

SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 15.538.445/0001-05

FATO RELEVANTE

RENEGOCIAÇÃO DO PAGAMENTO REFERENTE À VENDA DO “IMÓVEL BELENZINHO”

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 informar que, considerando a aprovação da ordem do dia deliberada na Assembleia Geral de Cotistas (“AGC”) realizada no dia 29 de março de 2021, na data de hoje, o Fundo celebrou com a Diálogo memorando de entendimentos de natureza vinculante (“Memorando”), para remodelar o pagamento dos valores devidos a ele em virtude da venda do “Imóvel Belezinho”, nos seguintes termos:

- (i) *concessão de desconto de 10% no saldo devedor, que passa a ser de R\$ 31.431.271,08 (“Novo Saldo Devedor”) (trinta e um milhões, quatrocentos e trinta e um mil, duzentos e setenta e um reais, e oito centavos);*
- (ii) *pagamento do Novo Saldo Devedor da seguinte forma: (a) R\$ 27.431.271,08 (vinte e sete milhões, quatrocentos e trinta e um mil, duzentos e setenta e um reais e oito centavos), pagos à vista na data de hoje; e (b) R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), corrigidos pelo IPCA-IBGE a partir da data da formalização do aceite da proposta (“Saldo Final”), a serem pagos em até 48 horas, a contar de 01 de outubro de 2021, condicionada à desocupação do Imóvel Belezinho pelo inquilino e a posse efetiva da Diálogo no Imóvel Belezinho, a qual deverá ocorrer assim que o Imóvel Belezinho for desocupado.*

Conforme previsto no Memorando, cumpre informar que, na data de hoje, a Diálogo pagou ao Fundo a parcela de R\$ 27.431.271,08 (vinte e sete milhões, quatrocentos e trinta e um mil, duzentos e setenta e um reais e oito centavos).

A distribuição de rendimentos do Fundo, atualmente, decorre: **1)** dos aluguéis mensais pagos pela Atento, referentes à locação do “Imóvel Belenzinho” e “Imóvel Badaró” e **2)** das parcelas mensais pagas pela Diálogo em virtude da venda do “Imóvel Belenzinho”.

A distribuição mensal referente ao recebimento dos alugueis permanecerá inalterada, tendo em vista que a renegociação informada não se relaciona com o contratos de locação do “Imóvel Belenzinho” e “Imóvel Badaró”. Contudo, a parcela de distribuição mensal a título de amortização, referente à venda do “Imóvel Belenzinho”, será alterada devido à nova forma de pagamento pactuada com a Diálogo, nos termos do Memorando.

Abaixo, consta tabela com a expectativa de distribuição até o final do ano de 2021, considerando a nova condição de pagamento da venda do “Imóvel Belenzinho”. Cumpre ressaltar que os valores abaixo não estão considerando correção monetária.

Data	Estimativa Distribuição por Cota			
	Dividendo Ref.	Dividendo Ref.	Amortização ref.	Distribuição Total
	Aluguéis (i)	Venda Belenzinho (ii)	Venda Belenzinho (iii)	(i) + (ii) + (iii)
mar/21	0,60	4,55	10,70	15,85
abr/21	0,60	-	-	0,60
mai/21	0,60	-	-	0,60
jun/21	0,60	-	-	0,60
jul/21	0,60	-	-	0,60
ago/21	0,60	-	-	0,60
set/21	0,60	-	-	0,60
out/21	0,60	0,67	1,56	2,82
nov/21	0,36	-	-	0,36
dez/21	0,36	-	-	0,36

Os valores na tabela acima consideram a adimplência do locatário dos imóveis Badaró e Belenzinho e do Comprador do imóvel Belenzinho. Adicionalmente, vale ressaltar que a partir de Outubro de 2021 apenas o aluguel referente ao imóvel Badaró será recebido.

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.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2021.

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

**BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS
LTDA.**