

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**CNPJ/MF nº 15.538.445/0001-05****RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR – 2º SEMESTRE DE 2015**

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., (“Administrador”), com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de Administrador do SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.538.445/0001-05 (“Fundo”), em conformidade com o artigo 39 da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, apresenta o Relatório do Administrador referente ao segundo semestre de 2014.

I – Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.

O Fundo possui: (i) a totalidade das ações da companhia BELENZINHO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (CNPJ nº 07.889.878/0001-79), empresa que possui como seu ativo direto o imóvel Belenzinho (imóvel localizado na Rua Padre Adelino, n.º 550, 10º Subdistrito – Belenzinho, conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 155.164 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo); e (ii) o imóvel Badaró (imóvel localizado na Rua Líbero Badaró, nº 633 / 641, no Subdistrito Sé, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 117.970 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo). O restante dos recursos do Fundo é aplicado em ativos financeiros nos termos do regulamento do Fundo.

Destaca-se que o investimento tem como objetivo gerar rendimentos de longo prazo aos cotistas através da exploração comercial dos imóveis supramencionados, podendo ocorrer através do recebimento de receitas decorrentes da locação, típica ou atípica, arrendamento ou exploração do direito de superfície, sendo permitida a cessão a terceiros de tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganho de capital com a compra e venda dos imóveis ou direitos a eles relativos, bem como dos rendimentos decorrentes das aplicações em outros ativos imobiliários e de liquidez, nos termos do regulamento.

Do ponto de vista da gestão do caixa do Fundo, foram feitos investimentos priorizando a liquidez e a qualidade dos créditos. Ao final do semestre, os recursos do Fundo estavam alocados nos seguintes ativos: (i) 54,21 % em Imóvel; (ii) 38,47% em ações; (iii) 8,57% em LCIs e (iii) 0,69 % em operações compromissadas lastreadas em Títulos Públicos.

A rentabilidade do Fundo no semestre (incluindo variação do valor patrimonial da cota somado às receitas) foi de (-8,75%).

Os recursos destinados aos investimentos foram obtidos através da Distribuição Pública de Quotas da Primeira Emissão do Fundo, na qual foram distribuídas 1.798.000 (um milhão, setecentos e noventa e oito mil) cotas no valor de R\$ 100,00 cada uma, totalizando um volume total de Emissão R\$ 179.800.000,00 (cento e setenta e nove milhões, e oitocentos mil reais), oferta esta encerrada no dia 06/03/2013.

II – Programa de investimentos para o próximo semestre.

Não está previsto nenhum investimento imobiliário em novos empreendimentos durante o próximo semestre.

III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao último semestre.

Assim como todo investimento em imóveis, o Fundo está sujeito a riscos relacionados ao mercado imobiliário (como vacância, preços, dentre outros). Os imóveis que fazem parte do patrimônio do Fundo são de uso comercial, e estão localizados na região central da cidade de São Paulo (SP), um deles localizado no bairro do Belenzinho e o outro localizado no bairro da Sé, e estão sendo ocupados atualmente pela Atento Brasil S.A.

Segundo relatório elaborado pela Cushman & Wakefield, o Imóvel Badaró está localizado em uma região onde há alta concentração de empreendimentos comerciais de boa qualidade.

Ainda de acordo com a Cushman & Wakefield, a região onde está localizado o Imóvel Belenzinho está repleta de imóveis antigos, residências e antigas fábricas. Contudo, há escassez de edifícios de escritórios com bom padrão de infraestrutura.

b) as perspectivas da administração para o próximo semestre.

Continuaremos com a resolução das pendências administrativas dos imóveis. Essas pendências já são conhecidas desde a constituição do Fundo e estão devidamente descritas no prospecto definitivo da oferta do Fundo.

c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim.

| Ativos | Valor (em milhares de Reais) | Percentual Médio de Valorização/Desvalorização |
|-------------------|-------------------------------------|---|
| Imóvel Badaró | 106.368 | 11,69 % |
| Imóvel Belenzinho | 61.516 | 2,04 % |

A Cushman & Wakefield baseou suas avaliações nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário.

IV – Relação das obrigações contraídas no período.

| Despesa | Valor (em milhares de Reais) |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Outras despesas administrativas | 320 |
| Taxas de Administração | 280 |
| Despesa com taxa de custódia | 75 |
| Pagamento de Tributos | 46 |

V – Rentabilidade nos últimos quatro semestres.

| Período | Rentabilidade (%) |
|---------------------|--------------------------|
| 1º Semestre de 2014 | 2,63 % |
| 2º Semestre de 2014 | 2,84 % |
| 1º Semestre de 2015 | 0,87 % |
| 2º Semestre de 2015 | -8,75 % |

VI – Valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos quatro semestres calendários.

| Data | Valor da cota (em Reais) |
|---------------------|---------------------------------|
| 1º Semestre de 2014 | 100,76298 |
| 2º Semestre de 2014 | 103,62630 |
| 1º Semestre de 2015 | 104,53140 |
| 2º Semestre de 2015 | 95,376653 |

VII – Relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos dois últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

| Despesa | Valor (em milhares de Reais) | Percentual em relação ao PL médio (%) |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Despesas com taxas de administração | 280 | 0,16 % |
| Pagamento de Tributos | 46 | 0,02 % |
| Outras despesas administrativas | 518 | 0,27 % |

Os encargos debitados ao fundo, referentes à taxa de administração, taxa de custódia, taxa de fiscalização, despesas financeiras, e consultorias somam R\$ 844 em 31 de dezembro de 2015.

VIII - Relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver.

Não há.

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.