

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)

Período de 1º de março de 2013 (início das atividades) a
31 de dezembro de 2013
com Relatório dos Auditores Independentes



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

Período de 1º de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	3
Demonstração do resultado.....	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	5
Demonstração dos fluxos de caixa	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras	7



Building a better
working world

Condomínio São Luiz
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830
Torre I - 8º Andar - Itaim Bibi
04543-900 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: (5511) 2573-3000
ey.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Quotistas e à Administradora do
SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 27.652.684/0001-62)
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de março de 2013 (início das operações) a 31 de dezembro de 2013, 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 destas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários 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 da Empresa. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Building a better
working world

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 – FII em 31 de dezembro de 2013, e o desempenho de suas operações para o período de 1º de março de 2013 (início das operações) a 31 de dezembro de 2013, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 30 de maio de 2014.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6


Eduardo Braga Perdigão
Contador CRC-1CE013803/O-8


Guilherme Portella Cunha
Contador CRC-1RJ106036/O-5

AAA



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)

Balço patrimonial
31 de dezembro de 2013
(Em milhares de reais)

	2013	% sobre o PL
Ativo		
Circulante	37.350	21,16
Disponibilidades		
Bancos	35	0,02
	35	0,02
Aplicações financeiras		
Cotas de fundos de investimento	37.315	21,14
Letras de Crédito Imobiliário	161	0,09
	37.154	21,05
Não Circulante		
Realizável a Longo Prazo	152.601	86,45
Cotas Fundo Pátria DI	11.995	6,80
	11.995	6,80
Investimentos	140.606	79,65
Ações Badaró	90.784	51,43
Ações Belenzinho	49.822	28,22
Total do ativo	189.951	107,61
Passivo		
Circulante		
Rendimentos a distribuir	1.430	0,81
Taxa de administração e custódia a pagar	1.386	0,79
Demais despesas	28	0,02
	16	-
Não Circulante		
Exigível a Longo Prazo	11.995	6,80
Provisão para valor recuperável – Contrato Pátria DI	11.995	6,80
	11.995	6,80
Patrimônio líquido	176.526	100,00
Cotas integralizadas	179.800	101,85
(-) Custos de emissão de cotas	(8.958)	(5,07)
Resultado líquido do período	19.544	11,07
Destinação de resultados no período	(13.860)	(7,85)
Total do passivo e patrimônio líquido	189.951	107,61

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AA

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 do resultado

Período de 1º de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

Período de 1º de março de
2013 (início das atividades) a
31 de dezembro de 2013

Composição do resultado do período**Ativos financeiros de natureza imobiliária**

Rendas com aplicações em Letras de Crédito Imobiliária - LCI	2.341
Ajuste ao valor justo - SPEs	17.679
Resultado líquido de atividades imobiliárias	20.020

Outros ativos financeiros

Rendas de aplicações em Operações Compromissadas	358
Rendas com aplicações em Cotas de Fundo de Investimento	29

Outras despesas

Outras despesas administrativas	(493)
Despesas com taxa de administração e custódia	(219)
Despesas tributárias	(86)
Despesas com custódia	(58)
Outras despesas operacionais	(7)

Resultado líquido do período**19.544****Quantidade de cotas**

1.798.000

Lucro/ prejuízo líquido por cota

0,01

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EAA

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 das mutações do patrimônio líquido

Período de 1º de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas no período			
179.800.000 cotas a R\$ 100,000000 cada	179.800	-	179.800
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	(8.958)		(8.958)
Lucro do período	-	19.544	19.544
Destinação de resultados no período	-	(13.860)	(13.860)
Em 31 de dezembro de 2013			
179.800.000 cotas a R\$ 98,179054 cada	170.842	5.684	176.526

As notas explicativas são parte integrante 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

Período de 1º de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

	<u>2013</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Compra de títulos públicos - operações compromissadas	(1.201.022)
Venda de títulos públicos - operações compromissadas	1.201.315
Recebimento de juros e produtos da venda de TVM	29
Aquisição de Ações SPE	(122.928)
Aplicação de Letra de Crédito Imobiliário	(47.000)
Resgate de Letra de Crédito Imobiliário	12.187
Pagamentos de taxa de administração	(196)
Pagamentos de tributos	(19)
Pagamentos de outras despesas administrativas	(538)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(158.172)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	179.800
Custos relacionados à emissão de cotas	(8.958)
Rendimentos pagos	(12.474)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>158.368</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>196</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>196</u>

As notas explicativas são parte integrante 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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII, 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 patrimônio do fundo será formado por uma única classe de cotas.

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, este 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. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

CNPJ: 15.538.445/0001-05

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração-- Continuação

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.

AA

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração--
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.
- Investimentos estão representados por aplicações em ações de companhias fechadas.

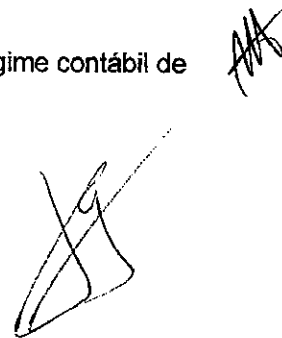
b) Provisões e ativos e passivos contingentes

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) Reconhecimento de receitas e despesas

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



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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração--
Continuação

d) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários.

4. Políticas de investimento

O Fundo poderá alocar seus recursos em participações societárias ou imóveis alvo, ativos imobiliários e ativos financeiros.

Aplicações financeiras

São representadas por:

De natureza imobiliária

a) *Letras de crédito imobiliária*

<u>Letras de Crédito Imobiliários</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Vencimento</u>
Caixa Econômica Federal	21.245	02/03/2015
Caixa Econômica Federal	15.909	03/03/2015
	<u>37.154</u>	

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013
(Em milhares de reais)

4. Políticas de investimento--Continuação

b) Sociedades de propósito específico

	Quantidade de ações	Participação %	Controle
Badaró	9.685.869	100,00	Sim

O valor do investimento em 31 de dezembro de 2013 é de R\$90.784, atribuído com base em laudo de avaliação realizado pela Cushman & Wakefield, datado de 23 de novembro de 2012.

Resumo do empreendimento

A Badaró Investimentos Imobiliários e Participações S.A. é proprietária do Imóvel Badaró, localizado na Rua Líbero Badaró – Centro- São Paulo que hoje está ocupado pela empresa Atento, líder na prestação de serviços de atendimento às relações entre empresas e seus clientes.

	Quantidade de ações	Participação %	Controle
Belenzinho	10.574.309	100,00	Sim

O valor do investimento em 31 de dezembro de 2013 é de R\$49.822, atribuído com base em laudo de avaliação realizado pela Cushman & Wakefield, datado de 23 de novembro de 2012.

Resumo do empreendimento

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.

AAA

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

4. Políticas de investimento--Continuação

De natureza não imobiliária

a) Cotas de fundos de investimentos

<u>Cotas de fundo de investimento</u>	<u>Valor de Mercado</u>	<u>Vencimento</u>
OT Saga FI LP TP	R\$161	Sem vencimento

5. Cotas - Pátria DI e provisão para valor recuperável Contrato Pátria

Está registrado no ativo não circulante o valor de R\$ 11.995, que se refere à aplicação em cotas do Fundo Pátria DI, em cumprimento ao previsto no compromisso de compra e venda de ações e outras avenças ("compromisso de compra e venda"), de titularidade do FII SP Downtown ("Fundo"), na qual são mantidos recursos, cujo objetivo é compensar o Fundo dos custos, se houverem, referentes a:

- Averbação da construção do imóvel Belenzinho;
- Eventual pagamento de ITBI ao término da Cessão de Direito de Superfície;
- Eventuais multas não pagas pela Atento;
- Regularização da área do imóvel Badaró; e
- Pendências de manutenção dos imóveis.

Para verificação das hipóteses acima, e consequente liberação dos recursos correspondentes a cada hipótese, o Fundo 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 Fundo Pátria. A administração efetuou provisão com base na expectativa de realização da liberação desses recursos.

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013
(Em milhares de reais)

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Remuneração da Administração e Gestão

a) 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.

No período de 1 de março a 31 de dezembro de 2013, foi registrado o montante de R\$ 219 na rubrica "Taxa de Administração".

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

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

8. Emissões, resgates e amortização de cotas

a) Emissões

A primeira emissão de cotas do Fundo foi composta de 1.798.000 cotas, com valor unitário de cem reais cada, na data da emissão, perfazendo a primeira emissão, na data da emissão, o montante total de 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 são negociadas em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

b) Resgates e amortizações

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

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.

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

9. Política de distribuição dos resultados

Conforme previsto no item 10.7 do Prospecto de emissão, a remuneração paga aos investidores durante o período de 1º de março de 2013 a 31 de dezembro de 2013 correspondeu a 9,25% a.a. sobre o valor de integralização das cotas do Fundo. Por este motivo, houve a distribuição de lucros no valor de R\$ 12.474 e um resultado contábil no valor de R\$ 19.544.

O saldo dos rendimentos distribuídos em 2013 foi calculado como segue:

Resultado conforme regime contábil	19.544
Exclusões:	
Receita – regime de competência - SPEs	(17.678)
Receita – regime de competência - LCI	(2.341)
Despesas não transitadas no caixa	43
Adições:	
Caixa das movimentações de LCI	187
Resultado conforme regime de caixa	(245)
Valor Distribuído	12.474

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013
(Em milhares de reais)

10. Serviços de custódia e tesouraria

As atividades de tesouraria e custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira, bem como escrituração de cotas serão realizadas pela Oliveira Trust DTVM S.A.

11. 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 Prospecto Definitivo, e a qualidade geral dos imóveis com relação à acessibilidade, segurança e infraestrutura.

Com relação à renovação dos contratos de ocupação dos imóveis com a atual ocupante, em 06 de setembro de 2013, foi assinado um Memorando de Entendimentos que estabelece os termos e condições que deverão ser observados nos novos contratos de locação, cuja celebração estará sujeita a determinadas condições precedentes previstas no referido instrumento.

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.

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

11. Gerenciamento de riscos--Continuação

Fatores de risco--Continuação

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, as Sociedades Investidas podem ser afetadas 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 as Sociedades Investidas poderão sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Quotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Caso não seja possível a obtenção do ALUF para o Imóvel Badaró e/ou para a parte restante do Imóvel Belenzinho, o Fundo poderá ser impactado adversamente.

Para a ocupação e utilização de um imóvel são necessárias licenças que permitam o desenvolvimento regular de atividades nesse imóvel, dentre as quais o ALUF. Na data deste Prospecto Preliminar, a Atento, nos termos da Escritura de Cessão de Direito de Superfície e do Contrato de Locação, é a responsável contratualmente pela obtenção de todas as licenças necessárias para o uso dos Imóveis Alvo, sendo que, na data deste Prospecto Preliminar, a Atento não tinha obtido o ALUF para o Imóvel Badaró e havia obtido apenas o ALUF parcial para o Imóvel Belenzinho.

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013
(Em milhares de reais)

11. Gerenciamento de riscos--Continuação

Fatores de risco--Continuação

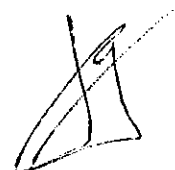
A não obtenção do ALUF pode estar relacionada a irregularidades na utilização pela Atento dos Imóveis Alvo e/ou a irregularidades na construção/demolição dos Imóveis Alvo decorrentes de divergências entre projeto aprovado junto a autoridade competente e aquele efetivamente executado à época da construção/reforma dos Imóveis Alvo. A falta de ALUF poderá acarretar a aplicação de penalidades, que variam desde a aplicação de multas até, após as devidas notificações sem que sejam sanadas as irregularidades apontadas, a interdição administrativa dos Imóveis Alvo que não poderiam ser utilizados, nesta última hipótese, até a regularização e/ou obtenção do correspondente ALUF.

Caso as razões para a não obtenção do ALUF decorram de irregularidades relacionadas aos Imóveis Alvo e não somente às atividades neles desenvolvidas pela Atento, as penalidades acima descritas poderão recair sobre o Fundo, o que poderá reduzir ou interromper o fluxo de caixa do Fundo, e, por conseguinte, a rentabilidade das Quotas poderá ser impactadas de forma adversa.

Caso não seja possível regularizar na matrícula do Imóvel Badaró uma área construída adicional de aproximadamente 350 m² no Imóvel Badaró, o Fundo poderá ser impactado adversamente.

O Imóvel Badaró possui uma área construída adicional de aproximadamente 350 m², que não está averbada em sua matrícula e, portanto, está irregular perante a PMSP. Essa diferença de área decorre de um projeto de reforma apresentado pelo antigo proprietário do Imóvel Badaró para a PMSP, o qual foi aprovado e deveria ter resultado na construção de uma área adicional de 378,45m² no Imóvel Badaró. O referido projeto de construção foi aprovado com base na lei municipal n.º 12.349, editada pela PMSP em 06 de junho de 1997, a qual estabelece que as obras aprovadas nos termos dessa lei possuem um prazo de 5 (cinco) anos para serem concluídas, sob pena de cassação da autorização concedida e multa.

Caso não seja possível regularizar essa área perante a PMSP, poderá haver a incidência de multas e até a obrigação de desfazimento da área irregular, o que poderá impactar adversamente o Fundo e a rentabilidade de suas Quotas.



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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

11. Gerenciamento de riscos--Continuação

Fatores de risco--Continuação

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(s) idônea(s) e especializada(s) para o pagamento, conforme necessário, (a) dos custos referentes à averbação de área construída do Imóvel Belenzinho que está em fase de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme descrito no item "Identificação do Imóvel Belenzinho", na seção "14.2. Imóvel Belenzinho", na página 125 deste Prospecto Preliminar; (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 SPE Badaró e/ou pela SPE Belenzinho; (d) dos custos que vierem a ser incorridos para a regularização da área de aproximadamente 350 m² do Imóvel Badaró, conforme descrito no item "Identificação do Imóvel Badaró e Localização Geográfica", na seção "14.1. Imóvel Badaró", na página 123 deste Prospecto Preliminar; e (e) dos custos de manutenção dos Imóveis Alvo, cuja responsabilidade recaia sobre a Superficiária nos termos da Escritura de Cessão de Direito de Superfície e a Locatária nos termos do Contrato de Locação, e que não sejam arcadas pela Locatária e/ou pela Superficiária, conforme o caso. O valor depositado na conta garantia de titularidade do Fundo poderá não ser suficiente para fazer frente a todos estes custos e despesas, o que poderá impactar adversamente a rentabilidade das Quotas.

A possibilidade de renovação compulsória da locação pela Locatária pode afetar a rentabilidade do Fundo

Nos termos do artigo 51 da Lei de Locação, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I -- o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 (cinco) anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos". Com isso, findo o prazo de locação, mesmo que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do Contrato de Locação, a Locatária poderá obter a renovação compulsória do Contrato de Locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Dessa forma, no caso de uma eventual renovação do aluguel, o Fundo estaria sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente, caso o Poder Judiciário entenda que o valor pago pela locação está acima do valor de mercado, ao recebimento de um valor menor pelo aluguel pago pela Locatária, o que poderá impactar adversamente os resultados do Fundo.

AA

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

11. Gerenciamento de riscos--Continuação

Fatores de risco--Continuação

Risco de responsabilização pelo uso indevido dos Imóveis Alvos.

A Atento poderá fazer uso indevido dos Imóveis Alvo, em descumprimento ao Contrato de Locação e/ou à Escritura de Cessão de Direito de Superfície, ou, ainda, não zelar, de forma adequada, pelo bom e regular funcionamento e manutenção dos Imóveis Alvo, causando danos a terceiros. Nesta hipótese, as Sociedades Investidas poderão vir a ser responsabilizadas na esfera civil e/ou administrativa por tais danos decorrentes de uso indevido dos Imóveis Alvos ou, ainda, em decorrência de negligência em relação ao bom e regular funcionamento e manutenção dos Imóveis Alvos. O exposto neste parágrafo poderá resultar em custos adicionais e/ou inesperados para as Sociedades Investidas e, desta forma, poderá impactar adversamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Quotistas.

Despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis Alvos podem afetar a rentabilidade do Fundo.

As Sociedades Investidas, na qualidade de proprietárias dos Imóveis Alvo, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como, mas não se limitando, relacionadas à segurança e estrutura dos Imóveis Alvo. O pagamento de tais despesas não programadas poderá impactar adversamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade das Quotas.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Imóveis Alvo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos para as Sociedades Investidas e, conseqüentemente, para o Fundo, causando efeitos adversos aos Quotistas.

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

11. Gerenciamento de riscos--Continuação

Fatores de risco--Continuação

Os Imóveis Alvo são atualmente objeto de seguro, os quais se encontram descritos no item "Seguros Contratados sobre o Imóvel Badaró" e "Seguros Contratados sobre o Imóvel Belenzinho", na Seção "Descrição dos Imóveis" nas páginas 124 e 126, respectivamente, deste Prospecto Preliminar. Os termos e condições gerais de referidos seguros encontram-se dentro das práticas usuais de mercado, protegendo-os contra a ocorrência de sinistros em geral. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis Alvo de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como perdas decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, as Sociedades Investidas e o Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo e gerar perdas ao Fundo e aos Quotistas.

Ainda, o Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira das Sociedades Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

A não renovação do Contrato de Locação e/ou da Escritura de Cessão de Direito de Superfície poderá impactar de forma adversa o Fundo e os Quotistas.

Caso o Contrato de Locação e/ou a Escritura de Cessão de Direito de Superfície não sejam renovados nas respectivas datas de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar ou ceder o direito de superfície dos Imóveis Alvos nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas no Contrato de Locação e/ou na Escritura de Cessão de Direito de Superfície, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário ou superficiário, conforme o caso, no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados impactando, de forma adversa, a rentabilidade dos Quotistas. Para maiores informações acerca da Escritura de Cessão, ver o item 12.2.1. "Da Garantia", da Seção "Informações sobre as Sociedades Investidas e sua Aquisição", na página 110 deste Prospecto.

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

11. Gerenciamento de riscos--Continuação

Fatores de risco--Continuação

Riscos Relacionados à aquisição das Sociedades Investidas e, indiretamente, dos Imóveis Alvo, e à Aquisição dos CRI

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal das Sociedades Investidas e dos Imóveis Alvo, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Prospecto Preliminar poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Quotistas.

As Sociedades Investidas e os Imóveis Alvos foram objeto de processo de auditoria legal realizada com base em documentos e informações apresentados pelos atuais titulares das Participações Societárias e pelos atuais proprietários dos Imóveis Alvos até a data deste Prospecto Preliminar.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data deste Prospecto Preliminar que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação às Sociedades Investidas 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.

Caso tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza sejam verificados após a efetiva aquisição, pelo Fundo, das Sociedades Investidas e, indiretamente, dos Imóveis Alvo, poderá ser restringido ou prejudicado o pleno exercício do direito atribuído às

Participações Societárias e/ou do direito de propriedade das Sociedades Investidas sobre os Imóveis Alvo.

Dessa forma, não há garantia de que o Fundo, por meio das Sociedades Investidas, poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Imóveis Alvo. Tais situações poderão causar impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Quotistas.

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013
(Em milhares de reais)

11. Gerenciamento de riscos--Continuação

Fatores de risco--Continuação

A efetiva aquisição dos Imóveis Alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade das Participações Societárias, dependerá do montante total de recursos que venha a ser efetivamente captado pelo Fundo por meio da Oferta.

As Participações Societárias e os Imóveis Alvo não pertencem, nesta data, ao Fundo. A efetiva aquisição dos Imóveis Alvo pelo Fundo, indiretamente, por meio da titularidade das Participações Societárias, dependerá, dentre outros fatores, do montante total de recursos efetivamente captados por meio da Oferta, observado o disposto na Seção "Destinação de Recursos" nas páginas 103 a 106 deste Prospecto Preliminar. A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Quotas suficientes para que seja alcançado o Montante Mínimo, sendo que, nesta hipótese, o Fundo adquirirá somente a SPE Belenzinho e os seus resultados dependerão unicamente do Imóvel Belenzinho. O disposto neste parágrafo poderá impactar negativamente o objetivo e os planos de investimento do Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

Os investimentos do Fundo serão concentrados na aquisição de poucas Sociedades Investidas, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o Fundo encontra-se sujeito.

Ainda que o Fundo possa investir em Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros, seus investimentos prioritários se concentrarão na aquisição da totalidade das Participações Societárias. A concentração dos investimentos do Fundo na aquisição das Participações Societárias, com vistas a que o Fundo se torne proprietário indireto dos Imóveis Alvo, potencializará os riscos a que o Fundo encontra-se sujeito, uma vez que o Fundo dependerá, em grande parte, dos resultados decorrentes das Sociedades Investidas e dos Imóveis Alvo.

A execução da Alienação Fiduciária do Imóvel Belenzinho poderá impactar adversamente os planos de investimento, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

11. Gerenciamento de riscos--Continuação

Fatores de risco--Continuação

Os CRI Belenzinho são pagos pela Pátria Securitizadora com os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Belenzinho, sendo que o pagamento dos Créditos Imobiliários Belenzinho está garantido por (i) fiança bancária obtida pela Atento, atualmente emitida pelo Banco Bradesco S.A., e por esta renovada anualmente e (ii) alienação fiduciária do Imóvel Belenzinho. Caso o Fundo não adquira a totalidade dos CRI Belenzinho e os CRI Belenzinho vençam antecipadamente, de acordo com as hipóteses estabelecidas no Termo de Securitização dos CRI Belenzinho, a Locatária poderá não ter recursos para realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários Belenzinho, ensejando a execução das Garantias dos CRI Belenzinho. Nesta hipótese, caso a execução da fiança bancária não seja suficiente para garantir o pagamento dos Créditos Imobiliários Belenzinho, a alienação fiduciária do Imóvel Belenzinho será executada, resultando na perda do Imóvel Belenzinho pelo Fundo, o que impactará adversamente seus resultados e a rentabilidade dos Quotistas. Para maiores informações sobre as garantias e eventos de vencimento antecipado do CRI Belenzinho, vide item "Descrição dos CRI Belenzinho" da Seção "Informações sobre os CRI e a Oferta de Aquisição dos CRI", na página 117 deste Prospecto Preliminar.

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.

12. 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>

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



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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

13. Tributação

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 retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

14. Patrimônio líquido médio e rentabilidade

O patrimônio líquido médio e a rentabilidade proporcionada pelo Fundo no período calculada pela variação do valor da cota estão demonstrados como se segue:

Data	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade %
31 de dezembro de 2013	173.531	(1,82)

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

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de março de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

15. Outras despesas administrativas

Despesas Administrativas	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Despesas com advogados	222	0,13%
Despesas de taxa de gestão	146	0,08%
Despesas com laudo de avaliação	64	0,04%
Outras despesas	61	0,04%
Total:	493	0,27%

16. Demandas judiciais

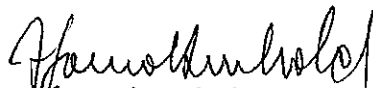
No período, não temos conhecimento, de litígios, ações trabalhistas e quaisquer outros processos, contra ou a favor do Fundo, bem como qualquer outro fato que possa ser considerado como contingência na esfera judicial.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

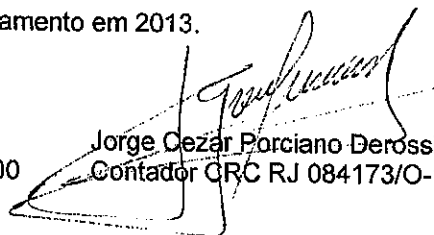
Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Ernst Young Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente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

18. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações no regulamento em 2013.



Afonso Arno Arnhold
Diretor responsável CPF:153.564.180-00



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