

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)

31 de dezembro de 2017
com Relatório do Auditor Independente

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços 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



Centro Empresarial PB 370
Praia de Botafogo, 370
5º ao 10º andar - Botafogo
22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil
Tel: +55 21 3263-7000
ey.com.br

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 2017 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 2017, 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Principais assuntos de auditoria---continuação

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

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. Devido a relevância das propriedades para investimento em relação a carteira de investimentos e ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a determinação do valor justo das propriedades para investimento como principal assunto da auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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. Devido a relevância da distribuição de rendimentos pelo Fundo aos cotistas, o consideramos como principal assunto da auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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, 29 de março de 2018.

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

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

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)

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>% sobre o PL</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>% sobre o PL</u>
Ativo					
Circulante		<u>5.633</u>	<u>4,24</u>	6.286	4,82
Disponibilidades		<u>13</u>	<u>0,01</u>	11	0,01
Bancos		<u>13</u>	<u>0,01</u>	11	0,01
Operações compromissadas		-	-	2.531	1,94
Letras do Tesouro Nacional	4	-	-	2.531	1,94
Títulos e Valores Mobiliários		<u>4.820</u>	<u>3,62</u>	3.744	2,87
Letras de Crédito Imobiliário	5	-	-	3.744	2,87
Letras Financeiras do Tesouro	4	<u>4.820</u>	<u>3,62</u>	-	-
Cotas de fundo		<u>793</u>	<u>0,60</u>	-	-
Itaú Custódia Renda Fixa Curto Prazo		<u>793</u>	<u>0,60</u>	-	-
Provisões a diferir		<u>7</u>	<u>0,01</u>	-	-
Taxa BM&F		<u>7</u>	<u>0,01</u>	-	-
Não circulante		<u>3.488</u>	<u>2,62</u>	3.951	3,03
Contrato Pátria DI	5	-	-	786	0,60
Provisão para valor recuperável - contrato Pátria DI	5	-	0,00	(786)	(0,60)
Aluguéis a receber	7	<u>610</u>	<u>0,46</u>	1.073	0,82
Despesas judiciais - ITBI	16	<u>2.878</u>	<u>2,16</u>	2.878	2,21
Imóvel	6	<u>130.900</u>	<u>98,38</u>	128.176	98,24
Edifício Badaró		<u>86.900</u>	<u>65,31</u>	88.022	67,46
Belenzinho		<u>44.000</u>	<u>33,07</u>	40.154	30,78
Total do ativo		<u>140.021</u>	<u>105,24</u>	138.413	106,09
Passivo					
Circulante		<u>6.977</u>		7.946	
Rendimentos a distribuir	10	<u>962</u>		962	
Taxa de administração e custódia a pagar	14	<u>33</u>		33	
Despesas judiciais - ITBI	17	<u>2.878</u>		2.878	
Demais despesas		<u>3.104</u>		4.073	
Total do passivo		<u>6.977</u>		7.946	
Patrimônio líquido		<u>133.044</u>		130.467	
Cotas integralizadas		<u>179.800</u>		179.800	
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		<u>(8.958)</u>		(8.958)	
Prejuízos acumulados		<u>(37.798)</u>		(40.375)	
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>140.021</u>		138.413	

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 resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Composição do resultado dos exercícios			
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7	11.491	9.067
Ajuste a valor justo	6	2.724	(40.853)
Resultado líquido de propriedades para investimento		14.215	(31.786)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendas com aplicações em Letras de Crédito Imobiliária - LCI	5	17	978
Rendas com aplicações de renda variável		-	10.460
Manutenção de imóveis		-	(29)
Despesa com provisão		-	(1.755)
Despesas com extinção Belenzinho		-	(1.892)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		17	7.762
Outros ativos financeiros		897	234
Rendas de aplicações em operações compromissadas	4	83	243
Rendas de aplicações em títulos de renda fixa		428	-
Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento		75	2
Outras receitas/(despesas) operacionais		311	(11)
Outras despesas	12	(1.022)	(935)
Outras despesas administrativas		(430)	(372)
Despesas com taxa de administração	9	(372)	(418)
Despesas tributárias		(130)	(55)
Despesas com taxa custódia		(90)	(90)
Lucro líquido(prejuízo) do exercício		14.107	(24.725)
Quantidade de cotas		1.798.000	1.798.000
Lucro líquido (prejuízo) por cota		7,85	(13,75)

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 das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucro (prejuízo) acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2015	179.800	(8.958)	645	171.487
Prejuízo do exercício	-	-	(24.725)	(24.725)
Distribuição de resultados no exercício (Nota 10)	-	-	(16.295)	(16.295)
Em 31 de dezembro de 2016	179.800	(8.958)	(40.375)	130.467
Lucro líquido do exercício	-	-	14.107	14.107
Distribuição de resultados no exercício (Nota 10)	-	-	(11.530)	(11.530)
Em 31 de dezembro de 2017	179.800	(8.958)	(37.798)	133.044

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 – método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendas de compromissada	83	242
Recebimento de juros e produtos da venda de TVM	75	2
Aplicação de Letra de Crédito Imobiliário	-	(3.582)
Resgate de Letra de Crédito Imobiliário	3.761	15.517
Aplicação em títulos de renda fixa	(4.499)	-
Pagamentos de taxa de administração	(282)	(270)
Pagamentos de tributos	(68)	(55)
Pagamentos de outras despesas administrativas	(702)	(972)
Contrato Pátria DI	(484)	1.124
Contingência Judicial	-	(2.907)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(2.116)</u>	<u>9.099</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de aluguéis	11.954	8.680
Demais pagamentos/recebimentos	(1.006)	367
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>10.948</u>	<u>9.047</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(10.568)	(16.794)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(10.568)</u>	<u>(16.794)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.736)</u>	<u>1.352</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.542	1.190
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	806	2.542

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores 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 1º 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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o serviço de gestão do Fundo foi prestado pela Brasil Plural Gestão de Recursos Ltda..

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 do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, esse está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 29 de março de 2018.

3. Descrição 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

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis--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.

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.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

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

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

c) Propriedades para investimento--Continuação

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.

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.

h) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são classificadas como para negociação e são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

i) Aplicações interfinanceiras de liquidez

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago e atualizadas diariamente pelo rendimento auferido com base na taxa de remuneração e por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

j) Títulos de renda fixa

Os títulos de renda fixa integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço e ajustados ao valor de mercado em função da classificação dos títulos - Nota Explicativa nº 4.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Operações compromissadas

Título	2017			2016		
	Custo atualizado	Valor de mercado	Vencimento	Custo atualizado	Valor de mercado	Vencimento
Letra Financeira do Tesouro	-	-	-	2.531	2.531	01/07/2017

O Fundo não possuía saldo aplicado em operações compromissadas em 31 de dezembro de 2017.

Títulos de renda fixa

Títulos para negociação	2017			Custo atualizado	Valor de mercado	Vencimento
	Custo atualizado	Valor de mercado	Vencimento			
Letra Financeira do Tesouro	996	1.046	01/09/2021	-	-	-
Letra Financeira do Tesouro	3.502	3.774	01/09/2022	-	-	-
Total	4.498	4.820				

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 os títulos de renda fixa foram atualizados pelas informações divulgadas nos boletins publicados pela ANBIMA.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Ativos de natureza imobiliária--aplicações financeiras

Letras de Crédito Imobiliário

	2017		2016	
	Valor de mercado	% sobre PL	Valor de mercado	% sobre PL
Letras de Crédito Imobiliário	-	-	3.744	2,87%

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

Emitidas pela Caixa Econômica Federal e regulamentada pela Lei nº 10.931/2004 e 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo possuía uma Letra de Crédito Imobiliário, cuja característica se encontra descrita abaixo:

Código	Emissor	Aquisição	Vencimento	Atualização	Valor
15A00069580	Caixa Econômica	13/01/2015	13/01/2017	88% DI	R\$3.744

O Fundo não possui investimento em Letras de Crédito Imobiliário em 31 de dezembro de 2017.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Ativos de natureza imobiliária - aplicações financeiras--Continuação

Ações de companhia fechada

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, as ações de companhia fechada foram totalmente liquidadas com a entrega de imóvel.

Resumo do empreendimento da Belenzinho

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

O Fundo não possui investimento em ações de companhias fechadas em 31 de dezembro de 2017.

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:

- Averbacões 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.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Ativos de natureza imobiliária - aplicações financeiras--Continuação

Rendimentos a receber--Continuação

Cotas - Pátria DI e provisão para valor recuperável Contrato Pátria--Continuação

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

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

	2017			2016		
	Quantidade	Cota	Valor	Quantidade	Cota	Valor
Não circulante						
Cotas de fundo de investimento						
Pátria DI	-	-	-	266.768	2,9468	786
Provisão para Valor Recuperável						
Contrato – Pátria DI			-			(786)

6. Propriedades para investimentos

a) Classificação e critério adotado na mensuração

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

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

Edifício Comercial Badaró

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

Imóvel Acabado

Matricula: 117.970

Metragem: 19.871,08 m²

Valor atual: R\$88.022

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Propriedades para investimentos--Continuação

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

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 m²

Valor atual: R\$40.154

c) Atualização das propriedades para investimento

Os valores justos dos imóveis foram atualizados através de laudo, elaborado pela CBRE datado de 22 de dezembro de 2017, com base em 12/2017, onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi através da Capitalização da Renda.

d) Despesas operacionais dos imóveis que já estão auferindo renda

Nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2017 e 2016 não houve despesas de manutenção e reparo nos imóveis.

e) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis da propriedade para investimento

<u>Ativo</u>	<u>Matrícula</u>	<u>Saldo em 2016</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Saldo em 2017</u>
Edifício Badaró	MAT 117.970	88.022	(1.122)	86.900
Edifício Belenzinho	MAT 155.164	40.154	3.846	44.000
		<u>128.176</u>	<u>2.724</u>	<u>130.900</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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Receitas de aluguéis

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 2017, os valores a receber referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2017 e serão pagos em janeiro de 2018.

<u>Imóvel</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Total – R\$</u>
Edifício Comercial Belenzinho	Janeiro 2018	370
Edifício Comercial Badaró	Janeiro 2018	240
		<u>610</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 31/12/2017 – R\$</u>	<u>Exercício findo em 31/12/2016 – R\$</u>
Propriedade para investimento		
Receitas de aluguéis	11.491	9.067

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.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de risco

- i) *Riscos relacionados ao setor imobiliário, ao setor de locações imobiliárias e aos imóveis-alvo*

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

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

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

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

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de risco

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 m² do imóvel Badaró; e (e) dos custos de manutenção dos imóveis alvo, cuja responsabilidade recaia sobre a locatária nos termos do contrato de locação dos imóveis Badaró e Belenzinho, e que não sejam arcadas pela locatária e/ou pela superficiária, conforme o caso.

iii) *Renovação dos contratos de locação*

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

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. Nesse caso, o objetivo do Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade poderão ser impactados negativamente.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de risco

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. Taxa de administração

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

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

A taxa de administração engloba a remuneração da Administradora e da Gestora.

10. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

O resultado auferido em um determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Distribuição de resultados--Continuação

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, pode ser assim demonstrada:

	2017	2016
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	14.107	(24.725)
Atualização do valor justo	(2.724)	40.853
Despesa com provisão	-	1.755
Ganho não realizado com ações	-	(10.460)
LCI competência	87	(87)
Aluguel competência	463	(387)
Outros valores não transitados no caixa	(969)	1.858
Lucro base caixa – art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	10.964	8.807
Valor distribuído	11.530	16.295
Valor distribuído e a serem pagos no próximo exercício	(962)	(962)
Valor pago de exercícios anteriores	962	1.461
Valor distribuído e pago no exercício	11.530	16.794
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	105,16%	190,69%
Valor distribuído e pago no exercício	10.568	15.333
Valor distribuído e pago no exercício seguinte	962	962

11. Patrimônio líquido

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

a) Emissão

A primeira emissão de cotas do Fundo foi composta de 1.798.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 cada, na data da emissão, perfazendo a primeira emissão, na data da emissão, o montante total de até R\$179.800. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral na qual deverá estabelecer o preço das novas emissões. As cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares. Todas as cotas terão direito a voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada cota a um voto.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Patrimônio líquido—Continuação

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 B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

e) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Exercícios findos</u>	<u>Patrimônio líquido médio(*)</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade %</u>
Em 31 de dezembro de 2017	131.448	73,9956	1,98
Em 31 de dezembro de 2016	173.081	72,5625	(23,92)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) Não auditado.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	2017		2016	
	Valores em R\$	% sobre PL médio	Valores em R\$	% sobre PL médio
Taxa de administração	245	0,19%	263	0,16%
Taxa de gestão	89	0,07%	155	0,09%
Taxa de custódia	90	0,07%	90	0,05%
Despesas tributárias	130	0,10%	55	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	26	0,02%	41	0,02%
Despesa com distribuição de rendimentos	20	0,02%	-	0,00%
Laudo de avaliação	10	0,01%	30	0,02%
Despesa com consultoria	146	0,11%	63	0,04%
Despesa CETIP/SELIC	17	0,01%	18	0,01%
Despesa com bolsa de valores	2	0,00%	8	0,00%
Taxa de escrituração	15	0,01%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	4	0,00%	6	0,00%
Despesas de publicações	3	0,00%	-	0,00%
Despesas de Cartório	95	0,07%	-	0,00%
Auditoria externa	45	0,03%	30	0,02%
Taxa de Controladoria	-	0,00%	6	0,00%
Outras despesas administrativas	85	0,06%	170	0,10%
Total	1.022	0,78%	935	0,54%

13. Tributação

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 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 nº 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.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Tributação--Continuação

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.

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

As transações entre o Fundo e a instituição administradora seguem no demonstrativo abaixo:

Despesas	2017	2016
Taxa de administração	245	263
Taxa de gestão	89	155

Passivo	2017	2016
Taxa de administração a pagar	16	18
Taxa de gestão a pagar	11	12

15. Serviços de tesouraria e custódia

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Unibanco S.A.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administradora, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, 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 gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

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 2017 e 2016.

18. Política de divulgação das informações

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre a distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos sites do administrador, gestor, da B3 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>

19. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

20. 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.

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

31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Eventos subsequentes

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

* * *

Eduardo Alvares Moreira
Diretor responsável
CPF: 043.055.557-19

Roberto Inácio
Contador
CRC-1RJ112108/O-1