

**CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO
SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/MF sob o nº 15.538.445/0001-05

(“Fundo”)

Data: 21 de novembro de 2019
Horário: 11:00 horas
Locais: **Rio de Janeiro - RJ:** Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Ala A, Botafogo, CEP: 22250-906
São Paulo - SP: Rua Surubim, nº 373, 1º Andar, Vila Olímpia, CEP: 04571-050

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 convocá-los para se reunirem em assembleia geral extraordinária, a ser realizada na data, horário e locais descritos acima, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia (“Assembleia Geral Extraordinária”)

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.

A Administradora alterará unilateralmente o regulamento do Fundo para contemplar sua nova razão social, Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. e o novo endereço da sua sede.

Os cotistas poderão se manifestar por declaração de voto escrita por meio: (i) de voto eletrônico, cujo modelo segue anexo à presente ata, enviado do e-mail do cotista cadastrado na base de dados da Administradora, ao endereço **assembleia@genialinvestimentos.com.br**, até o dia útil anterior à data da Assembleia; ou (ii) de declaração de voto, cujo modelo segue anexo (Anexo I) à presente convocação, e que deverá ser entregue até o dia imediatamente anterior à data da Assembleia, assinada, com firma reconhecida ou acompanhada de cópia simples do documento de identificação, para o Administrador, no seguinte endereço: Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 913 - parte, Botafogo, CEP: 22250-906, Botafogo – RJ ou pelo e-mail **assembleia@genialinvestimentos.com.br**. **Todos os anexos mencionados nesta convocação encontram-se disponibilizados no site da Administradora, Fundos.Net e spdowntown.com.br e é de suma importância a sua análise. Os anexos e esclarecimentos poderão ser solicitados por meio do e-mail ri@spdowntown.com.br.** A assembleia se instala com a presença de qualquer número de cotistas, sendo que o quórum de aprovação do item 1 da ordem do dia é a maioria de votos dos cotistas presentes (art. 7.5. do Regulamento do Fundo) e do item 2 é de no mínimo 25% das cotas emitidas (art. 7.5.1. do Regulamento do Fundo).

Os cotistas devem comparecer ao local designado para a Assembleia portando documento de identidade original com validade em todo o território nacional e poderão fazer-se representar por procuração, desde que seus representantes legais ou procuradores estejam legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, observado o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472.

Os documentos pertinentes ao Fundo, bem como a presente Convocação estarão à disposição dos(as) Investidores(as) na sede da Administradora e em seu website www.geracaofuturo.com.br e página mundial da CVM (Fundos.Net).

Colocamo-nos à disposição nos telefones: (11) 3206-8000 / (11) 3206-8398 para quaisquer esclarecimentos.

Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2019.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO I

**MANIFESTAÇÃO DE VOTO POR ESCRITO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

_____, inscrito no CPF/CNPJ nº _____, venho por manifestar meu 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/MF sob o nº 15.538.445/0001-05, a ser realizada em ____/____/2019, conforme segue:

1. Aprovar a venda do Imóvel Belenzinho, nos termos da Proposta cuja definição e aspectos encontram-se no Anexo II, página 1, item 4.

aprovar ; reprovar; abster

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 a promova as alterações aprovadas no regulamento, conforme Anexo III e as deliberações tomadas e aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária.

aprovar ; reprovar; abster

Assinatura do cotista ou representante legal : _____