



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

COMUNICADO AO MERCADO

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 Rua da Candelária, nº 65, cj., 1701 e 1702, CEP 20091-020, 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, respectivamente, do **SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.538.445/0001-05 (“Fundo”), vêm ratificar, no que se refere à venda do Imóvel Belenzinho, que:

(i) as condições de pagamento decorrentes da venda do Imóvel Belenzinho¹, aprovadas na assembleia geral de cotistas de 21.11.19, são:

R\$ 8.000.000,00 de sinal, a serem pagos na data da assinatura da escritura de compra e venda;

R\$ 34.800.000,00, pagos em 29 parcelas mensais de R\$ 1.200.000,00, corrigidas pelo IGP-M/FGV (“Parcelas”);

R\$ 10.000.000,00, pagos na posse do comprador no imóvel (previsto para outubro de 2021), corrigido pelo IGP-M/FGV.

(ii) em 27.11.19, o Fundo assinou a Escritura de Compra de Venda com Pacto de Alienação Fiduciária – conforme fato relevante de 27.11.19 – e recebeu R\$ 8.000.000,00 (“Sinal”) referente ao sinal pago pelo comprador do Imóvel Belenzinho, gerando uma distribuição de rendimentos, referente ao mês de novembro de 2019, de R\$ 1,40 por cota (sendo R\$ 0,61 referente aos alugueis e R\$ 0,79 referente ao Sinal) e uma amortização de R\$ 3,66 por cota; e

¹ As condições e racional da venda foram explanadas no material da convocação da assembleia geral de cotistas de 21.11.19.

(iii) em 17.12.19 o Fundo recebeu R\$ 1.203.601,62, valor que corresponde à primeira Parcela, já corrigida pelo IGP-M/FGV, gerando uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,73 por cota (sendo R\$ 0,61 referente aos alugueis e R\$ 0,12 referente à referida parcela paga) e uma amortização de R\$ 0,55 por cota, ambas referentes ao mês de dezembro de 2019².

Considerando que **(i)** o Fundo permanece recebendo os alugueis decorrentes dos contratos de locação firmados com o locatário dos Imóveis Badaró e Belenzinho³; **(ii)** o comprador do Imóvel Belenzinho permanece adimplente com as suas obrigações; **(iii)** as características do mandato da Gestora do Fundo permanecem inalteradas⁴; e **(iv)** as condições descritas nos itens anteriores permaneçam inalteradas, estima-se para os próximos 12 (doze) meses uma distribuição mensal de R\$ 0,73 por cota (sendo R\$ 0,61 referente ao aluguel e R\$ 0,12 referente às Parcelas devidas) e uma amortização de R\$ 0,55 por 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, 08 de janeiro de 2020.

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

Administradora

**BRPP GESTÃO DE PRODUTOS
ESTRUTURADOS LTDA.**

Gestora

² Conforme relatório de novembro de 2019, o qual encontra-se no site do Fundo – www.spdowntown.com.br.

³ O recebimento do aluguel do Imóvel Belenzinho ocorrerá até setembro de 2021.

⁴ Resultante da não aprovação do item (ii) da ordem do dia da assembleia geral de cotistas de 21.11.19.