

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2025

Proposta do Administrador acerca das matérias a serem deliberadas na ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ nº: 15.538.445/0001-05, com a Data Final da Consulta Formal marcada para 11 de julho de 2025 ("Proposta do Administrador")

Prezado cotista,

O **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de administrador ("Administrador") do **SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.538.445/0001-05 ("Fundo"), e a **GENIAL GESTÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.119.959/0001-83, na qualidade de gestora do Fundo ("Atual Gestora"), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas a seguinte proposta para as matérias constantes da ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, nos termos do Edital de Convocação da Consulta Formal de 12 de junho de 2025 ("Assembleia").

A Atual Gestora celebrou com o Pátria VBI Asset Management e o Pátria VBI Securities, gestoras do Grupo Pátria, um contrato, cuja implementação depende da aprovação da matéria descrita na ordem do dia, envolvendo a transferência da gestão de carteiras de fundos imobiliários geridos pela Atual Gestora, incluindo este Fundo, para gestoras do Grupo Pátria ("Operação"), conforme descrito no material de apoio anexo à esta Proposta do Administrador.

Para fins de tratar sobre a substituição da Atual Gestora por gestora do Grupo Pátria, foi convocada, nesta data, a Consulta Formal, com seguinte ordem do dia ("Ordem do Dia"):

1. A substituição da Atual Gestora pela **Pátria VBI Asset Management Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44, como gestora do Fundo ("Nova Gestora"), com a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir a substituição da Atual Gestora.

A implementação da deliberação está sujeita ao fechamento da Operação, a qual, por sua vez, está sujeita a condições usuais para esse tipo de operação, incluindo a aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE.

Caso a matéria da Ordem do Dia seja aprovada, fica o Administrador autorizado a praticar todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

Proposta do Administrador:

A substituição da Atual Gestora por gestora do Grupo Pátria na gestão do Fundo será realizada de forma a assegurar a continuidade e manutenção do padrão de qualidade de gestão do Fundo, por meio da atuação do Pátria, cuja experiência e estrutura no mercado permitem uma transição segura e alinhada aos interesses dos cotistas.

O Pátria possui ampla experiência no setor de fundos imobiliários e mais de 36 anos de história, sendo



a maior gestora independente de fundos de investimento imobiliário do Brasil e uma das maiores da América Latina, com mais de 1 milhão de cotistas em mais de 20 FIs e mandatos exclusivos. Atualmente, administra R\$ 23 bilhões em ativos imobiliários, dentro de um total de R\$ 263 bilhões¹ em ativos sob gestão.

Dessa forma, a substituição da Atual Gestora pelo Pátria é benéfica para o Fundo, tendo em vista o seu reconhecimento internacional, capacidade técnica e reputação, bem como da sua estrutura operacional compatível com as necessidades do Fundo.

O **Anexo I** a esta Proposta do Administrador apresenta material de apoio contendo as credenciais da Nova Gestora, que podem auxiliar na tomada de decisão dos investidores a respeito desta matéria.

A substituição da Atual Gestora para Nova Gestora se aprovada, será realizada sem aumento de qualquer taxa ou custo para o Fundo e seus Cotistas.

Por todos esses motivos, a proposta e recomendação do Administrador é pela aprovação do único item que consta da Ordem do Dia.

Atenciosamente,

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

¹ Ativos sob gestão em mar/25. Câmbio BRL/USD = R\$ 5.7422 em 31/03/2025.



Anexo I

Material de Apoio

Material de apoio
para a AGE
convocada no fundo:
SPTW11

Esta apresentação foi elaborada pelo Pátria para servir como material de suporte a cotistas nas assembleias gerais mencionadas na apresentação e tem propósito exclusivamente informativo, para fins da reorganização que se pretende realizar em relação aos fundos em questão. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou solicitação de procuração no âmbito de qualquer votação ou aprovação.

Esta apresentação não é e não deve ser utilizada como qualquer tipo de aconselhamento jurídico, fiscal, de investimento, regulatório, de contabilidade ou qualquer tipo de aconselhamento sobre ou em relação aos fundos. Esta apresentação tampouco é uma recomendação acerca de qualquer valor mobiliário.

Esta apresentação contém declarações prospectivas e referências em relação ao futuro dos fundos. Estas declarações prospectivas podem, dentre outras coisas, incluir declarações sobre a reorganização proposta envolvendo os fundos; convicções relacionadas à criação de valor como resultado da operação proposta; benefícios da operação; e quaisquer outras declarações relativas às futuras convicções, expectativas, planos, intenções, condição financeira ou de desempenho dos fundos. Em alguns casos, termos como "estimam", "projetam", "preveem", "planejam", "acreditam", "pode", "expectativa", "antecipam", "pretende", "planejado", "potencial", "poderiam", "irão" e termos semelhantes, ou o negativo dessas expressões, podem identificar declarações prospectivas.

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares de cada cotista. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao cotista é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Fundos que investem em crédito privado podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores e outros riscos não mencionados neste material. Este material não deve substituir o julgamento independente dos cotistas. Este material apresenta

conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pelo Pátria. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que os cotistas devem considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. O Pátria não está obrigado a divulgar tais materiais diversos. Não há garantia sobre a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. O Pátria não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído por terceiros, total ou parcialmente, sem a expressa concordância do Pátria.

À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro.

ESTE MATERIAL SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

Patria Real Estate Brasil

PATRIA

Consolidação de uma plataforma robusta atuando nos principais segmentos de mercado imobiliário

2022

Patria adquire 50% de participação da **VBI Real Estate**

2023

VBI adquire outras 3 gestoras: Blue Macaw², Bari e More Asset² e faz 1º processo de consolidação de Fundos no RVBI

DEZ
2023

Patria adquire plataforma CSHG Real Estate

2024

Fundos HG são transferidos para a Gestão Patria e aquisição dos 50% remanescentes da VBI é concluída

2025

Aquisição da plataforma de fundos imobiliários listados da Genial

R\$ 23 bi³ sob
gestão, em mais
de **20 FIIs** e
mandatos
exclusivos

Maior gestora
independente de
FIIs

+1 MM de
investidores
individuais

Time robusto,
com **mais de**
20 anos de
experiência

Logística

R\$ 8,2 BI
AUM

Incluindo o maior
fundo do setor
(HGLG11)

Office

R\$ 6,2 BI
AUM

Incluindo o maior
fundo do setor
(PVB111)

Renda Urbana

R\$ 2,9 BI
AUM

Incluindo o maior
fundo do setor
(HGRU11)

Crédito

R\$ 3,5 BI
AUM

Principais fundos com
performance acima do
benchmark
(HGCR11 e CVB111)

Securities

R\$ 1,3 BI
AUM

Principal fundo com
performance acima do
benchmark
(RVB111)

Shoppings

R\$ 243 MM
AUM

Outros

R\$ 959 BI
AUM

Residencial e Agro Logístico

Consolidação da plataforma de Real Estate

1. Informações referentes a abr/25.
2. Assunção dos FIIs: BLMC11, BLMR11, BLCA11, BLMO11, MORE11 e MORC11.
3. Não considera aquisição da Vectis Gestão dado que a conclusão depende da superação de certas condições precedentes.
4. OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL

SPTW11 - Assembleia Geral Extraordinária

PÁTRIA

Transferência de Gestão da Genial para Patria Investimentos¹

A Genial celebrou com o Pátria VBI Asset Management e o Pátria VBI Securities, gestoras do Grupo Pátria, um contrato de transferência de gestão, cuja implementação depende da aprovação da matéria abaixo:



A substituição da Atual Gestora pela Pátria VBI Asset Management Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44, como gestora do Fundo, com a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir a substituição da Atual Gestora.

Não deixem de votar, a matéria objeto de deliberação será aprovada pelo voto favorável da maioria dos Cotistas que representem, no mínimo, 25% das cotas emitidas pelo Fundo

Seu voto é importante!
Mais de 1 milhão de investidores são cotistas do Patria.
Faça parte você também!

1. UMA VEZ APROVADA EM ASSEMBLEIA, A IMPLEMENTAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DE GESTÃO TAMBÉM ESTÁ CONDICIONADA À SUPERAÇÃO DAS DEMAIS CONDIÇÕES PRECEDENTES DA OPERAÇÃO, INCLUINDO A APROVAÇÃO PERANTE O CADE.

2. OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL

Nosso portfólio de **Escritórios e Diferenciais de Gestão** PATRIA

Diferenciais da Gestão dedicada do time de Real Estate que atua no segmento desde 2006

Nosso histórico de Gestão conta com o maior FII de escritórios do Brasil



340 mil m²
ABL

29 imóveis e mais
de 126 locatários

R\$ 6,2 bilhões
sob gestão

Foco contínuo em crescer a atuação no setor e promover ganhos de eficiência operacional nos ativos

Nossos diferenciais:

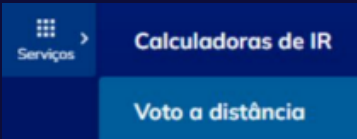
- ✓ Gestão do Fundo será realizada pela equipe que gere os demais Fundos de Escritórios
- ✓ Plataforma robusta, diversificada e eficiente para o investidor
- ✓ Experiência no setor em todo o ciclo de investimento, incluindo desenvolvimento, ramp-up e gestão do ativo performado e desinvestimento
- ✓ Forte relacionamento com as principais locatários e players do setor

Cotistas do **SPTW11**

Saiba como votar!

PATRIA

Passo a passo via **[B]**³

- 1** Acesse o site da B3:
<https://www.investidor.b3.com.br/login>
- 2** Primeiro acesso: clique em “IR PARA O PRIMEIRO ACESSO” e crie seu login. Já tem login cadastrado? Insira o seu CPF/CNPJ e senha para fazer o login
- 3** Dentro do Portal, acesse a seção “Serviços” à esquerda da tela. Em seguida, selecione “Voto à distância”

- 4** Vá para “Assembleias em Aberto” e vote!

Passo a passo via **cuore**

- 1** Acesse seu e-mail cadastrado na B3 e busque pela chave: contact@cuoreplatform.com
- 2** Abra os e-mails referentes aos fundos que você é cotista
- 3** Clique no link e acesse a plataforma com os últimos 4 dígitos do seu CPF
- 4** Vote nas matérias da Assembleia e envie seu voto

Para mais opções de voto, consulte o “Edital de Convocação”.

Seu voto é importante!

Mais de 1 milhão de investidores são cotistas do Patria. Faça parte você também!

Sobre o Patria Investimentos

PATRIA

R\$ 263 BI DE ATIVOS SOB GESTÃO

Parceria com o Bancolombia
Aquisição da Private Equity Solutions da
abrln

Acordo para aquisição da plataforma
CSHG Real Estate

Aquisição da Plataforma VBI Real
Estate e Igah Ventures

IPO: PAX @Nasdaq
Combinação com Moneda e
Kamaroopin

Lançamento de estratégias
no Brasil

Parceria com a
Blackstone

Lançamento de
produtos de
infraestrutura

Primeiro fundo de
Private Equity levantado

Fundação e parceria com
Salomon Brothers (50%/50%)

2023

2022

2021

2014

2010

2006

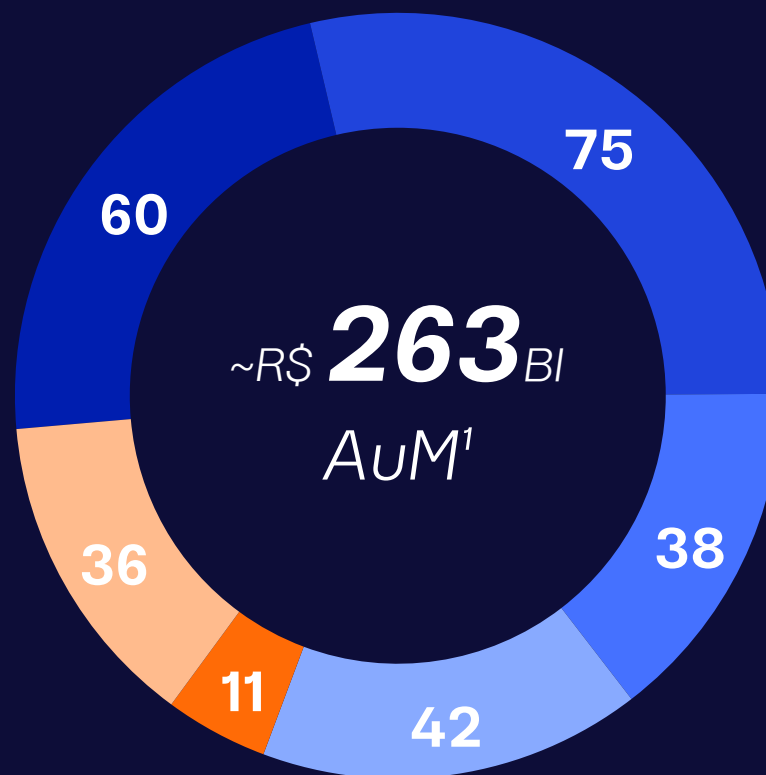
1997

1988

#1

Private Equity / Infraestrutura
Real Estate / Crédito

Plataforma de Investimentos
Alternativos na América Latina



Private Equity²



Global Private Markets



Infraestrutura



Crédito



Ações Listadas



Real Estate

1. Ativos sob gestão do Patria em mar/25. Câmbio BRL/USD = R\$ 5.7422 em 31/03/2025.

2. Private Equity inclui Growth Equities e Venture Capital

PATRIA