



## SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ Nº 15.583.445/0001-05

Ticker B3: SPTW11

Código ISIN: BRSPTWCTF002

### FATO RELEVANTE

#### REAJUSTE ANUAL DO VALOR DA LOCAÇÃO

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (parte), CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 e a **GENIAL GESTÃO LTDA**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conjunto 91 parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, do **SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.538.445/0001-05 ("Fundo"), vêm informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

Neste mês<sup>1</sup> foi realizado o reajuste anual do valor da locação referente ao Imóvel Badaró, único ativo imobiliário investido pelo Fundo, integralmente locado para a Atento.

Tendo em vista a variação negativa do Índice Geral de Preços – Mercado ("IGP-M/FGV") no período de 12 (doze) meses contados de outubro de 2022 a setembro de 2023, o valor da locação teve uma redução de 5,96% (cinco vírgula noventa e seis por cento) a partir de novembro de 2023 (regime caixa).

O impacto da redução do valor de locação será neutralizado, nos oito primeiros meses (novembro de 2023 até junho de 2024), pelo resultado positivo de investimentos financeiros já liquidados pelo Fundo. Sendo assim, estima-se que no mencionado período não haverá impacto

---

<sup>1</sup> Locação referente ao mês de outubro, regime caixa no mês de novembro.

negativo na distribuição de dividendos do Fundo aos cotistas. A partir de julho de 2024, estima-se que o impacto negativo na distribuição será de R\$0,03/cota (três centavos de reais por cota)<sup>2</sup>.

Considerando o reajuste mencionado neste documento, estimamos que a distribuição até o término do 1º semestre de 2024 deverá seguir da seguinte forma. Lembrando que as estimativas contidas neste Fato Relevante não consideram eventuais revisionais, inadimplências, rescisão parcial ou total e/ou receitas ou despesas extraordinárias.

Mês/Ano	Distribuição (R\$/Cota)
nov/23	R\$ 0,46
dez/23	R\$ 0,65
jan/24	R\$ 0,43
fev/24	R\$ 0,43
mar/24	R\$ 0,43
abr/24	R\$ 0,43
mai/24	R\$ 0,43
jun/24	R\$ 0,43

**CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.**

Mais uma vez reforçamos nosso compromisso de manter os cotistas e o mercado em geral informados sobre eventos que possam de alguma forma impactar o Fundo e seus cotistas.

Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2023.

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

**GENIAL GESTÃO LTDA**

Gestora

---

<sup>2</sup> Considerando a quantidade de cotas emitidas pelo Fundo até a presente data.