

São Paulo, 10 de fevereiro de 2017

Prezado Cotista do SP DOWNTOWN Fundo de Investimento Imobiliário – FII,

Solicitamos que leia este documento com atenção.

Você está recebendo uma convocação para Assembleia Geral de Cotistas cuja pauta inclui itens importantes para o Fundo e seus cotistas. Esta comunicação é composta de três partes:

1. Convocação formal para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
2. Formulário de manifestação de voto através do qual poderá enviar seu voto nas matérias da ordem do dia sem necessidade de presença na Assembleia; e
3. Carta do Administrador com explicações sobre cada item da pauta, a qual recomendamos a leitura para auxiliá-lo na decisão de voto.

Qualquer dúvida estaremos à inteira disposição para esclarecimentos adicionais nos telefones:

- São Paulo: (11) 2137-8888
- Rio de Janeiro: (21) 2169-9999 e
- Porto Alegre: (51) 2121-9500

Atenciosamente,

SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII,
por seu administrador GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

**CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”)**

CNPJ/MF sob o nº 15.538.445/0001-05

Prezado(a) Cotista,

Servimo-nos da presente para convidá-lo(a) a se reunir em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

Data: 30 de março de 2017.

Horário: 10:30h.

Local: Avenida Paulista, nº 1106, 6º andar, CEP 01310-100, São Paulo-SP.

A fim de deliberar a seguinte ordem do dia:

- i. Transferência dos serviços de gestão, custódia de ativos e escrituração de cotas do Fundo para os seguintes prestadores de serviços:
 - a. BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório nº 14.519, expedido em 05 de setembro de 2015 para os serviços de gestão;
 - b. Itaú Unibanco S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, para o serviço de custódia de ativos; e
 - c. Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, para o serviço de escrituração de cotas.
- ii. Exclusão no Regulamento da menção ao prestador dos serviços de controladoria, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira, bem como escrituração das cotas, tendo em vista tal informação não ser obrigatória em regulamento de Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;
- iii. Exclusão no Regulamento da menção ao “Diário Comercial” como jornal de grande circulação para a convocação de assembleia gerais do Fundo, em razão de tal informação não ser obrigatória em regulamento de Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;
- iv. Inclusão no Regulamento da possibilidade de que a remuneração do Administrador seja calculada em relação ao valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado. O percentual proposto para o referido cálculo é o atualmente praticado pelo Fundo, 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano;
- v. Exclusão no Regulamento da vedação à locação, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento do Fundo), em razão de tal vedação ser contrária a atual política de investimento e objetivo do Fundo;
- vi. Conforme obrigatoriedade do novo Art. 15, inciso XXVI da Instrução CVM 472, inclusão no Regulamento do número máximo de 1 (um) representante de cotistas para o Fundo, por um prazo de mandato de um ano a se encerrar em cada assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição, observada as disposições da Instrução CVM 472;
- vii. Alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, tendo em vista as matérias acima.

Colocamo-nos à disposição nos telefones: (11) 2137-8888, (21) 2169-9999 e (51) 2121-9500 para quaisquer esclarecimentos.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472 c/c o Art. 70 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas deliberações deverão ser aprovadas por quórum qualificado de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Manifestação de Voto por Escrito e Representação:

Os cotistas poderão se manifestar por declaração de voto, escrita, conforme abaixo:

I. Por meio de voto eletrônico, cujo modelo segue anexo a presente ata, enviado do e-mail do cotista cadastrado na base de dados do Administrador, ao endereço agcspdowntown@gerafuturo.com.br, até o dia imediatamente anterior à data da Assembleia; ou

II. Por meio de declaração de voto, cujo segue anexo a presente ata, e que deverá ser entregue até o dia imediatamente anterior à data da Assembleia, assinada, com firma reconhecida ou cópia simples do documento de identificação, para sede do Administrador, na Praça XV de Novembro, 20, 12º andar, grupo 1201B, Centro, CEP 20010-010, Rio de Janeiro-RJ, ou para sua filial na Avenida Paulista, nº 1106, 6º andar, CEP 01310-100, São Paulo-SP;

Os cotistas 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 à proposta a ser submetida bem como a presente Convocação estarão à disposição dos(as) Investidores(as) na sede do Administrador e em seu website (www.gerafuturo.com.br).

Atenciosamente,

SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII,
por seu administrador GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

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

CNPJ/MF nº 15.538.445/0001-05

_____ ,
inscrito no CPF/MF (ou CNPJ/MF) sob o nº _____ ,

vem por meio desta manifestar seu voto nas matérias constantes 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 30 de março de 2017, conforme segue:

i. Transferência dos serviços de gestão, custódia de ativos e escrituração de cotas do Fundo para os seguintes prestadores de serviços:

- a. BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório nº 14.519, expedido em 05 de setembro de 2015 para os serviços de gestão;
- b. Itaú Unibanco S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, para o serviço de custódia de ativos;
e
- c. Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500 / 3º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, para o serviço de escrituração de cotas.

() Aprovado

() Reprovado

() Abstenção

ii. Exclusão no Regulamento da menção ao prestador dos serviços de controladoria, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira, bem como escrituração das cotas, tendo em vista tal informação não ser obrigatória em regulamento de Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;

() Aprovado

() Reprovado

() Abstenção

iii. Exclusão no Regulamento da menção ao “Diário Comercial” como jornal de grande circulação para a convocação de assembleia gerais do Fundo, em razão de tal informação não ser obrigatória em regulamento de Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;

() Aprovado

() Reprovado

() Abstenção

iv. Inclusão no Regulamento da possibilidade de que a remuneração do Administrador seja calculada em relação ao valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado. O percentual proposto para o referido cálculo é o atualmente praticado pelo Fundo, 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano;

() Aprovado

() Reprovado

() Abstenção

v. Exclusão no Regulamento da vedação à locação, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento do Fundo), em razão de tal vedação ser contrária a atual política de investimento e objetivo do Fundo;

() Aprovado

() Reprovado

() Abstenção

vi. Conforme obrigatoriedade do novo Art. 15, inciso XXVI da Instrução CVM 472, inclusão no Regulamento do número máximo de 1 (um) representante de cotistas para o Fundo, por um prazo de mandato de um ano a se encerrar em cada assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição, observada as disposições da Instrução CVM 472;

() Aprovado

() Reprovado

() Abstenção

vii. Alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, tendo em vista as matérias acima.

() Aprovado

() Reprovado

() Abstenção

Assinatura do cotista (ou representantes legais)

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

Carta do Administrador

Prezados Cotistas,

Apresentamos abaixo os motivos da presença de cada item da pauta assim como seus riscos e benefícios:

i. Transferência dos serviços de gestão, custódia de ativos e escrituração de cotas do Fundo:

A substituição do gestor decorre de segregação interna do grupo Brasil Plural por tipo de ativo a ser gerido, visando dar maior **transparência aos clientes** e *accountability* aos times de gestão, que passam a responder somente pelos fundos pelos quais são responsáveis. Ambas as gestoras **pertencem ao Grupo Brasil Plural**, possuindo equipe técnica com **alta qualificação e grande experiência no setor imobiliário**, sem prejuízo ao cotista.

A substituição do custodiante dos ativos do Fundo, além de trazer a **solidez do grupo Itaú Unibanco**, trará uma **significativa redução de custos** com o serviço dos atuais R\$70 mil anuais para R\$36 mil anuais.

A substituição do escriturador das cotas do Fundo será prestada também pelo grupo Itaú Unibanco, porém os custos deste serviço são deduzidos da taxa de administração, não sendo debitados do Fundo.

ii. Exclusão no Regulamento da menção ao prestador dos serviços de controladoria, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira, bem como escrituração das cotas:

Como o nome dos prestadores de serviço de controladoria, custódia de ativos e escrituração das cotas não precisa constar no regulamento, sendo sua contratação de responsabilidade do Administrador, a exclusão proposta facilitará eventuais futuras substituições.

iii. Exclusão no Regulamento da menção ao “Diário Comercial” como jornal de grande circulação para a convocação de assembleia gerais do Fundo:

Com racional semelhante ao explicado no item ii acima, a menção a um jornal específico reduz a capacidade do Administrador de buscar alternativas com preços melhores, eventualmente onerando o Fundo e seus cotistas.

iv. Inclusão no Regulamento da possibilidade de que a remuneração do Administrador seja calculada em relação ao valor de mercado do Fundo:

Recente alteração na legislação exige que, no período em que as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado, a taxa de administração passe a ser calculada em relação ao valor de mercado do Fundo. A alíquota da taxa será mantida em 0,25% a.a.

v. Exclusão no Regulamento da vedação à locação, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento do Fundo):

Na constituição do Fundo, os estruturadores tinham a intenção de vedar o aluguel de ações e outros ativos financeiros (operação típica do mercado de capitais quando se aposta na queda de preço de determinado ativo). Acabou-se por incluir os imóveis em tal vedação. Como a proibição de locar os imóveis do Fundo é contrária à própria essência do Fundo, faz-se necessário corrigir este erro no Regulamento.

vi. Inclusão no Regulamento do número máximo de 1 (um) representante de cotistas para o Fundo, por um prazo de mandato de um ano a se encerrar em cada assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo:

Recente alteração de legislação, exige que o Regulamento disponha sobre o número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato.

vii. Alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, tendo em vista as matérias acima:

Necessária esta aprovação final autorizando o Administrador a implementar as alterações aprovadas pelos cotistas.

Estamos à inteira disposição para esclarecimentos adicionais nos telefones

- São Paulo: (11) 2137-8888
- Rio de Janeiro: (21) 2169-9999 e
- Porto Alegre: (51) 2121-9500

Atenciosamente,

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.