

Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2019.

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
DE 21 DE NOVEMBRO DE 2019 DO
SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**
CNPJ/MF sob o nº 15.538.445/0001-05
("Fundo")

Prezados Cotistas,

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (nova razão social da Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Administradora"), vem apresentar aos cotistas a seguinte proposta para as matérias constantes da ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo a ser realizada no dia **21 de novembro de 2019, às 11:00 horas**, nos escritórios da Administradora, nos endereços: **(i)** Rua Surubim, nº 373, 1º andar, na Cidade e Estado de São Paulo, ou **(ii)** Praia de Botafogo, 228, 9º andar, Ala A, Botafogo, Cidade e Estado do Rio de Janeiro ("Assembleia").

Abaixo, transcrevemos a ordem do dia da Assembleia para, em seguida, apresentar nossa proposta para cada um de seus itens.

Ordem do dia:

1. Aprovar a venda do Imóvel Belenzinho, nos termos da Proposta, cuja definição e aspectos encontram-se no Anexo II, página 1, item 4.
2. Aprovar, considerando o racional disposto no Anexo II (i) a alteração do regulamento do Fundo para Alteração da Política de Investimento do Fundo, para que os Imóveis Alvo passem a ser imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos, empreendimentos comerciais, direta ou indiretamente, através de participação societária; **(ii)** a alteração do regulamento (Anexo III) do Fundo para excluir os artigos 5.11., 5.11.1., 6.2.1., inciso xxii; 6.3.1, inciso ix, os quais estão destacados no Anexo II, página 3, item 7, c); **(iii)** a inclusão do capital autorizado, no valor de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais); **(iv)** a inclusão, no regulamento (Anexo III) do Fundo do artigo 8.2. ao artigo 8.17., os quais estão destacados no regulamento (Anexo III) e no Anexo II, página 5, item 7, c), vi; **(v)** a alteração da Taxa de Administração para 0,50% a.a., calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), de forma que o artigo 11.2. será alterado, conforme regulamento Anexo III e Anexo II, página 5, item 7, c),v; **(vi)** a criação da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, definida no Anexo II, página 5, item 7, c), iii; ; e **(vii)** que a Administradora promova as alterações aprovadas no regulamento, conforme Anexo III e as deliberações tomadas e aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária.

Proposta da Administradora:

Com relação ao item 1 da ordem do dia, a Administradora recomenda a venda do Imóvel Belenzinho, uma vez que o valor ofertado pelo potencial comprador é superior ao seu laudo de avaliação em 14,68%, se considerar a correção feita pelo IPCA e de 11,70%, se considerar a correção feita pelo CDI. Não obstante à venda, o Fundo poderá, caso a locatária permaneça locando o Imóvel Belenzinho até o vencimento do contrato (setembro de 2021), recebendo os rendimentos decorrentes do aluguel.

Já com relação ao item 2 da ordem do dia, a Administradora esclarece que com os recursos advindos da venda do Imóvel Belenzinho, propõe-se que o Fundo altere a sua política de investimento para permitir a prospecção

de novos imóveis e a busca de maior rentabilidade aos cotistas, a partir de uma atuação mais ativa da Administradora, auxiliada pela gestora. Nesse sentido, a Administradora sugere a aprovação do item 2.

Esta proposta da Administradora, assim como a convocação da Assembleia estão disponíveis para consulta no site da Administradora www.gerafuturo.com.br e no Fundos.Net.

Atenciosamente,

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.