



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/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**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.538.445/0001-05 (“Fundo”), vêm expor o que segue:

Conforme informado por meio do fato relevante divulgado em 15 de maio de 2020, a Atento – locatária dos imóveis “Belenzinho” e “Badaró” (“Imóveis”) – e o Fundo: (i) estavam finalizando a formalização da negociação, iniciada por motivo de crise originada pelo COVID-19 e cujo os termos encontram-se no parágrafo seguinte, relacionada ao imóvel “Belenzinho”; (ii) já haviam formalizado o instrumento que repactuou o pagamento do montante devido (50% do valor originalmente devido), a título de aluguel do imóvel “Badaró”, nos meses de abril e maio de 2020 e; (iii) já haviam formalizado o instrumento que repactuou o pagamento das parcelas mensais devidas pela Diálogo.

Nesse sentido, neste dia 20 de maio de 2020, o Fundo e a Atento formalizaram o instrumento referente à negociação do imóvel “**Belenzinho**” em moldes similares àqueles utilizados para o imóvel “Badaró”, quais sejam:

- (i) A Atento pagará as parcelas dos aluguéis devidos nos meses de abril e maio de 2020 em valor equivalente à 50% do valor originalmente devido. Cumpre informar que os pagamentos dos referidos meses já foram recebidos pelo Fundo.

- (ii) A Atento pagará os outros 50%, referentes aos aluguéis devidos nos meses de abril e de maio de 2020, em janeiro e fevereiro de 2021, respectivamente, sendo que não será cobrado nenhum valor a título de juros, multa ou correção monetária. Assim, em janeiro de 2021, a Atento pagará ao Fundo a parcela de aluguel devida no mesmo mês de janeiro de 2021 e os 50% da parcela de aluguel referente ao mês de abril de 2020. Já em fevereiro de 2021, a Atento pagará ao Fundo a parcela de aluguel devida no mesmo mês de fevereiro de 2021 e os 50% da parcela de aluguel referente ao mês de maio de 2020.

As renegociações com a Atento (referente aos Imóveis) e com a Diálogo (referente à venda do imóvel “Belenzinho”), em função do COVID-19, podem gerar os seguintes impactos:

- (i) Em junho de 2020: redução de R\$ 0,30 (trinta centavos), por cota, na distribuição de rendimentos referente aos aluguéis e R\$ 0,14 (quatorze centavos), por cota, na amortização, referente à venda do imóvel “Belenzinho”;
- (ii) Em julho de 2020: redução de R\$ 0,14 (quatorze centavos), por cota, na amortização, referente à venda do imóvel “Belenzinho”;

Por outro lado, estima-se que os impactos negativos serão compensados, conforme exposto abaixo:

- (i) Em agosto de 2020: aumento de R\$ 0,28 (vinte e oito centavos), por cota, na amortização, em razão da recomposição do pagamento das parcelas de maio e junho de 2020, referentes à venda do imóvel “Belenzinho”;
- (ii) Em fevereiro de 2021: aumento de R\$ 0,30 (trinta centavos), por cota, na distribuição de rendimentos, em razão da recomposição do pagamento dos aluguéis de “Belenzinho” e “Badaró”, referentes ao mês de abril de 2020;



- (iii) Em março de 2021: aumento de R\$ 0,30 (trinta centavos), por cota, na distribuição de rendimentos, em razão da recomposição do pagamento dos aluguéis de “Belenzinho” e “Badaró”, referentes ao mês de maio de 2020.

Os impactos estimados consideram que a Atento e a Diálogo irão adimplir integralmente com as novas condições pactuadas.

CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.

Manteremos os cotistas e o mercado em geral informados sobre novos eventos que possam de alguma forma impactá-los.

Rio de Janeiro, 20 de maio de 2020.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora

BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.

Gestora