

Rio de Janeiro, 12 de março de 2021.

Proposta da Administradora acerca das matérias a serem deliberadas na ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – CNPJ nº: 15.538.445/0001-05, a ser realizada no dia 29 de março de 2021, às 11hs, de forma remota/digital.

Prezados cotistas,

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 **SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.538.445/0001-05 (“Fundo”), vem, por meio desta, nos termos do Artigo 41, I, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), apresentar aos cotistas a seguinte proposta para a matéria constante da ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo a ser realizada no dia 29 de março de 2021, às 11hs, por meio remoto/digital (“AGE”).

Abaixo, transcrevemos a ordem do dia da Assembleia para, em seguida, apresentar nossa proposta.

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).

Proposta da Administradora:

A Administradora recomenda pela aprovação da Proposta Diálogo, pelas seguintes razões:

1. Atenuação de uma parcela relevante do saldo devedor, reduzindo risco de inadimplência futura;
2. Mitigação do risco de um eventual contratempo na saída do locatário do Imóvel Belenzinho. No cenário atual, o recebimento de quase 30% do valor do Imóvel Belenzinho

está vinculado à posse pela Compradora. Nas novas condições propostas, esse valor é inferior a 10%;

3. Eliminação de potencial risco de discussão judicial sobre o reajuste de preço e interrupção de pagamento por parte da Diálogo. É sabido que, em função do expresso reajuste do índice IGP-M ao longo dos últimos meses, conforme mostrado na convocação da AGE encaminhada aos cotistas em 12 de março de 2021, em meio a um cenário de pandemia global, ocorreu um descolamento entre os preços do mercado imobiliário e a inflação.

Todos os termos aqui não definidos deverão ser interpretados conforme a convocação da AGE de 12 de março de 2021.

O Edital de Convocação da Assembleia Geral Ordinária apresenta informações relevantes sobre a Assembleia e está disponível na página da Administradora (<https://lp.genialinvestimentos.com.br/administracao-fiduciaria/>) e na página do FundosNet (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=15538445000105>)

Atenciosamente,

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.