

São Paulo, 30 de agosto de 2016.

FATO RELEVANTE

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

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20 / cj. 1201-B, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Administradora”), na qualidade de administradora do SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.538.445/0001-05 (“Fundo”), vem, por meio deste, informar o que segue:

Renovação de contrato de locação do imóvel Belenzinho:

No dia 29 de agosto de 2016, foi celebrado contrato de locação da totalidade do Imóvel Belenzinho com a Atento. O Contrato tem prazo de cinco anos, com início em 01 de Outubro de 2016, sendo regido pela lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei das Locações”), sem previsão das prerrogativas do artigo 54-A. O aluguel mensal pactuado é de R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais), reajustado anualmente pelo IGP-M. A Administradora informa também que a SPE Belenzinho será liquidada oportunamente, passando o Fundo a ser o proprietário do Imóvel Belenzinho e a receber diretamente os respectivos aluguéis.

Aditamento ao contrato de locação do imóvel Badaró:

Na mesma data, foi celebrado aditivo ao contrato de locação do imóvel Badaró, concedendo desconto de 15% (quinze por cento) nos aluguéis dos meses de janeiro/2016 até setembro/2017, inclusive. Desta forma, os pagamentos referentes aos meses de janeiro/2016 até setembro/2016, inclusive, passarão a ser feitos no valor mensal de R\$ 642.000,00 (seiscentos e quarenta e dois mil reais), sendo reajustados pelo IGP-M a partir do mês de outubro/2016. A partir de outubro/2017 o desconto não mais será aplicável e o valor da locação voltará a observar as regras estabelecidas no contrato original, em seu valor integral. Na prática, o desconto referente ao período retroativo será deduzido integralmente dos aluguéis futuros, limitado ao valor do aluguel a pagar.

Efeito dos fatos acima na expectativa de rendimentos futuros do Fundo:

Tanto a redução no valor de locação do imóvel Belenzinho (em torno de 50%) quanto a redução (ainda que temporária) do valor de locação do imóvel Badaró (de 15%), impactarão de forma relevante as receitas do Fundo e são consequência do período desafiador que o mercado imobiliário tem passado, em consonância com o ambiente recessivo do país.

A gestora do Fundo acredita que os valores de aluguel pactuados estão em linha com os valores de mercado, sendo que a alternativa de não renovar o contrato e buscar novo locatário seria mais prejudicial aos interesses do Fundo e seus cotistas.

Novo critério de distribuição de resultados:

Devido às dificuldades por que tem passado a economia em geral e o mercado imobiliário em específico, as receitas do Fundo não alcançaram os valores previstos no estudo de viabilidade apresentado no Prospecto de Distribuição de Cotas (“Prospecto”). Com a finalidade de preservar caixa, a partir da vigência do novo contrato de locação do imóvel Belenzinho o Fundo irá alterar o

critério de cálculo dos valores de distribuição de rendimentos, que passarão a ser calculados a partir das receitas efetivas do Fundo, e não mais conforme previsto no item 10.7 do Prospecto.

Uma vez adotado o novo critério, estimamos que os rendimentos mensais passarão a totalizar aproximadamente R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por cota, sendo certo que, como mera estimativa, esse valor não representa e nem deve ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador e/ou do Gestor.

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora