

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”)**

CNPJ/MF sob o nº 15.538.445/0001-05

Informações sobre a Assembleia:

Data: 03 de novembro de 2016 (quinta-feira).
Horário: 14h30min.
Local: Rua Surubim, 373 - 1º andar, São Paulo-SP, CEP 04571-050.

Proposta da Administração:

1. Conforme justificativa abaixo, deliberar, conforme obrigatoriedade do Art. 36, §1º, I, da Instrução CVM nº 472 (“Instrução CVM 472”) conforme modificações introduzidas pela Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 (“Instrução CVM 571”), sobre a inclusão, no Regulamento do Fundo, da possibilidade de a remuneração do Administrador ser 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, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo. O percentual proposto para o referido cálculo é o atualmente praticado pelo Fundo, 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano.

| Versão Anterior do Regulamento | Nova Versão do Regulamento | Justificativa |
|---|---|---|
| <p><u>Taxa de Administração</u></p> <p>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 o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).</p> | <p><u>Taxa de Administração</u></p> <p>11.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria de ativos e passivos e escrituração das Quotas, será devida, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a Taxa de Administração de: (a) 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 o Patrimônio Líquido; ou (ii) 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 a 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, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.</p> | <p>O presente item da Ordem do Dia tem a finalidade de adaptar o regulamento do Fundo às modificações trazidas pela Instrução CVM 571 à Instrução CVM 472, em razão de tal matéria não ser passível de adequação por meio de Instrumento Particular do Administrador. Assim, em razão da obrigatoriedade do Art. 36, §1º, I, da Instrução CVM 472, nos termos das modificações introduzidas pela Instrução CVM 571, pretende-se incluir, no Regulamento do Fundo, a possibilidade de a remuneração do Administrador ser 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, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | emitidas pelo Fundo. <u>O percentual proposto para o referido cálculo é o atualmente praticado pelo Fundo, 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano.</u> |
|--|--|---|

2. Conforme justificativas abaixo, ratificar os itens aprovados por maioria simples na Assembleia Geral de Extraordinária de Cotistas de 03 de outubro de 2016, conforme novo entendimento do Administrador quanto aos quóruns de deliberação em assembleia geral de cotistas de fundos de investimento imobiliário, no contexto das alterações trazidas pela Instrução CVM 571 à Instrução CVM 472. Neste contexto, pretende-se ratificar as seguintes matérias:

2.1. A inclusão, no Regulamento do Fundo, do número máximo de 5 (cinco) representantes de cotistas para o Fundo, por um prazo de mandato 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.

| Versão Anterior do Regulamento | Nova Versão do Regulamento | Justificativa |
|--|--|---|
| 7.6. A Assembleia Geral pode, nos termos e forma estabelecido na Instrução CVM n. 472/08, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes 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 (i) seja Quotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, no Gestor, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função em sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não estar em conflito de interesse com o Fundo; e (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante dos Quotistas já | 7.6. A Assembleia Geral pode, nos termos e forma estabelecido na Instrução CVM n. 472/08, a qualquer momento, nomear até 5 (cinco) representantes dos Quotistas, por um prazo de mandato a se encerrar em cada assembleia geral de quotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição, 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 (i) seja Quotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, no Gestor, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função em sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não estar em conflito de interesse com o Fundo; e (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal | <p>O presente item da Ordem do Dia tem a finalidade de adaptar o regulamento do Fundo às modificações trazidas pela Instrução CVM 571 à Instrução CVM 472, em razão de tal matéria não ser passível de adequação por meio de Instrumento Particular do Administrador. Assim, conforme obrigatoriedade do novo Art. 15, inciso XXVI, da Instrução CVM 472, pretende-se ratificar a inclusão, no Regulamento do Fundo, do número máximo de 5 (cinco) representantes de cotistas para o Fundo, por um prazo de mandato a se encerrar em cada assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.</p> <p>O presente item foi aprovado por maioria simples na Assembleia Geral de Extraordinária de Cotistas de 03 de outubro de 2016 e, conforme novo entendimento do Administrador quanto aos quóruns de deliberação em assembleia geral de cotistas de fundos de investimento imobiliário no contexto das alterações trazidas pela Instrução CVM 571 à Instrução CVM 472, pretende-se ratificar tal item.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>eleito informar ao Administrador e aos Quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer sua função. O(s) representante(s) dos Quotistas não farão 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.</p> | <p>que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante dos Quotistas já eleito informar ao Administrador e aos Quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer sua função. O(s) representante(s) dos Quotistas não farão 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.</p> | |
|---|---|--|

2.2. A retirada, do regulamento do Fundo, da menção ao prestador dos serviços de controladoria, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira, bem como escrituração das cotas, em razão de tal informação não ser obrigatória em regulamento de Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472.

| Versão Anterior do Regulamento | | Nova Versão do Regulamento | | Justificativa |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|---|---|
| Custodiante | <p>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91, responsável pela controladoria do Fundo, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira, bem como escrituração das Quotas.</p> | Custodiante | <p>Prestador de serviço a ser contratado pelo Administrador em nome do Fundo, responsável pela controladoria do Fundo, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira, bem como escrituração das Quotas.</p> | <p>A indicação dos prestadores de serviços de controladoria, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira, bem como escrituração das cotas do Fundo não é obrigatória em regulamento de Fundos de Investimento Imobiliário. O presente item foi aprovado por maioria simples na Assembleia Geral de Extraordinária de Cotistas de 03 de outubro de 2016 e, conforme novo entendimento do Administrador quanto aos quóruns de deliberação em assembleia geral de cotistas de fundos de investimento imobiliário no contexto das alterações trazidas pela Instrução CVM 571 à Instrução CVM 472, pretende-se ratificar tal item.</p> |

2.3. A retirada, do regulamento do Fundo, 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.

| Versão Anterior do Regulamento | Nova Versão do Regulamento | Justificativa |
|---|--|---|
| <p>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 no jornal “Diário</p> | <p>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</p> | <p>A indicação do jornal de grande circulação em específico para a convocação de assembleias gerais não é obrigatória em regulamento de Fundos de Investimento Imobiliário. O presente item foi aprovado por maioria simples na</p> |

| | | |
|---|--|--|
| Comercial”, periódico utilizado para veicular as informações referentes ao Fundo, 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. | grande circulação, periódico utilizado para veicular as informações referentes ao Fundo, 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. | Assembleia Geral de Extraordinária de Cotistas de 03 de outubro de 2016 e, conforme novo entendimento do Administrador quanto aos quóruns de deliberação em assembleia geral de cotistas de fundos de investimento imobiliário no contexto das alterações trazidas pela Instrução CVM 571 à Instrução CVM 472, pretende-se ratificar tal item. |
|---|--|--|

4. A retirada, do regulamento do Fundo, da vedação à locação, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários (conforme definido no regulamento do Fundo), em razão de a intenção de tal vedação, quando da redação original do Regulamento, ser tão somente vedar o aluguel de títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo, inclusive os de natureza imobiliária, e não vedar a locação dos imóveis, o que seria contrário à política de investimento e objetivo do Fundo.

| Versão Anterior do Regulamento | Nova Versão do Regulamento | Justificativa |
|---|--|---|
| 6.4. [...] (xvii) locar, 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. | 6.4. [...] (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. | A vedação à locação, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários (conforme definido no regulamento do Fundo), quando da redação original do Regulamento, era tão somente vedar o aluguel de títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo, inclusive os de natureza imobiliária, e não vedar a locação dos imóveis, o que seria contrário à política de investimento e objetivo do Fundo. O presente item foi aprovado por maioria simples na Assembleia Geral de Extraordinária de Cotistas de 03 de outubro de 2016 e, conforme novo entendimento do Administrador quanto aos quóruns de deliberação em assembleia geral de cotistas de fundos de investimento imobiliário no contexto das alterações trazidas pela Instrução CVM 571 à Instrução CVM 472, pretende-se ratificar tal item. |

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deverão ser tomadas por quórum qualificado de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

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

Atenciosamente,

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