

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

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 03 DE NOVEMBRO DE 2016

Dia, Hora e Local:

No dia 03 de novembro de 2016, às 14:30 horas, na Rua Surubim, 373 - 1º andar, São Paulo-SP, CEP 04571-050.

Mesa:

Presidente: João Matheus Paludeto Guerreiro
Secretário: Michael Vaisbich Fridman

Convocação:

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

Presença:

Presentes os cotistas signatários da “Lista de Presença de Cotistas do Fundo” representando 1,69% das cotas emitidas pelo Fundo. 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:

1. Deliberar, conforme obrigatoriedade do Art. 36, §1º, I, da Instrução CVM nº 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.
2. 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;

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;

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;

2.4. 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.

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. Apesar de a totalidade dos cotistas presentes terem votado a favor da matéria, a matéria não foi aprovada por ausência do quórum mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas para aprovação.

2.1. Apesar de a totalidade dos cotistas presentes terem votado a favor da matéria, a matéria não foi ratificada por ausência do quórum mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas para ratificação. Em razão de tal matéria não ter sido ratificada, o item 7.6 do Regulamento volta a ter a redação do Regulamento datado de 28 de setembro de 2016, conforme abaixo:

“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 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.”

2.2. Apesar de a totalidade dos cotistas presentes terem votado a favor da matéria, a matéria não foi ratificada por ausência do quórum mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas para ratificação. Em razão de tal matéria não ter sido ratificada, a definição de “Custodiante” do Regulamento volta a ter a redação do Regulamento datado de 28 de setembro de 2016, conforme abaixo:

Custodiante	<i>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.</i>
--------------------	--

2.3. Apesar de a totalidade dos cotistas presentes terem votado a favor da matéria, a matéria não foi ratificada por ausência do quórum mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas para ratificação. Em razão de tal matéria não ter sido ratificada, o item 7.2.1 do Regulamento volta a ter a redação do Regulamento datado de 28 de setembro de 2016, conforme abaixo:

“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 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.”

2.4. Apesar de a totalidade dos cotistas presentes terem votado a favor da matéria, a matéria não foi ratificada por ausência do quórum mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas para ratificação. Em razão de tal matéria não ter sido ratificada, o item 6.4, inciso (xvii), do Regulamento volta a ter a redação do Regulamento datado de 28 de setembro de 2016, conforme abaixo:

“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.”

Com as deliberadas dos itens acima, a nova versão consolidada do regulamento passará a vigorar de acordo com o Anexo I.

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, 03 de novembro de 2016.
Certifico e dou fé que a presente é cópia fiel lavrada em livro próprio.

Michael Vaisbich Fridman
Secretário