

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO  
SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
CNPJ/ME Nº 15.538.445/0001-05  
(“Fundo”)**

Tendo em vista as determinações do Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde relacionadas à necessidade de distanciamento social durante a pandemia do Covid-19, a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 – Parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Administradora”), na qualidade de administradora do Fundo, vem, por meio da presente, convidar V.Sas (“Cotistas”) para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“Assembleia”), a ser realizada de forma não presencial, remota/digital, **em 1ª convocação, no dia 29 de março de 2021, às 11hs, por meio da plataforma Microsoft Teams Meeting**, conforme segue, para deliberarem acerca da ordem do dia descrita abaixo.

CONSIDERANDO QUE:

1. Em 21 de novembro de 2019, foi aprovado, por meio de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a venda do Imóvel Belenzinho pelo valor total de R\$ 52.800.000,00, para a Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários LTDA. (“Diálogo” ou “Compradora”), pagos nas seguintes condições:
  - (i) R\$ 8.000.000,00 de sinal, pagos na data da assinatura da escritura de compra e venda, em 27 de novembro de 2019;
  - (ii) R\$ 34.800.000,00 pagos em 29 parcelas mensais de R\$ 1.200.000,00, corrigidas pelo IGP-M/FGV;
  - (iii) R\$ 10.000.000,00, a serem pagos em até 48 horas contadas da posse do Comprador no Imóvel Belenzinho (prevista para 01/10/2021), corrigidos pelo IGP-M/FGV desde a data do pagamento do sinal.
  
2. Em 07 de fevereiro de 2020, foi feita uma renegociação de pagamento do saldo devedor, que naquela ocasião perfazia o montante de R\$ 44.800.000,00, sem alteração de preço, mas apenas antecipando as últimas parcelas de que trata a alínea ii acima, de modo que não restasse nenhum pagamento após a posse do Imóvel Belenzinho pela Compradora. Com isso, as novas condições acordadas foram:
  - (i) R\$ 8.000.000,00 que foram pagos na data da assinatura da escritura de compra e venda, em 27 de novembro de 2019, a título de sinal;
  - (ii) R\$ 26.400.000,00 pagos em 22 parcelas mensais de R\$ 1.200.000,00, corrigidos pelo IGP-M/FGV, desde 27 de novembro de 2019;
  - (iii) R\$ 18.400.000,00 a serem pagos na posse do Comprador no Imóvel Belenzinho (prevista para 01/10/2021), corrigidos pelo IGP-M/FGV, desde 27 de novembro de 2019.

3. Até a presente data, o Fundo já recebeu o montante de R\$ 28.046.044,47, restando um saldo devedor de 34.923.634,53, na data-base de 05 de março de 2021 (“Saldo Devedor”).
4. Caso o Saldo Devedor fosse quitado na data-base de 05 de março de 2021, o valor recebido pelo Fundo seria de R\$ 62.969.679,00, uma apreciação de 19,26% com relação ao preço total previsto na escritura de compra e venda. Importante ressaltar que, durante esse período, o IGP-M sofreu um reajuste total de 30,31%<sup>1</sup> (variação do índice de correção monetária ao longo do prazo de pagamento do preço) e foi integralmente cobrado da Compradora, que sempre adimpliu pontualmente com as parcelas até hoje devidas.
5. Em 05 de março de 2021, a Diálogo formalizou uma proposta ao Fundo, a fim de renegociar o pagamento do Saldo Devedor, a qual prevê um desconto de 10% (dez por cento) e antecipação relevante no pagamento do Saldo Devedor.
6. Após negociações entre Diálogo e Fundo, a proposta final prevê as seguintes condições: **(a)** desconto de 10% no Saldo Devedor, o qual passa a ser de **R\$ 31.431.271,08** (“Novo Saldo Devedor”); **(b)** o pagamento do Novo Saldo Devedor se dará da seguinte forma: **i) R\$ 27.431.271,08**, pagos à vista na data da formalização do aceite da proposta; **ii) R\$ 4.000.000,00**, corrigidos pelo IPCA-IBGE a partir da data da formalização do aceite da proposta, a serem pagos em 48 horas contadas da posse da Diálogo no Imóvel Belenzinho (prevista para 01/10/2021) (“Proposta Diálogo”).
7. O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel Belenzinho e nos termos da Proposta Diálogo seria de R\$ 59.477.315,55, uma apreciação de 12,65% com relação ao preço total de escritura de compra e venda (R\$ 52.800.000,00).

#### **ORDEM DO DIA:**

- I. Deliberar acerca da Proposta Diálogo: **(a)** desconto de 10% no Saldo Devedor, o qual passa a ser de **R\$ 31.431.271,08** (“Novo Saldo Devedor”); **(b)** o pagamento do Novo Saldo Devedor se dará da seguinte forma: **i) R\$ 27.431.271,08**, pagos à vista na data da formalização do aceite da proposta; **ii) R\$ 4.000.000,00**, corrigidos pelo IPCA-IBGE a partir da data da formalização do aceite da proposta, a serem pagos em 48 horas contadas da posse da Diálogo no Imóvel Belenzinho (prevista para 01/10/2021).

#### **Participação na Assembleia de forma remota**

Os Cotistas que desejarem participar da Assembleia remota/digital, devem participar por meio da plataforma de conferência virtual Microsoft Teams Meeting, utilizando o seguinte link:

[https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting\\_ZmNjOTc3YjQtNzcyZC00NmU3LTlmMzYtODUwYTl3M2QxNDhj%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22803d72e5-2973-4590-8e0d-6011391816ff%22%2c%22Oid%22%3a%221064b298-9e11-4393-80be-d06083b0c93b%22%7d](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZmNjOTc3YjQtNzcyZC00NmU3LTlmMzYtODUwYTl3M2QxNDhj%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22803d72e5-2973-4590-8e0d-6011391816ff%22%2c%22Oid%22%3a%221064b298-9e11-4393-80be-d06083b0c93b%22%7d)

---

<sup>1</sup> Considerando um ajuste pro rata no mês de Março/2021.

Nesta modalidade de participação, após a análise e discussão das matérias da Ordem do Dia, a Assembleia Geral de Cotistas será suspensa para que os cotistas presentes enviem a manifestação formal de seus votos, conforme modelo disponibilizado pela Administradora (Anexo I), **até às 15 horas, do dia 29 de março de 2021.**

A Administradora informa que, independentemente da participação na Assembleia, os Cotistas terão a prerrogativa de enviar sua manifestação de voto por meio **EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICO**, ao endereço [assembleia@genialinvestimentos.com.br](mailto:assembleia@genialinvestimentos.com.br), devendo ser anexada cópia do documento de identificação, com validade em todo o território nacional<sup>2</sup>. Para que não restem dúvidas, ao Cotista será facultado o envio da sua manifestação de voto por meio eletrônico independentemente de participação na Assembleia, desde que observado o prazo previsto neste Edital de Convocação.

O Cotista também poderá declarar seu voto por meio de plataforma de voto eletrônico específica (“Cuore”). Na data de 12 de março de 2021 será encaminhado um e-mail para cada Cotista, conforme e-mail previamente cadastrado, com o link de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar as matérias da Ordem do Dia. No Anexo II ao presente Edital constam informações adicionais sobre o uso dessa plataforma.

**SOMENTE SERÃO COMPUTADOS OS VOTOS DOS COTISTAS, QUE TENHAM OU NÃO PARTICIPADO DA ASSEMBLEIA REMOTA/DIGITAL, ENVIADOS ATÉ O DIA 29 DE MARÇO DE 2021, ÀS 15HS, SEJA ATRAVÉS DO ENVIO VIA E-MAIL OU DA PLATAFORMA CUORE.**

Somente poderão votar na Assembleia os Cotistas que, na data do envio desta convocação, aqueles que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas, conforme o caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, e que não se encontrem em situação de conflito de interesse.

Nos termos da regulamentação em vigor e do Regulamento, o Administrador aproveita para comunicar que a aprovação da matéria constante da ordem do dia dependerá da manifestação favorável da maioria dos votos dos Cotistas que enviarem resposta à presente consulta.

Estão à disposição dos Cotistas no Site da Comissão de Valores Mobiliários toda documentação atinente à ordem do dia, de forma a permitir o exercício informado do direito de voto.

Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: (11) 2137-8888 e (21) 2169-9999.

Rio de Janeiro, 12 de março de 2021.

Atenciosamente,

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

<sup>2</sup> Considera-se “Documentação de Identificação” qualquer documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto, estar com firma reconhecida e ter sido outorgada há menos de 1 (um) ano, observado o disposto no Art. 75 da Instrução CVM nº 555/14.

**ANEXO I**

**DECLARAÇÃO DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO  
SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
CNPJ/ME Nº 15.538.445/0001-05  
("Fundo")**

\_\_\_\_\_  
inscrito(a) no CPF/ME (ou CNPJ/ME) sob o nº \_\_\_\_\_, vem por meio desta manifestar seu voto na matéria constante da ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo")**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.538.445/0001-05, a ser realizada de forma remota em 29 de março de 2021, às 11 horas, para deliberar a seguinte ordem do dia:

I. Deliberar acerca da Proposta Diálogo: (a) desconto de 10% no Saldo Devedor, o qual passa a ser de R\$ 31.431.271,08 ("Novo Saldo Devedor"); (b) o pagamento do Novo Saldo Devedor se dará da seguinte forma: i) R\$ 27.431.271,08, pagos à vista na data da formalização do aceite da proposta; ii) R\$ 4.000.000,00, corrigidos pelo IPCA-IBGE a partir da data da formalização do aceite da proposta, a serem pagos em 48 horas contadas da posse da Diálogo no Imóvel Belenzinho (prevista para 01/10/2021).

- a. ( ) Aprovar
- b. ( ) Reprovar
- c. ( ) Abster-se

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Cotista (ou representantes legais "RL")

Nome do RL:

CPF/CNPJ:

## ANEXO II

### MANUAL DE UTILIZAÇÃO DA PLATAFORMA CUORE PARA EXERCÍCIO DE VOTO

O link individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma, os Cotistas devem incluir cópia do documento de identificação, com validade em todo o território nacional.

Considera-se “Documentação de Identificação” qualquer documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à Internet. Utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

- (1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar “finalizar”, o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado ao Administrador do fundo após finalizado.
- (2) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.
- (3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf ou .zip. Caso o Cotista necessite anexar mais de um documento, solicitamos que os compacte em um único arquivo .zip