

SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF: 15.538.445/0001-05

FATO RELEVANTE

A **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita CNPJ/MF sob nº 27.652.684/0001-62, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, cjs. 1701 e 1702, (“Administrador”) e a **BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83 (“Gestora”), respectivamente na qualidade de administradora e gestora do SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/MF sob nº 15.538.445/0001-05, (“Fundo”), vêm, por meio deste, informar aos seus cotistas e ao mercado o que segue:

Aditamento ao contrato de locação do imóvel Badaró:

Considerando o período da revisional do contrato de locação para fins não residenciais firmado em 7 de outubro de 2014 e aditado em 29 de agosto de 2016 e 16 de dezembro de 2016 (“Contrato”), que tem como objeto a locação do imóvel localizado na cidade de São Paulo-SP, na Rua Líbero Badaró, nos 633/641 e Av. Prestes Maia nos 98/114, no 1º Subdistrito — Sé (“Imóvel Badaró”), firmado com a Atento Brasil S.A., (“Locatário”) e observando o pedido do Locatário de adequar os termos do Contrato à realidade atual do mercado, a Gestora decidiu buscar condições mais vantajosas em relação à ocupação do imóvel e no dia 20 de outubro de 2017, com efeitos retroativos ao dia 01 de outubro de 2017, foi celebrado o terceiro aditivo ao Contrato, alterando seus termos conforme adiante descrito. Foi negociado o encerramento do período de desconto de 15% (quinze por cento) que havia sido concedido e acertado que o **novo valor do aluguel do Contrato fica ajustado em R\$ 722.000,00 (setecentos e vinte e dois mil reais) mensais**. Sendo concedido ainda o desconto no valor de dois alugueis mensais, dividido entre os meses de competência de Outubro/17 (inclusive) a Dezembro/17 (inclusive).

Em contrapartida ao desconto supramencionado, foram acordadas as seguintes alterações contratuais, destacando-se o **aumento substancial do prazo de vigência do Contrato (5**

anos) e as penalidades do Locatário em caso de eventual rescisão antecipada do Contrato, como a **previsão da devolução da Carência de Pagamento**, conforme segue:

	Situação Atual	Após assinatura do Novo Aditivo
Data de vencimento do Contrato	07/10/2019	30/09/2024
Valor Mensal do Aluguel	R\$ 698.358,81 ¹	R\$ 722.000,00
Reajuste	IGP-M	IGP-M
Rescisão Antecipada pelo Locatário	Aviso prévio de 180 dias isenta a cobrança de multa. Caso a rescisão seja notificada em prazo inferior a 180 dias, será devido 3 alugueis vigentes de multa.	Caso o locatário rescinda o contrato antes do prazo, independente do tempo de aviso prévio, pagará multa de 3 (três) alugueis vigentes , proporcionais ao tempo restante do Contrato.
Carência de Pagamento	-	2 meses, parcelados em três pagamentos (Em caso de <u>rescisão antecipada por parte do Locatário, este será obrigado a devolver o desconto concedido</u> proporcionalmente ao prazo restante do Contrato, corrigido pelo IGP-M)

¹Valor vigente em Setembro/17.

Cumprе ressaltar que toda a negociação está condicionada à apresentação pelo Locatário do endosso da apólice de seguro fiança, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do aditivo do Contrato.

Efeitos dos fatos acima descritos na expectativa de rendimentos futuros do Fundo:

A distribuição de rendimentos referente ao período de Carência de Pagamento não será impactada, permanecendo a estimativa de manutenção do patamar atual. Isso demonstra a robustez da política de caixa adotada, visando a preservação do patrimônio do fundo.

O Grupo Brasil Plural acredita que os valores de aluguel pactuados estão em linha com os valores de mercado, conforme último laudo de avaliação do imóvel, realizado até a presente data. A alternativa de **renovação da parceria com o Locatário até 2024 (7 anos)** é melhor que a alternativa de não renegociar o contrato, o que eventualmente poderia

ensejar na necessidade de buscar novo locatário, sendo esta potencialmente prejudicial aos interesses do Fundo e seus cotistas, em função das condições de mercado, ainda bastante desafiadoras.

São Paulo, 20 de outubro de 2017.

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE

VALORES S.A.

Administrador

BRPP GESTÃO DE PRODUTOS

ESTRUTURADOS LTDA.

Gestora