

**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: 30 de março de 2017 (quinta-feira).

Horário: 10h30min.

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

**Proposta da Administração:**

Conforme justificativa abaixo, deliberar sobre:

1. (A) a transferência dos serviços de gestão, custódia de ativos e escrituração de cotas do Fundo para os seguintes prestadores de serviços: (i) 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; (ii) 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 (iii) 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; e (B) 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.

<b>Versão Anterior do Regulamento</b>	<b>Nova Versão do Regulamento</b>	<b>Justificativa</b>
<p><b>Custodiante:</b> 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> <p><b>Gestor:</b> Brasil Plural Gestão de Recursos Ltda., com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 228, salas 901, 902-parte, 903, 904, 905, 906, 911, 912, 913, e 904, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.397.672/0002-80.</p>	<p><b>Custodiante:</b> Prestador de serviço a ser contratado pelo Administrador em nome do Fundo, responsável pela custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira. (...)</p> <p><b>Escriturador:</b> Prestador de serviço a ser contratado pelo Administrador em nome do Fundo, responsável pela escrituração das Quotas. (...)</p> <p><b>Gestor:</b> 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

2. 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.

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 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.</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 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.</p>	<p>A menção a um jornal específico reduz a capacidade do Administrador de buscar alternativas com preços melhores, eventualmente onerando o Fundo e seus cotistas.</p>

3. 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. O percentual proposto para o referido cálculo é o atualmente praticado pelo Fundo, 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano.

<b>Versão Anterior do Regulamento</b>	<b>Nova Versão do Regulamento</b>	<b>Justificativa</b>
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).	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).	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.

4. 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.

<b>Versão Anterior do Regulamento</b>	<b>Nova Versão do Regulamento</b>	<b>Justificativa</b>
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.	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.

5. 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.

<b>Versão Anterior do Regulamento</b>	<b>Nova Versão do Regulamento</b>	<b>Justificativa</b>
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 (...).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.	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.	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.

6. Alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, tendo em vista as deliberações acima.

<b>Versão Anterior do Regulamento</b>	<b>Nova Versão do Regulamento</b>	<b>Justificativa</b>
7.6.1. A eleição dos representantes dos Quotistas pode ser aprovada pela maioria dos Quotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das Quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) de total de Quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.	7.6.1. A eleição do representante dos Quotistas pode ser aprovada pela maioria dos Quotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das Quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) de total de Quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.	Necessária esta aprovação autorizando o Administrador a implementar as alterações aprovadas pelos cotistas no item 5 acima.

<p>11.4. Pela prestação dos serviços de custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira, bem como escrituração das Quotas e controladoria do Fundo, o Custodiante fará jus a uma remuneração correspondente a (i) a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, pelos serviços de custódia das Quotas, devida pelo Fundo ("<u>Taxa de Custódia</u>"); e (ii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, pelos serviços de controladoria de ativos e passivos e escrituração das Quotas, devida pelo Administrador ("<u>Taxa de Controladoria e Escrituração</u>").</p>	<p>11.4 Pela prestação dos serviços de (A) custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira, o Custodiante fará jus a uma remuneração conforme contrato de custódia a ser firmado com o Custodiante ("<u>Taxa de Custódia</u>"); e (B) escrituração das Quotas, o Escriturador fará jus a uma remuneração conforme contrato de escrituração a ser celebrado com o Escriturador ("<u>Taxa de Escrituração</u>").</p>	<p>Necessária esta aprovação autorizando o Administrador a implementar as alterações aprovadas pelos cotistas no item 1 acima.</p>
<p>11.4.1. A Taxa de Controladoria e Escrituração será deduzida da Taxa de Administração.</p>	<p>11.4.1. A Taxa de Escrituração será deduzida da Taxa de Administração.</p>	<p>Necessária esta aprovação autorizando o Administrador a implementar as alterações aprovadas pelos cotistas no item 1 acima.</p>
<p>11.5 A Taxa de Custódia e a Taxa de Controladoria e Escrituração terão individualmente o valor mínimo mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV a partir de 1º de janeiro de 2013, e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.</p>	<p>11.5 A Taxa de Custódia e a Taxa de Escrituração terão individualmente o valor mínimo mensal estipulado por contrato celebrado com o respectivo prestador de serviço, e deverão ser paga nas datas acordadas em referidos contratos.</p>	<p>Necessária esta aprovação autorizando o Administrador a implementar as alterações aprovadas pelos cotistas no item 1 acima.</p>

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.