

**SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário-FII**

**CNPJ: 15.538.445/0001-5**

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

**CNPJ: 27.652.684/0001-62**

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

## **Conteúdo**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do  
**SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário-FII**  
Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.  
Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário-FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº6. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano e é utilizado o método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

### Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº10.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquele com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2017.

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

Fernando Alberto S. Magalhães  
Contador CRC-1SP133169/O-0

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 2016 e 2015  
 (Em milhares de reais)

Ativo	NOTA	2016	% sobre o PL	2015	% sobre o PL
<b>Circulante</b>		<b>6.286</b>	<b>4,82</b>	<b>15.891</b>	<b>9,27</b>
<b>Disponibilidades</b>		<b>11</b>	<b>0,01</b>	<b>15</b>	<b>0,01</b>
Bancos		11	0,01	15	0,01
<b>Operações Compromissadas</b>		<b>2.531</b>	<b>1,94</b>	<b>1.175</b>	<b>0,69</b>
Letras do Tesouro Nacional	5a	2.531	1,94	1.175	0,69
<b>Títulos e Valores Mobiliários</b>		<b>3.744</b>	<b>2,87</b>	<b>14.701</b>	<b>8,57</b>
Letras de Crédito Imobiliária	4	3.744	2,87	14.701	8,57
<b>Não Circulante</b>		<b>3.951</b>	<b>3,03</b>	<b>1.286</b>	<b>0,75</b>
Contrato Pátria DI	5c	786	0,60	1.786	1,04
Provisão para Valor Recuperável – Contrato Pátria DI	5c	(786)	(0,60)	(1786)	(1,04)
Alugueis a receber	7	1.073	0,82	686	0,40
Adiantamento AFAC		-	0,00	600	0,35
Depósitos judiciais - ITBI	17	2.878	2,21	-	0,00
<b>Investimentos</b>		<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>65.968</b>	<b>38,46</b>
Ações SPE Belenzinho	5b	-	0,00	65.968	38,46
<b>Imóvel</b>	<b>6</b>	<b>128.176</b>	<b>98,24</b>	<b>92.955</b>	<b>54,21</b>
Edifício Badaró		88.022	67,46	92.955	54,21
Belenzinho		40.154	30,78	-	0,00
<b>Total do ativo</b>		<b>138.413</b>	<b>106,09</b>	<b>176.100</b>	<b>102,69</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>7.946</b>		<b>4.613</b>	
Rendimentos a distribuir	10e	962		1.461	
Taxa de administração e custódia a pagar		33		48	
Demandas judiciais - ITBI	17	2.878		-	
Demais despesas		4.073		3.104	
<b>Total do passivo</b>		<b>7.946</b>		<b>4.613</b>	
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>130.467</b>		<b>171.487</b>	
Cotas integralizadas		179.800		179.800	
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(8.958)		(8.958)	
Lucros (Prejuízos) acumulados		(40.375)		645	
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>138.413</b>		<b>177.886</b>	

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)

Demonstrações do resultado

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

**(Em milhares de reais)**

	<u>NOTA</u>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Composição do resultado dos exercícios</b>			
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis	7	9.067	8.371
Ajuste a valor justo	6e	<u>(40.853)</u>	<u>(18.610)</u>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>(31.786)</b>	<b>(10.239)</b>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>			
Rendas com aplicações em Letras de Crédito Imobiliária - LCI	5a	978	1.917
Rendas com aplicações de renda variável	5b	10.460	11.585
Manutenção de imóveis		(29)	(124)
Despesa com provisão		(1.755)	-
Despesas com extinção Belenzinho	5b	<u>(1.892)</u>	<u>-</u>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>7.762</b>	<b>13.378</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
		<b>234</b>	<b>205</b>
Rendas de aplicações em operações compromissadas	4	243	202
Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento		2	2
Outras despesas operacionais		(11)	1
<b>Outras Receitas / Despesas</b>			
	12	<b>(935)</b>	<b>(721)</b>
Outras despesas administrativas		(372)	(133)
Despesas com taxa de administração		(418)	(467)
Despesas tributárias		(55)	(46)
Despesas com taxa custódia		<u>(90)</u>	<u>(75)</u>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<b><u>(24.725)</u></b>	<b><u>2.623</u></b>
<b>Quantidade de cotas</b>		<b><u>1.798.000</u></b>	<b><u>1.798.000</u></b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido por cota</b>		<b><u>(13,75)</u></b>	<b><u>1,46</u></b>

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)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

**(Em milhares de reais)**

	<b>Cotas subscritas e integralizadas</b>	<b>Lucro/ (prejuízo) acumulado</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2014</b>	<b><u>170.842</u></b>	<b><u>15.478</u></b>	<b><u>186.320</u></b>
Lucro do exercício	-	2.623	2.623
Distribuição de resultados no exercício (Nota 9e)	-	(17.456)	(17.456)
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>	<b><u>170.842</u></b>	<b><u>645</u></b>	<b><u>171.487</u></b>
Prejuízo do exercício	-	(24.725)	(24.725)
Distribuição de resultados no exercício (Nota 9e)	-	(16.295)	(16.295)
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	<b><u>170.842</u></b>	<b><u>(40.375)</u></b>	<b><u>130.467</u></b>

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)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Em milhares de reais)**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Rendas de Compromissada	243	202
Recebimento de juros e produtos da venda de TVM	2	2
Aplicação de Letra de Crédito Imobiliário	(3.582)	(10.000)
Resgate de Letra de Crédito Imobiliário	15.517	16.063
Pagamentos de taxa de administração	(270)	(279)
Pagamentos de tributos	(55)	(46)
Pagamentos de outras despesas administrativas	(972)	(514)
Adiantamento AFAC – Belenzinho	-	(600)
Contingência Judicial	(2.907)	-
Contrato Pátria DI	1.124	-
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>9.099</b>	<b>4.828</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Recebimento de Aluguéis	8.680	7.685
Demais pagamentos/recebimentos	367	3.099
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>9.047</b>	<b>10.784</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Rendimentos pagos	(16.794)	(17.418)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>(16.794)</b>	<b>(17.418)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.352</b>	<b>(1.806)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<b>1.190</b>	<b>2.996</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b>2.542</b>	<b>1.190</b>
<b>Aumento/(Descrécimo) de Caixa e Equivalente de Caixa</b>	<b>1.352</b>	<b>(1.806)</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# **SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(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 indeterminado, 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 da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Não obstante a diligência da Administradora 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.

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 31 de março de 2017.

## **3 Principais práticas contábeis**

### **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.)

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(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.)

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

# SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

## 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

### Operações compromissadas

Letras do Tesouro Nacional	2016		2015	
	Valor de Mercado	Vencimento	Valor de Mercado	Vencimento
LTN	2.531	01/07/2017	1.175	01/04/2016

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 estão compostos por operações compromissadas que possuem como lastro Letras do Tesouro Nacional com liquidez imediata sem descontos, e possuem vencimento até 1º de julho de 2017. São demonstrados pelo custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 o Fundo apurou Rendas de aplicações em Operações Compromissadas no valor de R\$ 243 (R\$ 202 - 2015).

## 5 Ativos de natureza imobiliária - Aplicações Financeiras

	Valor de Mercado 2016	% sobre PL 2016	Valor de Mercado 2015	% sobre PL 2015
Letras de Crédito Imobiliárias (a)	3.744	2,87%	14.701	8,57%
Ações de companhia fechada (b)	-	-	65.968	38,46%

### a. Títulos privados

#### *Letras de Crédito Imobiliários*

## SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

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 uma Letras de Crédito Imobiliário, cuja característica se encontra descrita abaixo:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016:

<u>Código</u>	<u>Emissor</u>	<u>Aquisição</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Atualização</u>	<u>Valor</u>
15A00069580	CAIXA ECONÔMICA	13/01/2015	13/01/2017	88% DI	R\$ 3.744

Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:

<u>Código</u>	<u>Emissor</u>	<u>Aquisição</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Atualização</u>	<u>Valor</u>
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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 o Fundo apurou ganho no valor de R\$ 978 (2015: R\$ 1.917) com operações de LCI.

### b. Ações de companhia fechada

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Belenzinho</b>		
Quantidade de ações	-	10.661.537
Participação %	-	100
Controle	-	Sim

\* As ações em 2016 foram liquidadas com a entrega de imóvel.



# SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

## *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 por um único locatário cujo contrato de locação possui vencimento em 30 de setembro de 2021.

O valor justo do imóvel recebido quando da liquidação das ações está baseado em laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de 4 de novembro de 2016. O laudo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações de mercado disponíveis à data de avaliação do laudo. Foi utilizado o método de capitalização de renda através de fluxo de caixa descontado de forma a determinar o valor de venda do ativo. Após a liquidação, o valor do imóvel foi contabilizado na conta de Propriedades para Investimentos no montante de R\$ 40.154 (vide nota explicativa 6).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 o Fundo apurou ganho de R\$ 10.460 (2015: R\$ 11.585) com valorização de ações de companhia fechada. Devido ao encerramento das operações da companhia Belenzinho Participações S.A. que ocorreu em 30 de setembro de 2016, o Fundo apurou perda realizada de R\$ 1.892.

## **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.

Conforme contrato mencionado acima, devido ao compromisso assumido entre o fundo Pátria e o Fundo, a Administradora mantém provisão de 100% do valor das cotas.

	2016			2015		
	Quantidade	Cota	Valor	Quantidade	Cota	Valor
<b>Não circulante</b>						
Cotas de fundo de investimento						

## **SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

Pátria DI	266.768	2,9468	786	686.832	2,6009	1.786
Provisão para Valor Recuperável						
Contrato - Pátria DI			(786)			(1.786)

# SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

## 6 Propriedades para investimentos

### a) Classificação e critério adotado na mensuração

Os imóveis são avaliados pelo valor de mercado e são classificados na categoria de propriedade para investimento.

### b) Relação dos imóveis: endereço, metragem da área, estágio da obra e valor

#### (i) Edifício Comercial Badaró

Rua Líbero Badaró, 633/641 e Avenida Prestes Maia, 98/114 - Centro, São Paulo - SP

Imóvel Acabado

Matrícula: 117.970

Metragem: 19.871,08 m<sup>2</sup>

Valor atual: R\$ 88.022

#### (ii) Edifício Comercial Belenzinho

Rua Padre Adelino, 550, Blocos: A, B, C, D, E, e F - Zona Leste, São Paulo – SP

Imóvel Acabado

Matrícula: 155.164

Metragem: 8.444,90 m<sup>2</sup>

Valor atual: R\$ 40.154

### c) Atualização das propriedades para investimento

O valor justo dos imóveis foram atualizados através de laudo, elaborado pela Cushman & Wakefield em 04 de novembro de 2016, com data base em dezembro de 2016, onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi através do Capitalização da Renda.

### d) Despesas operacionais dos imóveis que já estão auferindo renda

No exercício findo de 31 de dezembro de 2016 não houve despesas de manutenção e reparo nos imóveis.

### e) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis da propriedade para investimento

Ativo	Matrícula	Saldo em 2015	Rendas de ações SPE Belenzinho	Ajuste a valor justo	Saldo em 2016
Edifício Badaró	MAT 117.970	92.955	-	(4.933)	<b>88.022</b>
Edifício Belenzinho	MAT 155.164	65.968	10.106	(35.920)	<b>40.154</b>
Resultado Realizado	MAT 155.164		354		
		158.923	10.460	(40.853)	<b>128.176</b>

# SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

Caso as premissas utilizadas para apuração do valor justo das propriedades para investimento não se materializem, os valores de realização poderão vir a ser significativamente diferente daquele estimado em 31 de dezembro de 2016.

## 7 Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos a locação dos imóveis Edifício Comercial Belenzinho e Edifício Comercial Badaró, conforme mencionado na nota explicativa 5b. Em 31 de dezembro de 2016, os valores em aberto referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2016 e serão pagos em janeiro de 2017.

<u>Imóvel</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Total - R\$</u>
Edifício Comercial Belenzinho	Janeiro 2017	375
Edifício Comercial Badaró	Janeiro 2017	698
		<u>1.073</u>

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência, possuindo baixo índice de inadimplência. No exercício não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

<u>Descrição</u>	<u>Exercício findo em 31/12/2016 - R\$</u>	<u>Exercício findo em 31/12/2015 - R\$</u>
Propriedade para investimento		
Receitas de aluguéis	9.067	8.371

## 8 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.

### 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

## **SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

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 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 m<sup>2</sup> do Imóvel Badaró; e (e) dos custos de

# **SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

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.

## **9 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 2016 e 2015.

## **10 Patrimônio Líquido**

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

### **a. Emissão**

# SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

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.

## Distribuição de rendimentos

Conforme previsto no Regulamento do Fundo, alinhado com as deliberações emanadas da CVM, com a remuneração paga aos investidores durante o exercício de 2016 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.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Resultado contábil	(24.725)	2.623
Atualização do Valor Justo	30.393	7.025
LCI competência	(87)	146
Aluguel competência	(387)	(686)
Outros valores não transitados no caixa	3.613	61
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	8.807	9.169

# SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

Valor distribuído	16.295	17.456
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	184,91%	190,38%
Valor distribuído e pagos no exercício	15.323	15.995
Valor distribuído e pagos no exercício seguinte	962	1.461

## e. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor da Cota	Rentabilidade %
Em 31 de dezembro de 2016	173.081	72,5625	-23,92
Em 31 de dezembro de 2015	188.320	105,7268	2,03

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## 11 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

<u>Serviço:</u>	<u>Contratado:</u>
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.

## 12 Encargos do Fundo

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

Despesas Administrativas	2016		2015	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de administração	418	0,25%	467	0,26%
Taxa de custódia	90	0,05%	75	0,04%
Despesas tributárias	55	0,03%	46	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	41	0,02%	33	0,02%
Outras despesas administrativas	170	0,10%	26	0,01%
Laudo de avaliação	30	0,02%	25	0,01%



## SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

Despesa com consultoria	63	0,04%	25	0,01%
Despesa CETIP/SELIC	18	0,01%	14	0,01%
Despesa com bolsa de valores	8	0,00%	7	0,00%
Taxa de escrituração	0	0,00%	2	0,00%
Taxa ANBIMA	6	0,00%	1	0,00%
Taxa de controladoria	6	0,00%	0	0,00%
Auditoria externa	30	0,02%	0	0,00%
<b>Total:</b>	<b>935</b>	<b>0,54%</b>	<b>721</b>	<b>0,38%</b>

**PL Médio:**

**173.081**

**188.320**

### Remuneração da Administradora

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 da Administradora e da Gestora.

## 13 Alterações no Regulamento

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 03 de outubro de 2016, foi deliberada a adaptação do regulamento do Fundo às modificações trazidas pela Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, à Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008.

## 14 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>

# SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

## 15 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 a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

## 16 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:

<b>Despesas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Taxa de administração	418	467

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

# **SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

<b>Passivo</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Taxa de administração a pagar	30	41

## **17 Demandas judiciais**

O Fundo apresentou questionamento judicial a respeito da exigibilidade de tributação a título de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) incidente sobre a transferência de direito de superfície. Para tal, depositou em juízo o montante de R\$ 2.878, totalmente provisionado em 31 de dezembro de 2016.

## **18 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Informamos que a Administradora, no exercício, 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.

## **19 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