



**SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ nº 15.538.445/0001-05**

**ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 30 DE MARÇO DE 2017**

**Dia, Hora e Local:**

No dia 30 de março de 2017, às 10:30, na Avenida Paulista, nº 1106, 6º andar.

**Mesa:**

Presidente: Rodrigo Godoy

Secretário: Gabriel Lansac

**Convocação:**

Convocação realizada nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("ICVM 472"), bem como nos termos do Regulamento do Fundo ("Regulamento").

**Presença:**

Presentes os cotistas representando 30,084% da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar na presente assembleia, conforme comunicações escritas recebidas pelo Administrador (conforme definido abaixo) até 1 (um) dia útil antes da Assembleia; todos arquivados juntos à Administradora em sua sede. Presentes também os representantes da Geração Futuro Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, n.º 20, 12º andar, Grupo 1.201-B, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 27.652.684/0001-62, na qualidade de administradora do Fundo ("Administrador").

**Ordem do Dia:**

A assembleia se reuniu para deliberar a seguinte ordem do dia:

1. 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.

2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, tendo em vista as matérias acima.

As deliberações da Ordem do Dia dependem de aprovação por quórum qualificado de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

#### **Impedimento de Voto:**

O Administrador lembrou aos cotistas presentes, que não podem votar nas Assembleias Gerais, incluindo suas respectivas Partes Relacionadas (i) o Administrador, o Gestor, e os demais prestadores de serviço do Fundo (conforme definido no Regulamento); e (ii) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Esclareceu o Administrador também que tal vedação não se aplica quando (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas acima mencionadas; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

Feitos os esclarecimentos, o Administrador solicitou que qualquer cotista enquadrado nas vedações acima se manifestasse previamente às deliberações e se abstivesse de deliberar, a menos que autorizado nos termos mencionados.

Não tendo nenhum cotista se manifestado neste sentido, iniciaram-se as deliberações. Sem prejuízo do disposto acima, cientes das demais hipóteses de impedimento de participação nas deliberações da Assembleia Geral previstas no Regulamento, os cotistas declararam-se desimpedidos de deliberar sobre as matérias da presente Assembleia.

### **Deliberações:**

Após análise e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os cotistas presentes resolvem:

1. Aprovar, por 30,084% da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar na presente assembleia, a 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.

2. Aprovar, por 29,853% da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar na presente assembleia, a 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. Diante de tal aprovação, a Cláusula 7.2.1. do Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

2.1. Tendo em vista as aprovações nos itens 1 e 2 acima, a Cláusula 1.1 do Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

*“1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:*

*(...)*

*Custodiante: Prestador de serviço a ser contratado pelo Administrador em nome do Fundo, responsável pela custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira.*

*(...)*

*Escriturador: Prestador de serviço a ser contratado pelo Administrador em nome do Fundo, responsável pela escrituração das Quotas.*

*(...)*

*Gestor: 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. (...)*

3. Aprovar, por 30,044% da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar na presente assembleia, a 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. Tendo em vista a deliberação acima, a Cláusula 7.2.1. do Regulamento do Fundo passa a vigorar com a seguinte redação:

*“7.2.1. A convocação da Assembleia Geral será realizada pelo Administrador (i) mediante envio de correspondência escrita a cada um dos Quotistas, seja por carta ou e-mail, e/ou (ii) por meio de publicação de aviso em jornal de grande circulação, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.”*

4. Aprovar, por 30,084% da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar na presente assembleia, a 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. Os cotistas representando 29,212% da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo aprovaram que o percentual para o referido cálculo seja o atualmente praticado pelo Fundo, 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano. Em virtude das deliberações desse item 4, a Cláusula 11.1. do Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

*“11.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria de ativos e passivos e escrituração das Quotas, será devida a Taxa de Administração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculado sobre 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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).”*

5. Aprovar, por 30,084% da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar na presente assembleia, a 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, de modo que o item (xvii) da Cláusula 6.4. do Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

*“6.4. (...)*

*(xvii) emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar as Participações Societárias, os Ativos Financeiros e/ou os Ativos Imobiliários, exceto operações de empréstimo de títulos e valores mobiliários e desde que observadas as regras sobre o empréstimo de valores mobiliários por câmaras e prestadores de serviços de compensação e liquidação estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, bem como as medidas regulamentares adotadas pela CVM."*

6. Aprovar, por 30,044% da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar na presente assembleia, conforme obrigatoriedade do novo Art. 15, inciso XXVI da Instrução CVM 472, a 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, de modo que a Cláusula 7.6. do Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

*"7.6. A Assembleia Geral pode, nos termos e forma estabelecido na Instrução CVM n. 472/08, a qualquer momento, nomear até um representante dos Quotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Quotistas, desde que o respectivo representante dos Quotistas (...). O representante dos Quotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração por parte do Fundo, do Administrador ou do Gestor no exercício de tal função. A função de representante de Quotista é indelegável."*

7. Tendo em vista as deliberações acima, os cotistas representando 30,084% da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar na presente assembleia, aprovam a alteração das Cláusulas 7.6.1, 11.4, 11.4.1. e 11.5 do Regulamento, bem como a alteração das demais cláusulas do Regulamento do Fundo a fim de refletir as matérias deliberadas nessa assembleia. Aprovam, também, a consolidação do Regulamento do Fundo, o qual passa a vigorar na forma do Anexo I à presente Ata.

Encerramento:

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada, lavrando-se a presente ata no Livro próprio, que, depois de lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 30 de março de 2017.

---

**Rodrigo Godoy**  
Presidente

---

**Gabriel Lansac**  
Secretário