godoy

DD7EATFCBE7843F...

GENIAL GESTÃO LTDA.

Gestor



ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO