

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/ME 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/ME 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/ME sob o nº 15.538.445/0001-05 (“Fundo”), considerando a aprovação da ordem do dia deliberada na Assembleia Geral de Cotistas, realizada no dia 29 de março de 2021, e a celebração do Memorando firmado pelo Fundo e a Diálogo, cujo objetivo foi remodelar o pagamento dos valores devidos a ele em virtude da venda do “Imóvel Belenzinho”, conforme informado no fato relevante publicado em 30 de março de 2021, vêm informar que:

Na data de hoje, a Diálogo quitou o Saldo Final, no valor de R\$ 4.182.738,83¹ (quatro milhões, cento e oitenta e dois mil, setecentos e trinta e oito reais e oitenta e três centavos), cujo pagamento estava condicionado à desocupação do Imóvel Belenzinho pelo inquilino² e a posse efetiva da Diálogo. Nesse sentido, não há mais valores a serem recebidos pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel Belenzinho.

Cumpre relembrar brevemente o histórico da negociação de venda do Imóvel Belenzinho:

- O imóvel estava avaliado na carteira do Fundo pelo valor de R\$ 44.780.000,00 (quarenta e quatro milhões, setecentos e oitenta mil reais) em 2019 (época da venda).

¹ R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) atualizados pelo IPCA-IBGE desde 30 de março de 2021.

² O Contrato de Locação do Imóvel Belenzinho se encerrou em 30 de setembro de 2021 e a Atento desocupou prontamente o ativo.

- A equipe de gestão realizou a venda do imóvel em 27/11/2019 pelo valor de R\$ 52.800.000,00 (cinquenta e dois milhões e oitocentos mil reais), sendo um sinal de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) e o saldo corrigido pela inflação (inicialmente IGP-M/FGV e após assembleia realizada em 29/03/2021, IPCA-IBGE). **O valor de venda foi 17,91% superior ao valor de avaliação.**
- Com as correções pactuadas na escritura de compra e venda, o valor total pago pela Diálogo ao Fundo foi de R\$ 59.660.054,38 (cinquenta e nove milhões, seiscentos e sessenta mil, cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos), sendo que desse total o valor de R\$ 43.421.700,00 (quarenta e três milhões, quatrocentos e vinte e um mil e setecentos reais) foi referente a amortização do imóvel (equivalente a um total de R\$ 24,15/cota) e o valor de R\$ 16.238.354,38 (dezesseis milhões, duzentos e trinta e oito mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos) foi referente aos rendimentos gerados pela venda acima do valor histórico de aquisição (R\$ 9,03/cota).
- Além disso, o Fundo recebeu os aluguéis referentes ao Imóvel Belenzinho, após a venda para a Diálogo, no valor total de R\$ 7.584.331,64 (sete milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil, trezentos e trinta e um reais e sessenta e quatro centavos), equivalente a R\$ 4,22/cota. Todo o valor foi distribuído mensalmente aos cotistas como rendimentos.
- **Por fim, o valor total recebido pela venda do imóvel (compra e venda com a Diálogo e aluguéis recebidos pós-venda) foi de R\$ 67.244.386,02 (sessenta e sete milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta e seis reais e dois centavos), valor 50,17% acima do valor do laudo de avaliação da época (2019).**

Cumpramos ressaltar que o contrato de locação do Imóvel Belenzinho se encerrou no dia 30/09/2021 e não há mais nenhum valor de locação a ser recebido referente a este imóvel. O contrato de locação do Imóvel Badaró segue seu fluxo normal, conforme as condições contratuais pactuadas, com vencimento previsto para 30/09/2027.

A distribuição do Fundo no mês de outubro de 2021, conforme cálculo demonstrado na tabela abaixo, deverá ser de aproximadamente R\$ 2,69³ (dois reais e sessenta e nove centavos) por cota.

³ Considerando distribuição de rendimentos mais amortização.

Data	Dividendo Ref. Aluguéis (i)⁴	Dividendo Ref. Venda Belenzinho (ii)	Amortização ref. Venda Belenzinho (iii)	Distribuição Total (i) + (ii) + (iii)
out-21	R\$ 0,36/cota	R\$ 0,77/cota	R\$ 1,56/cota	R\$ 2,69/cota

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, 1º de outubro de 2021.

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

**BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS
LTDA.**

⁴ Os valores na tabela acima consideram a adimplência do locatário do Imóvel Badaró.