

Demonstrações Financeiras

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 15.538.445/0001-5

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

31 de dezembro de 2014
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2014

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras..... 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais	3
Demonstrações dos resultados	4
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstrações dos fluxos de caixa	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras	7



Ernst & Young Auditores
Independentes S.S
Praia de Botafogo, 370 – 8º andar –
Botafogo – CEP 22250-040
Rio de Janeiro, RJ, Brasil

Tel: +55 21 3263 7000
Fax: +55 21 3263 7004
ey.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Ernst & Young Auditores
Independentes S.S.
Praia de Botafogo, 370 – 8º andar –
Botafogo – CEP 22250-040
Rio de Janeiro, RJ, Brasil

Tel: +55 21 3263 7000
Fax: +55 21 3263 7004
ey.com.br

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2014, o desempenho das suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento Imobiliário.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2015.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC - 2SP 015.199/O-6 - F - RJ

Rodrigo De Paula
Contador CRC – 1SP 224.036/O-8

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Balancos patrimoniais
 31 de dezembro de 2014 e 2013
 (Em milhares de reais)

	2014	% sobre o PL	2013	% sobre o PL
Ativo				
Circulante	21.844	11,72	37.350	21,16
Disponibilidades	699	0,38	35	0,02
Bancos	699	0,38	35	0,02
Aplicações financeiras	21.145	11,35	37.315	21,14
Cotas de fundos de investimento	61	0,03	161	0,09
Letras de Crédito Imobiliário	18.848	10,12	37.154	21,05
Letras do Tesouro Nacional – Compromissada	2.236	1,20	-	-
Não circulante	172.576	92,63	152.601	86,45
Aplicações financeiras	6.628	3,56	11.995	6,80
Cotas de fundos de investimento	6.628	3,56	11.995	6,80
Investimentos	59.578	31,98	140.606	79,65
Ações SPE Badaró	-	-	90.784	51,43
Ações SPE Belenzinho	59.578	31,98	49.822	28,22
Propriedade para Investimento	106.370	57,09	-	-
Edifício Badaró	106.370	57,09	-	-
Total do ativo	194.420	104,35	189.951	107,61
Passivo				
Circulante	1.472	0,79	1.430	0,81
Rendimentos a distribuir	1.423	0,76	1.386	0,79
Taxa de administração e custódia a pagar	31	0,02	28	0,02
Demais despesas	18	0,01	16	-
Não circulante	6.628	3,56	11.995	6,80
Contas a pagar	6.628	3,56	11.995	6,80
Total do passivo	8.100	4,35	13.425	7,61
Patrimônio líquido	186.320	100,00	176.526	100,00
Cotas integralizadas	179.800	96,51	179.800	101,85
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	(8.958)	(4,81)	(8.958)	(5,07)
Lucros acumulados	15.478	8,31	5.684	3,22
Total do passivo e patrimônio líquido	194.420	104,35	189.951	107,61

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 1º de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

	2014	2013
Composição do resultado do exercício/período		
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	1.903	-
Ajuste a valor justo	1.653	-
Resultado líquido de propriedades para investimento	3.556	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendas com aplicações em Letras de Crédito Imobiliário - LCI	2.444	2.341
Rendas com aplicações de renda variável	21.294	17.679
Resultado líquido de atividades imobiliárias	23.738	20.020
Outros ativos financeiros	294	387
Rendas de aplicações em operações compromissadas	284	358
Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento	10	29
Outras receitas/despesas	(788)	(863)
Outras despesas administrativas	(441)	(493)
Despesas com taxa de administração	(207)	(219)
Despesas tributárias	(65)	(86)
Despesas com taxa custódia	(78)	(58)
Outras receitas/Despesas operacionais	3	(7)
Resultado líquido do exercício/período	26.800	19.544
Quantidade de cotas	1.798.000	1.798.000
Lucro líquido por cota	0,01	0,01

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 1º de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucro acumulado	Total
Em 1 de março de 2013	-	-	-
Integralização de cotas no período	179.800	-	179.800
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	(8.958)	-	(8.958)
Lucro líquido do período	-	19.544	19.544
Distribuição de resultados no período	-	(13.860)	(13.860)
Em 31 de dezembro de 2013	170.842	5.684	176.526
Lucro do exercício	-	26.800	26.800
Distribuição de resultados no exercício	-	(17.006)	(17.006)
Em 31 de dezembro de 2014	170.842	15.478	186.320

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 1º de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Compra de títulos públicos - operações compromissadas	-	(1.201.022)
Venda de títulos públicos - operações compromissadas	-	1.201.315
Rendas de compromissada	284	-
Recebimento de juros e produtos da venda de TVM	10	29
Ações SPE	-	(122.928)
Aplicação de Letra de Crédito Imobiliário	(7.000)	(47.000)
Resgate de Letra de Crédito Imobiliário	27.750	12.187
Pagamentos de taxa de administração	(270)	(196)
Pagamentos de tributos	(116)	(19)
Pagamentos de outras despesas administrativas	249	(538)
Caixa líquido das atividades operacionais	20.907	(158.172)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de aluguéis	1.217	-
Demais pagamentos	(2.151)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(934)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	179.800
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(8.958)
Rendimentos pagos	(16.968)	(12.474)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(16.968)	158.368
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.005	196
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	196	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.996	196
Aumento de caixa e equivalente de caixa	2.800	196

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela Geração Futuro S.A, foi constituído em 30 de abril de 2012 sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores e iniciou as suas atividades em 1 de março de 2013.

O Fundo tem como objetivo prover rendimentos de longo prazo aos cotistas, por meio de alocação de seus recursos prioritariamente na aquisição dos imóveis alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade da totalidade das participações societárias.

A parcela dos recursos do fundo que não for investida nas participações societárias será alocada pelo gestor em ativos imobiliários e/ou ativos financeiros.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, esse está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

2.1. Entidade de investimento

Nos termos do pronunciamento contábil CPC 36 (R3), a qual entrou em vigor em 1º de janeiro de 2014, a isenção de consolidação somente se aplica à companhia ou ao fundo que for qualificado como entidade de investimento, conforme definido no referido CPC. Assim, a entidade de investimento não deve consolidar as suas controladas, porém, deve mensurar esses investimentos ao valor justo por meio do resultado, de acordo com o pronunciamento contábil CPC 38.

O Fundo atende às definições estipuladas pelo CPC 36 (R3), na medida em que:

- (a)** obtém recursos de um ou mais investidores com o intuito de prestar a esses investidores serviços de gestão de investimento;
- (b)** se compromete com os seus investidores no sentido de que seu propósito comercial é investir recursos exclusivamente para retornos de valorização do capital, receitas de investimentos ou ambos; e
- (c)** mensura e avalia o desempenho de substancialmente todos os seus investimentos com base no valor justo.

Desta forma, em conformidade com o contexto operacional apresentado, podemos concluir que o Fundo é qualificado como entidade de investimento e deverá apresentar suas demonstrações financeiras em separado, individuais, sem a necessidade de consolidar sua controlada Belenzinho Investimentos Imobiliários e Participações S.A., a qual está apresentada ao seu valor justo em 31 de dezembro de 2014 e 2013, conforme descrito na nota 4.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

3. Resumo das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. *Data de reconhecimento*

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. *Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- As ações e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável, sem cotação em bolsa de valores, ou em mercado de balcão organizado, serão avaliados pelo critério de valor justo, que compreende o preço de venda do ativo, sobre condições atuais de mercado, avaliados anualmente.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

a) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Ações de companhias fechadas sem cotação em bolsa: estão classificadas no grupo de Investimentos sendo representados por aplicações em ações de companhias fechadas, onde o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

b) Provisões, ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

d) Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimentos ou destinado a venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente contabilizados mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

f) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos podem ser diferentes daquelas estimativas e premissas.

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

(i) De caráter não imobiliário

São apresentadas por:

	Valor de mercado		Vencimento	Nível
	2014	2013		
a) Cotas de fundo de investimento OT Saga FI LP TP	61	161	Sem vencimento	1
b) Letras do Tesouro Nacional LTN	2.236	-	01/01/2016	1

(a) Em 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, estão compostos por cotas do OT Saga Fundo de Investimento Longo Prazo Títulos Públicos Referenciado DI, administrado pela Oliveira Trust Servicer S/A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do OT Saga Fundo de Investimento Longo Prazo Títulos Públicos Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas e títulos públicos.

(b) Em 31 de dezembro de 2014 estão compostos por operações compromissadas que possuem como lastro em Letras do Tesouro Nacional e possuem vencimento até 07 de dezembro de 2015 (entretanto com liquidez imediata e sem descontos) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

(i) De caráter imobiliário

São apresentadas por:

	Valor de mercado 2014	% sobre PL 2014	Valor de mercado 2013	% sobre PL 2013
Letras de Crédito Imobiliário - Caixa Econômica (a)	18.848	10,12	37.154	21,05
Ações companhia fechada Belenzinho	59.578	31,98	49.822	28,22
Ações companhia fechada Badaró	-	-	90.784	51,43

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

4. Aplicações financeiras--Continuação

(ii) De caráter imobiliário--Continuação

a) Letras de créditos imobiliários

Representa uma fonte de recursos para o setor imobiliário, pois possui como lastro crédito imobiliário.

Emitidas pela Caixa Econômica e regulamentada pela a Lei nº 10.931/2004 e a Circular do Banco Central nº 3.614/12 pode ser remunerada por taxa pré ou pós-fixada.

O Risco é primário do emissor. Conta com a segurança adicional de que está vinculado à carteira de crédito imobiliário da instituição financeira. Outro diferencial é o fato de ser elegível à cobertura do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

A LCI não pode ser resgatada a qualquer momento, mas é possível negociá-la no mercado secundário. O prazo mínimo de vencimento desse ativo varia de acordo com o indexador que possui. São 36 meses quando o título for atualizado mensalmente por índice de preços ou 12 meses se for atualizado anualmente por esse indexador. Se não utilizar índice de preços, é de 60 dias. Nesses períodos, a instituição emissora não poderá recomprar ou resgatar a LCI. Deve ser identificado no registro da LCI na Cetip.

O Fundo possui duas Letras de Crédito Imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

<u>Código</u>	<u>Emissor</u>	<u>Aquisição</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Atualização</u>	<u>Valor</u>
13C00013024	Caixa Econômica	11/03/2013	02/03/2015	88% DI	11.686
14J00030148	Caixa Econômica	08/10/2014	07/10/2016	92% DI	7.162

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

4. Aplicações financeiras--Continuação

(i) De caráter imobiliário--Continuação

b) Ações de companhia fechada

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Belenzinho		
Quantidade de ações	10.661.537	10.574.309
Participação %	100	100
Controle	Sim	Sim
Badaró		
Quantidade de ações*	-	9.685.869
Participação %	-	100
Controle	-	Sim

* As ações foram liquidadas em 26 de setembro de 2014, com a entrega de imóvel, onde em 04/11/2014 o Fundo registrou um ganho de R\$ 103 relativo à entrega do caixa da companhia, registrado na conta de aplicações em ações renda variável.

Resumo do empreendimento da Belenzinho

A Belenzinho Investimentos Imobiliários e Participações S.A. é proprietária do Imóvel Belenzinho, localizado na Rua Padre Adelino - Bairro do Belenzinho - São Paulo e hoje está ocupado pela empresa Atento, líder na prestação de serviços de atendimento às relações entre empresas e seus clientes.

Resumo do empreendimento da Badaró

A Badaró Investimentos Imobiliários e Participações S.A. foi liquidada no exercício social de 2014 e, com isso, o Imóvel Badaró foi integralmente transferido para o Fundo. O imóvel permanece ocupado pela empresa Atento, líder na prestação de serviços de atendimento às relações entre empresas e seus clientes, em virtude da celebração do Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais, datado de 07/10/2014, com vencimento em 07/10/2019. (vide Nota 6)

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

4. Aplicações financeiras--Continuação

Pátria DI – Cota de fundo de investimento e Contas a pagar

Com relação aos recursos registrados em cotas do Pátria DI Fundo de Investimento Referenciado ("Pátria DI"), informamos que está previsto no compromisso de compra e venda de ações e outras avenças entre o Fundo e o Pátria Real Estate Fundo de Investimento em Participações ("Patria Real Estate") a existência de uma conta de retenção de titularidade do Fundo no Pátria DI, na qual serão mantidos recursos cujo objetivo é compensar o Fundo dos custos referentes a:

- Averbações da construção do imóvel Belenzinho.
- Eventuais pagamentos de ITBI ao término da cessão de direito de superfície.
- Eventuais multas não pagas pela Atento.
- Regularização da área do imóvel Badaró.
- Pendências de manutenção dos imóveis.

Para verificação das hipóteses acima, e consequente liberação dos recursos correspondentes a cada hipótese, o Pátria Real Estate deverá apresentar documentos nos termos previstos no compromisso de compra e venda e a Geração Futuro, na qualidade de administradora do Fundo, deverá tomar as providências, quando cabível, para liberação dos recursos ao Pátria Real Estate.

Em 31 de dezembro de 2014 o valor da conta retida no Pátria DI e a obrigação do Fundo para com o Pátria Real Estate estava assim demonstrado:

	2014			2013		
	Quantidade	Cota	Valor	Quantidade	Cota	Valor
Não circulante						
Cotas de fundo de investimento						
Pátria DI	2.879.731	2,3016	6.628	5.762.108	2,0817	11.995
Contas a pagar						
Pátria Real Estate			6.628			11.995

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

5. Propriedades para investimento

a) Classificação e critério adotado na mensuração

O imóvel é avaliado pelo valor de mercado, e é classificado na categoria de propriedade para investimento.

b) Relação do imóvel: endereço, metragem da área, estágio da obra e valor

Edifício Comercial
Rua Líbero Badaró, 633/641 e Avenida Prestes Maia, 98/114 - Centro, São Paulo - SP
Imóvel Acabado
Matricula: 117.970
Metragem: 19.871,08 m²
Valor atual: R\$106.370

c) Atualização das propriedades para investimento

O valor justo do imóvel foi atualizado através de laudo, elaborado pela CUSHMAN & WAKEFIELD em 30 de outubro de 2014, onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi através do Método de Capitalização de Renda.

d) Despesas operacionais dos imóveis que já estão auferindo renda

No exercício findo de 31 de dezembro de 2014 não houve despesas de manutenção e reparo nos imóveis.

e) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis da propriedade para investimento

Ativo	Matrícula	Custo de aquisição	Ajuste a valor justo	ITBI	Saldo atual
Edifício Badaró	117.970	102.960	1.653	1.757	106.370

f) Outras informações relevantes

O Fundo detinha o controle de 100% das ações da Badaró registrada em sua carteira de Ativos.

Em 04/11/2014, foi feita a baixa da SPE Badaró e entrada do Imóvel Badaró com o valor líquido de acordo com o laudo da CUSHMAN & WAKEFIELD que avaliou o imóvel no valor de R\$106.370.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento de riscos

O Gestor e o Administrador vêm, constantemente, tomando medidas para zelar pela correta utilização dos imóveis pelo ocupante, nos moldes contratados. Isso é feito a partir de reuniões periódicas com a ocupante, para avaliar os status das regularizações dos imóveis e discussão das melhores práticas a serem tomadas para o processo de regularização. Em paralelo, foi contratada uma empresa de engenharia especializada para verificar as pendências documentais, conforme descrito no regulamento, e a qualidade geral dos imóveis com relação à acessibilidade, segurança e infraestrutura.

b) Fatores de risco

Riscos relacionados ao setor imobiliário, ao setor de locações imobiliárias e aos imóveis alvo

Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os imóveis alvo e a capacidade de manter e renovar as locações e/ou de explorar os direitos de superfície dos imóveis alvo podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade em locar e manter locados e/ou explorar os direitos de superfície dos imóveis alvo. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os imóveis alvo podem reduzir os níveis de locação e/ou prejudicar a exploração dos direitos de superfície, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações e/ou o preço pago em contrapartida à cessão dos direitos de superfície, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações e/ou da cessão dos direitos de superfície. Caso os imóveis alvo não gerem receita suficiente, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos quotistas.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6. Gerenciamento de riscos--Continuação

b) Fatores de risco--Continuação

Além disso, a empresa investida pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os imóveis alvos, bem como suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes; (ii) eventos adversos que afetem ou limitem as atividades principais das empresas locatárias e/ou cessionárias dos direitos de superfície dos imóveis alvo; (iii) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações ou dos preços pagos em contrapartida à cessão dos direitos de superfície e/ou aumento da inadimplência dos locatários ou cessionários dos direitos de superfície; (iv) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os imóveis alvo; e (v) percepções negativas pelos locatários ou cessionários dos direitos de superfície e/ou locatários em potencial ou cessionários dos direitos de superfície em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os imóveis alvo.

Nestes casos, o Fundo e a empresa investida poderão sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as quotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Insuficiência de conta garantia para pagamento de custos de regularização e manutenção dos imóveis alvo

Nos termos do compromisso de compra e venda foi constituída uma conta garantia em favor do Fundo na qual ficará retido o valor calculado por empresa idônea e especializada para o pagamento, conforme necessário, (a) dos custos referentes à averbação de área construída do imóvel Belenzinho; (b) dos eventuais custos para o pagamento de ITBI decorrente do término da vigência da escritura de cessão de direito de superfície; (c) do pagamento de multas e penalidades que eventualmente venham a ser impostas ou tenham de ser pagas pela Belenzinho Investimentos Imobiliários e Participações S.A.; (d) dos custos que vierem a ser incorridos para a regularização da área de aproximadamente 350 m² do Imóvel Badaró; e (e) dos custos de manutenção dos imóveis alvo, cuja responsabilidade recaia sobre a locatária nos termos do contrato de locação dos imóveis Badaró e Belenzinho, e que não sejam arcadas pela locatária e/ou pela superficiária, conforme o caso.(vide nota 5)

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6. Gerenciamento de riscos--Continuação

b) Fatores de risco--Continuação

Renovação dos contratos de locação

Caso os contratos de locação dos Imóveis Badaró e Belenzinho não sejam renovados nas respectivas datas de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar os imóveis nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário ou superficiário, conforme o caso, no curto e médio prazos.

Riscos relacionados aos imóveis alvo e aos CRI

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação à empresa investida e aos imóveis alvo, poderão restringir ou impossibilitar a aquisição, pelo Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, dos Imóveis Alvo. Neste caso, o objetivo do Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade poderão ser impactados negativamente.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6. Gerenciamento de riscos--Continuação

b) Fatores de risco--Continuação

Riscos relacionados ao Fundo, às quotas e à oferta

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Quotistas.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 1 de março de 2013 a 31 de dezembro de 2013.

8. Patrimônio Líquido

O patrimônio do fundo é representado por uma única classe de cotas.

a) Emissões

A primeira emissão de cotas do Fundo foi composta de 1.798.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 cada, na data da emissão, perfazendo a primeira emissão, na data da emissão, o montante total de até R\$179.800.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral na qual deverá estabelecer o preço das novas emissões.

As cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

Todas as cotas terão direito a voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada cota a um voto.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

8. Patrimônio Líquido--Continuação

b) Amortização e resgate

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

As cotas somente serão resgatadas na data de liquidação do fundo.

c) Negociação das cotas

As cotas são negociadas em mercado de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. A cotação do Fundo (SPTW11) ao final do exercício foi de R\$ 72,48 (R\$ 84,00 em 2013).

d) Demonstrativo de cálculo da distribuição de resultados

Conforme previsto no item 10.7 do regulamento do Fundo, a remuneração paga aos investidores durante o exercício de 2014 correspondeu a 9,46% sobre o valor de integralização das cotas do Fundo. O Fundo distribuirá a seus cotistas, pelo menos 95% dos resultados auferidos, apurado mensalmente segundo regime de caixa, com base no balancete mensal, encerrado no último dia útil de cada mês. O Fundo poderá levantar balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros.

	2014	2013
Resultado contábil	26.800	19.544
Atualização do Valor Justo	(22.843)	(17.678)
LCI competência	(2.444)	(2.154)
Despesas não transitadas no caixa	49	43
Resultado conforme regime de caixa	1.562	(245)
Valor distribuído	16.969	12.474
% distribuído	1.086%	(5.091%)
Valor distribuído e pagos no exercício	15.546	11.088
Valor distribuído e pagos no exercício seguinte	1.423	1.386

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

9. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo calculada pela variação do valor da cota está demonstrada como se segue:

Exercício	Cota R\$	PL Médio (*)	Rentabilidade %
Em 31 de dezembro de 2014	103,6263	181.349	5,55
Período de 1 de março de 2013 a 31 de dezembro de 2013	98,1791	173.531	(1,82)

(*) Não auditado.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. Prestadores de serviço

Serviço	Contratado
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Brasil Plural Gestão de Recursos Ltda
Administração:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

11. Encargos do fundo

Despesas Administrativas	2014	% sobre o PL Médio 2014 (*)	2013	% sobre o PL Médio 2013 (*)
Consultoria jurídica	19	0,01	222	0,13
Taxa de gestão	182	0,10	146	0,08
Despesas tributárias	65	0,04	86	0,05
Taxa de custódia	78	0,04	58	0,03
Taxa de administração	207	0,11	219	0,13
Taxa de controladoria	66	0,04	-	-
Despesas com laudo de avaliação	29	0,02	64	0,04
Outras despesas	145	0,11	68	0,04
Total:	791	0,43	863	0,50

(*) Não auditado.

Remuneração do Administrador e Gestor

Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão e escrituração serão devidas a taxa de administração de 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$15.

A remuneração devida à administradora é calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da administradora é calculada todo dia útil com base no patrimônio líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, à razão de 1/252.

A taxa de administração engloba a remuneração do administrador e do gestor.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

12. Informar sobre alterações no Regulamento

Não houve qualquer alteração do Regulamento do Fundo no exercício de 2014.

13. Divulgação de informações

O fundo divulga mensalmente as informações sobre distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos sites do administrador, gestor, da BM&FBOVESPA e do próprio fundo, a saber:

<http://www.gerafuturo.com.br/>

<http://www.brasilplural.com/site>

<http://www.bmfbovespa.com.br/home.aspx?idioma=pt-br>

14. Informações tributárias

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) - O Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

15. Informações sobre transações com partes relacionadas

As transações entre o Fundo e a instituição administradora e empresas ligadas ao grupo, estão demonstradas conforme se segue:

Despesa	31/12/2014	31/12/2013
Taxa de administração	207	219
Taxa de gestão	182	146

O Fundo apresenta a seguinte obrigação a pagar no final do exercício com a Administradora e empresas ligadas ao grupo:

Passivo	31/12/2014	31/12/2013
Taxa de administração a pagar	24	22
Taxa de gestão a pagar	16	15

16. Demandas judiciais

No período, não temos conhecimento, de litígios, ações trabalhistas e quaisquer outros processos, contra ou a favor do Fundo, bem como qualquer outro fato que possa ser considerado como contingência na esfera judicial.

17. Outros Serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Ernst Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

**SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

18. Eventos subsequentes

Os valores retidos no fundo Pátria DI Fundo de Investimento Referenciado e os valores registrados a título de contas a pagar ao Pátria Real Estate Fundo de Investimento em Participações, previstos no compromisso de compra e venda de ações e outras avenças, conforme descrito na nota 4, foram amortizados no montante de R\$4.958 até a data de 31 de julho de 2015.

Eduardo Alvares Moreira
Diretor responsável
CPF: 043.055.557-19

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC RJ 084173/O-1