

**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, 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 do **SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.538.445/0001-05 (“Fundo”), vêm informar, a assinatura de um Memorando de Entendimentos (“Memorando”) com a Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários LTDA. (“Compradora”), na data de hoje, com relação à venda do Imóvel Belenzinho, cujo objetivo é reger, exclusivamente, a renegociação da condição de pagamento do **Saldo Devedor** (que consiste na subtração do valor total da venda do imóvel – R\$ 52.800.000,00 – pelo valor pago a título de sinal – R\$ 8.000.000,00 – perfazendo o montante de R\$ 44.800.000,00), mantendo-se inalterados os demais termos e condições previstos na Escritura Pública lavrada em 27 de novembro de 2019 (“Escritura”). Abaixo, segue quadro comparativo com as condições de pagamento do **Saldo Devedor** antes e após a renegociação:

<b>Condições de pagamento do Saldo Devedor aprovadas na assembleia geral de cotistas de 21.11.19</b>	<b>Condições de pagamento do Saldo Devedor renegociadas no Memorando</b>
<b>(i) R\$ 34.800.000,00</b> , pagos em <u>29 parcelas</u> mensais de R\$ 1.200.000,00, corrigidas pelo IGP-M/FGV desde 27 de novembro de 2019 (“ <u>Parcelas Mensais</u> ”); <b>(ii) R\$ 10.000.000,00</b> , pagos na posse do comprador no imóvel (previsto para outubro de 2021), corrigidos pelo IGP-M/FGV desde 27.11.2019.	<b>(i) R\$ 26.400.000,00</b> , pagos em <u>22 parcelas</u> mensais de R\$ 1.200.000,00, corrigidos pelo IGP-M/FGV desde 27 de novembro de 2019 (“ <u>Parcelas Mensais</u> ”); <b>(ii) R\$ 18.400.000,00</b> , pagos na posse do comprador no imóvel (previsto para outubro de 2021), corrigidos pelo IGP-M/FGV desde 27.11.2019.

As condições de pagamento do **Saldo Devedor**, aprovadas na assembleia geral de cotistas do Fundo de 21.11.19, não previa a quitação do **Saldo Devedor** quando da imissão na posse pelo Comprador. Com a renegociação das condições de pagamento do **Saldo Devedor**, o recebimento das últimas sete Parcelas Mensais foi adiantado, de forma que o **Saldo Devedor** será integralmente quitado quando ocorrer a imissão na posse pelo Comprador.

Importante destacar que a renegociação do pagamento do **Saldo Devedor** não implicou em qualquer desconto ao Comprador, e que o fluxo das Parcelas Mensais permanece inalterado até a imissão na posse pelo Comprador.

A renegociação do pagamento do **Saldo Devedor** de que trata o Memorando não altera a estimativa de potencial distribuição adicional de rendimentos, informada no fato relevante do Fundo de 22 de novembro de 2019.

Para melhor compreensão, abaixo, segue a expectativa de distribuição do Fundo até o último pagamento do **Saldo Devedor**. **Os valores abaixo não estão considerando correção monetária.**

Estimativa Distribuição por Cota <sup>1</sup>				
Data	Dividendo Ref. Aluguéis (i)	Dividendo Ref. Venda Belenzinho (ii)	Amortização ref. Venda Belenzinho (iii)	Distribuição Total (i) + (ii) + (iii)
fev/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
mar/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
abr/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
mai/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
jun/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
jul/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
ago/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
set/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
out/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
nov/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
dez/20	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
jan/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
fev/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30

<sup>1</sup> Os valores acima consideram a adimplência do locatário dos imóveis Badaró e Belenzinho (até set/21) e do Comprador.

mar/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
abr/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
mai/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
jun/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
jul/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
ago/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
set/21	R\$ 0,62	R\$ 0,12	R\$ 0,56	R\$ 1,30
out/21 <sup>2</sup>	R\$ 0,62	R\$ 1,91	R\$ 8,32	R\$ 10,85

**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 E/OU DA GESTORA.**

Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2020.

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

Administradora

**BRPP GESTÃO DE PRODUTOS  
ESTRUTURADOS LTDA.**

Gestora

---

<sup>2</sup> A partir de Novembro de 2021 apenas o aluguel referente ao imóvel Badaró será recebido.