

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário-FII

CNPJ: 15.538.445/0001-05

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

CNPJ: 27.652.684/0001-62

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2015 e 2014**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
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.)

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2015, 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.



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 2015, 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, 30 de junho de 2016.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rodrigo De Paula', is written over the printed name.

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

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Balancos patrimoniais

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais)

Ativo	NOTA	2015	% sobre o PL	2014	% sobre o PL
Circulante		15.891	9,27	21.844	11,72
Disponibilidades		15	0,01	699	0,38
Bancos		15	0,01	699	0,38
Aplicações financeiras		15.876	9,26	21.145	11,35
Cotas de fundos de investimento		-	0,00	61	0,03
Letras de Crédito Imobiliária	5	14.701	8,57	18.848	10,12
Letras do Tesouro Nacional	4	1.175	0,69	2.236	1,20
Não Circulante	5	3.072	1,79	172.576	92,63
Contrato Pátria DI		1.786	1,04	6.628	3,56
Alugueis a receber		686	0,40	-	0,00
Adiantamento AFAC		600	0,35	-	0,00
Investimentos	5	65.968	38,46	59.578	31,98
Ações SPE Belenzinho		65.968	38,46	59.578	31,98
Imóvel	6	92.955	54,21	106.370	57,09
Edifício Badaró		92.955	54,21	106.370	57,09
Total do ativo		177.886	103,73	194.420	104,35
Passivo					
Circulante	11	4.613		1.472	
Rendimentos a distribuir		1.461		1.423	
Taxa de administração e custódia a pagar		41		31	
Demais despesas		3.111		18	
Não Circulante	5	1.786		6.628	
Provisão para Valor Recuperável - Contrato Pátria DI		1.786		6.628	
Total do passivo		6.399		8.100	
Patrimônio líquido		171.487		186.320	
Cotas integralizadas		179.800		179.800	
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(8.958)		(8.958)	
Lucros acumulados		645		15.478	
Total do passivo e patrimônio líquido		177.886		194.420	

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstração do resultado

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais)

	<u>NOTA</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Composição do resultado do período			
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis		8.371	1.903
Ajuste a Valor Justo		(18.610)	1.653
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>(10.239)</u>	<u>3.556</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Rendas com aplicações em Letras de Crédito Imobiliária - LCI	4	1.917	2.444
Rendas com aplicações de Renda Variável	4	11.585	21.294
Manutenção de imóveis	11	(124)	-
Resultado Líquido de Atividades Imobiliária		<u>13.378</u>	<u>23.738</u>
Outros Ativos Financeiros			
	4	<u>205</u>	<u>297</u>
Rendas de aplicações em Operações Compromissadas		202	284
Rendas com aplicações em Cotas de Fundo de Investimento		2	10
Outras receitas operacionais		1	3
Outras Receitas/ Despesas			
	11	<u>(721)</u>	<u>(791)</u>
Outras despesas administrativas		(320)	(441)
Despesas com taxa de administração		(280)	(207)
Despesas tributárias		(46)	(65)
Despesas com taxa custódia		(75)	(78)
Resultado Líquido do Período		<u>2.623</u>	<u>26.800</u>
Quantidade de cotas		<u>1.798.000</u>	<u>1.798.000</u>
Lucro/ prejuízo líquido por cota		<u>0,001</u>	<u>0,015</u>

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucro/ (prejuízo) acumulado	Total
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
Lucro do exercício	-	2.623	2.623
Distribuição de resultados no exercício	-	(17.456)	(17.456)
Em 31 de dezembro de 2015	170.842	645	171.487

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais)

	2015	2014
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Rendas de Compromissada	202	284
Recebimento de juros e produtos da venda de TVM	2	10
Aplicação de Letra de Crédito Imobiliário	(10.000)	(7.000)
Resgate de Letra de Crédito Imobiliário	16.063	27.750
Pagamentos de taxa de administração	(279)	(270)
Pagamentos de tributos	(46)	(116)
Pagamentos de outras despesas administrativas	(514)	249
Adiantamento AFAC - Belenzinho	(600)	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	4.828	20.907
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Recebimento de Aluguéis	7.685	1.217
Demais pagamentos/recebimentos	3.099	(2.151)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	10.784	(934)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Rendimentos pagos	(17.418)	(16.968)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(17.418)	(16.968)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.806)	3.005
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.996	196
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.190	2.996
Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa	(1.806)	2.800

As notas explicativas da administradora são partes integrantes 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 2015 e 2014

(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.

3 Principais práticas contábeis

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.

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.

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

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.

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

c) 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.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

e) 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

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos Públicos

Letras do Tesouro Nacional	2015		2014	
	Valor de Mercado	Vencimento	Valor de Mercado	Vencimento
LTN	1.175	01/04/2016	2.236	01/01/2016

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 estão compostos por operações compromissadas que possuem como lastro em Letras do Tesouro Nacional e possuem vencimento até 01 de abril de 2016 (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.

5 Ativos de natureza imobiliária - Aplicações Financeiras

	2015		2014	
	Valor de Mercado	% sobre PL	Valor de Mercado	% sobre PL
Letras de Crédito Imobiliárias Caixa Econômica	14.701	7,73%	18.848	10,12%
Ações Companhias Fechadas Belenzinho	65.968	41,50%	59.578	31,98%

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

a. Títulos privados

Letras de Crédito Imobiliárias

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:

Código	Emissor	Aquisição	Vencimento	Atualização	Valor
14J00030148	CAIXA ECONÔMICA	08/10/2014	07/10/2016	92 % DI	R\$ 8.029
15A00069580	CAIXA ECONÔMICA	13/01/2015	13/01/2017	88% DI	R\$ 6.673

b. Ações de companhia fechada

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Belenzinho		
Quantidade de ações	10.661.537	10.661.537
Participação %	100	100
Controle	Sim	Sim

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.

As ações do Belenzinho foram atualizadas através de planilhas gerenciais.

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

c. Rendimentos a receber

Cotas - Pátria DI e provisão para valor recuperável Contrato Pátria

Com relação aos recursos registrados em conta no Pátria DI Fundo de Investimento Referenciado (“Pátria”), informamos que está previsto no compromisso de compra e venda de ações e outras avenças a existência de uma conta de retenção de titularidade do Fundo, 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 conseqüente liberação dos recursos correspondentes a cada hipótese, o Pátria 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.

Tendo em vista a indefinição do valor recuperável, é mantida uma provisão de 100% do valor das cotas.

	2015			2014		
	Quantidade	Cota	Valor	Quantidade	Cota	Valor
Não circulante						
Cotas de fundo de investimento						
Pátria DI	686.832	2,6009	1.786	2.879.731	2,3016	6.628
Contas a pagar						
Pátria Real Estate			-1.786			-6628

6 Propriedades para investimentos

a) Classificação e critério adotado na mensuração

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

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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

Matrícula: 117.970

Metragem: 19.871,08 m²

Valor atual: R\$ 92.955

c) Atualização das propriedades para investimento

O valor justo do imóvel foi atualizado através de laudo, elaborado pela CUSHMAN & WAKEFIELD em 19 de janeiro de 2016, com base em 12.2015, onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi através do Método Comparativo Direto.

d) Despesas operacionais dos imóveis que já estão auferindo renda

No exercício findo de 31 de dezembro de 2015 não houve despesas de manutenção e reparo nos imóveis.

e) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis da propriedade para investimento

<u>Ativo</u>	<u>Matrícula</u>	<u>Saldo Atual</u>
Edifício Badaró	MAT 117.970	92.955

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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.

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

b. Fatores de Risco

(i) 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.

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.

(ii) 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

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) 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.

8 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 2015 e 2014.

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

9 Patrimônio Líquido

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

a. Emissão

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.

b. Amortização

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.

c. Resgate

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

d. Negociação das cotas

As cotas são negociadas em mercado de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

e. Distribuição de rendimentos

Conforme previsto no item 10.7 do regulamento do Fundo, a remuneração paga aos investidores durante o exercício de 2015 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.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultado contábil	2.623	26.800
Atualização do Valor Justo	7.025	(22.843)
LCI competência	146	(2.444)

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Aluguel competência	(686)	-
Outros valores não transitados no caixa	61	49
Resultado conforme regime de caixa	9.169	1.562
Valor distribuído	17.456	16.969
% distribuído	190.38%	1.086%
Valor distribuído e pagos no exercício	15.995	15.546
Valor distribuído e pagos no exercício seguinte	1.461	1.423

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício	Patrimônio Líquido Médio	Valor da Cota	Rentabilidade %
Em 31 de dezembro de 2015	188.320	105,7268	2,03
Em 31 de dezembro de 2014	181.349	103,6263	5,55

A rentabilidade calculada pelo resultado do exercício sobre o patrimônio líquido do Fundo no início do período foi de 1,41% (15,18% em 2014). A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

11 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas Administrativas	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de administração	280	0,16%	207	0,12%
Taxa de gestão	187	0,10%	182	0,10%
Despesa com manutenção de imóveis	124	0,07%	0	0,00%
Taxa de custódia	75	0,04%	78	0,04%
Despesas tributárias	46	0,02%	65	0,04%
Taxa CVM	33	0,02%	31	0,02%
Outras despesas administrativas	26	0,01%	62	0,03%
Laudo de avaliação	25	0,01%	29	0,02%
Despesa com consultoria	25	0,01%	6	0,00%
Despesa CETIP/SELIC	13	0,01%	13	0,01%
Despesa com bolsa de valores	7	0,00%	7	0,00%
Taxa de escrituração	2	0,00%	2	0,00%
Taxa ANBIMA	1	0,00%	2	0,00%
Taxa de controladoria	0	0,00%	66	0,04%
Auditoria externa	0	0,00%	41	0,02%
Total:	844	0,45%	791	0,44%

PL Médio:

188.320

181.349

a. Remuneração do Administrador

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.

12 Alterações no Regulamento

Não houve qualquer alteração do Regulamento do Fundo no exercício de 2015.

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

13 Política de divulgação das 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.

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:

Despesas	2015	2014
Taxa de administração	280	207
Taxa de gestão	187	182

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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

Passivo	2015	2014
Taxa de administração a pagar	25	24
Taxa de gestão a pagar	17	16

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.

18 Eventos subsequentes

Não há eventos subsequentes até a data da emissão das demonstrações financeiras.

* * *

Eduardo Alvares Moreira
Diretor responsável
CPF: 043.055.557-19

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