

**SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
**CNPJ/MF nº 15.538.445/0001-05**

**FATO RELEVANTE**

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (atual denominação da GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES 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/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Administradora”) e a **BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, Sala 12, CEP 04.571-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83 (“Gestora”), na qualidade de Administradora e Gestora do **SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.538.445/0001-05 (“Fundo”), vêm expor o que segue:

Conforme informado por meio dos fatos relevantes divulgados em 15 de maio de 2020 e 20 de maio de 2020, o Fundo e a Atento - locatária dos imóveis “Belenzinho” e “Badaró” (“Imóveis”) -, devido à crise causada pelo COVID-19, formalizaram tratativas pelas quais repactuaram o pagamento dos aluguéis referentes aos meses de abril e maio de 2020 da seguinte forma: (i) a Atento pagou as parcelas dos aluguéis devidos nos meses de abril e maio de 2020 em valor equivalente à 50% do valor originalmente devido; (ii) a Atento pagaria os 50% restantes nos meses de janeiro e fevereiro de 2021.

Como se sabe, a distribuição de rendimentos do Fundo decorre, atualmente: (i) das parcelas mensais a título de aluguel em virtude dos contratos de locação celebrados entre o Fundo e a Atento Brasil S.A (“Atento”), envolvendo os imóveis Belenzinho e Badaró; e (ii) das parcelas mensais pagas pela Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Diálogo”) em virtude da venda do imóvel Belenzinho.

Considerando que (i) o mês de outubro de 2020 é o prazo para a Atento solicitar a revisional de aluguel referente ao contrato de locação do imóvel Badaró, (ii) o atual cenário do mercado de imóveis corporativos ainda passa por dificuldade em razão da extensão da pandemia do COVID-19 e, por conseguinte, dos efeitos dela decorrentes, o Fundo e a Atento delinearam um acordo regrado pelas seguintes condições:

#### **Contrato de Locação do Imóvel Badaró**

(i) novo valor do aluguel mensal no montante de **R\$ 705.721,48** (setecentos e cinco mil, setecentos e vinte e um reais e quarenta e oito centavos);

(ii) extensão do prazo de vigência da locação por um período adicional de 3 (três) anos, encerrando-se em 30 de setembro de 2027;

(iii) isenção dos valores de aluguel postergados que seriam pagos pela Atento nos meses de janeiro e fevereiro de 2021.

#### **Contrato de Locação do Imóvel Belenzinho**

(i) novo valor do aluguel mensal no montante de **R\$ 433.099,90** (quatrocentos e trinta e três mil, noventa e nove reais e noventa centavos) em virtude de reajuste anual com base em incidência parcial do IGP-M/FGV;

(ii) isenção dos valores de aluguel postergados que seriam pagos pela Atento nos meses de janeiro e fevereiro de 2021.

Cumprе ressaltar que o Imóvel Belenzinho foi vendido no ano passado para a Diálogo e o contrato de locação com a Atento se encerrará, conforme condições contratuais, em setembro de 2021, com a respectiva desocupação do imóvel.

A Administradora e a Gestora ressaltam que os documentos que tratam das condições expostas acima estão em fase de assinaturas e a sua formalização será comunicada aos cotistas e ao mercado.

As renegociações aqui descritas não geram nenhum impacto nos valores mensalmente distribuídos referentes à amortização. Contudo, irão acarretar nos seguintes impactos na distribuição de dividendos do Fundo:

**A partir da distribuição referente ao mês de novembro de 2020 (pagamento em dezembro de 2020), a previsão é que os dividendos a serem distribuídos sejam de R\$ 0,70/cota, o que resulta em um**

impacto negativo de R\$ 0,05/cota comparando-se aos dividendos distribuídos referentes ao mês de setembro de 2020 (cujo pagamento foi realizado em outubro de 2020).

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

Manteremos os cotistas e o mercado em geral informados sobre novos eventos que possam de alguma forma impactá-los.

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

Administradora

**BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.**

Gestora