

Demonstrações Financeiras

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(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

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

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
6º 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
SPA Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SPA Fundo de Investimento Imobiliário (“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 SPA Fundo de Investimento Imobiliário 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.

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 do investimento em ações de companhia de capital fechado

A determinação do valor justo das ações de companhia de capital fechado 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 nº5. 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 à relevância das propriedades para investimento em relação a carteira de investimentos e ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a determinação do valor justo do investimento em ações de companhia de capital fechado como um 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 ações de companhia fechada 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 nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a determinação do valor justo do investimento em ações de companhia de capital fechado, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos que os critérios e premissas adotadas pela Administradora para apuração e registro contábil 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 um 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 nº9.

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.

Outros assuntos

Os valores correspondentes ao período de 12 de agosto de 2016 a 31 de dezembro de 2016, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outros auditores independentes, que emitiram relatórios datados de 16 de setembro de 2017, com ressalva, pela ausência de evidência de auditoria apropriada e suficiente relacionada a direito de recebimento de dividendos pelo Fundo e, consequentemente não lhes foi possível avaliar quais seriam os impactos no patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2016 e em seu resultado para o período de 12 de agosto de 2016 a 31 de dezembro de 2016.

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 Administradora, 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

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>% sobre PL</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>% sobre PL</u>
Ativo					
Circulante					
Ativos financeiros					
De natureza não imobiliária					
Caixa e equivalentes de caixa	4	169	1,32	291	2,89
Total do circulante		<u>169</u>	<u>1,32</u>	<u>291</u>	<u>2,89</u>
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária		12.611	98,44	9.978	99,14
Ações de companhia de capital fechado	5	11.194	87,73	9.978	99,14
Redução de capital a receber	5	1.417	11,11	-	-
Total do não circulante		<u>12.611</u>	<u>98,85</u>	<u>9.978</u>	<u>99,14</u>
Total do ativo		<u>12.780</u>	<u>100,16</u>	<u>10.269</u>	<u>102,03</u>
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	-		180	
Taxa de Administração	13	7		7	
Outros valores a pagar		13		17	
Total do circulante		<u>20</u>		<u>204</u>	
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	11	11.055		11.270	
Rendimentos distribuídos	9	(908)		(515)	
Lucros/(prejuízos) acumulados		2.613		(690)	
Total do patrimônio líquido		<u>12.760</u>		<u>10.065</u>	
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>12.780</u>		<u>10.269</u>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e período de 12 de agosto de 2016 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Exercício findo em 31/12/2017	Período de 12/08/2016 a 31/12/2016
Composição do resultado do exercício/período		
Investimentos de natureza imobiliária		
Receita de dividendos - ações de companhia de capital fechado	5 504	436
Ajuste ao valor justo - ações de companhia de capital fechado	5 3.014	(1.212)
Resultado líquido com investimentos de natureza imobiliária	3.518	(776)
Outros ativos financeiros		
Resultado com aplicações em cotas de fundos	(57)	205
Outras receitas/despesas		
Taxa de administração	13 (75)	(33)
Auditoria e custódia	(26)	(16)
Taxa de fiscalização	(6)	(4)
Consultoria jurídica	(15)	(27)
Outras despesas	(36)	(39)
Resultado líquido do exercício/período	3.303	(690)
Quantidade de cotas integralizadas	11.270	11.270
Resultado líquido por cota - R\$	293,07	(61,22)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e período de 12 de agosto de 2016 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros acumulados	Total
Integralização de cotas no período	11.270	-	-	11.270
Resultado líquido do período	-	-	(690)	(690)
Rendimentos distribuídos no período	-	(515)	-	(515)
Em 31 de dezembro de 2016	11.270	(515)	(690)	10.065
Resultado líquido do exercício	-	-	3.303	3.303
Amortização de cotas	(215)	-	-	(215)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(393)	-	(393)
Em 31 de dezembro de 2017	11.055	(908)	2.613	12.760

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e período de 12 de agosto de 2016 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2017	Período de 12/08/2016 a 31/12/2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(75)	(26)
Pagamento de taxa de fiscalização	(8)	(3)
Pagamento de despesa de escrituração	(16)	(5)
Pagamento de despesa de consultoria jurídica	(27)	(27)
Pagamento de outras despesas operacionais	(37)	(34)
Aplicação e resgate de cotas de fundo de investimento	(57)	205
Dividendos e reduções de capital recebidos	886	436
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	666	546
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhia de capital fechado	-	(11.190)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	-	(11.190)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	-	11.270
Amortização de cotas	(215)	-
Distribuição de rendimentos para o cotista	(573)	(335)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(788)	10.935
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(122)	291
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	291	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	169	291

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e período de 12 de agosto de 2016 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O SPA Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Geração Futuro Corretora de valores S.A. (“Administradora”), foi constituído em 20 de junho de 2016 e iniciou suas operações em 12 de agosto de 2016 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

O Fundo tem como objeto principal a aplicação de seus recursos em ações de Companhia Investidas ou das Companhias de Reinvestimento, cotas das Sociedades, Imóveis ou Empreendimentos Imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, letras hipotécarias, debêntures e demais ativos imobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472. É permitido a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigente.

O Fundo destina-se exclusivamente a receber investimento de titularidade de investidores profissionais, nos termos da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o serviço de gestão do Fundo foi prestado pela própria Administradora.

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 29 de março de 2018.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2017

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

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.

a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

d) 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

f) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento e estão classificadas na categoria de "Títulos para negociação". A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de fundos".

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

As ações sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são inicialmente avaliadas por seu custo de aquisição e posteriormente atualizadas por seu valor justo. Os ganhos e/ou perdas resultantes das avaliações ao valor justo são registrados diretamente no resultado do Fundo.

Os dividendos e os juros sobre o capital próprio são reconhecidos como receita, quando aprovados.

h) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

i) Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

	2017	2016
Cotas de Fundo de investimento de renda fixa (a)	169	291

- (a) Investimento em cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, fundo de investimento de renda fixa administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com objetivo de aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com "Renda Fixa", os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

i) Ações de companhia de capital fechado

Companhia	2017			2016		
	% Participação	Valor justo	Resultado	% Participação	Valor justo	Resultado
Garda Empreendimentos e Participações S.A	22,48%	11.194	3.014	22,48%	9.978	(1.212)

Garda Empreendimentos e Participações S.A.

A Garda Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade anônima de capital fechado, foi constituída em 15 de agosto de 2008 e tem por objeto social a locação e sublocação de imóveis próprios e de terceiros, a operação, administração, manutenção, participação, exploração comercial, incorporação, aquisição, desenvolvimento e reforma de terminais rodoviários e/ou empreendimentos comerciais, imobiliários e atividades afins.

Em 16 de setembro de 2016, por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, o Fundo adquiriu 769.002 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, 22,48% do capital da Companhia pelo valor de R\$11.190.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

i) Ações de companhia de capital fechado--Continuação

Garda Empreendimentos e Participações S.A.--Continuação

A Companhia tem como seu principal ativo o Shopping Pátio Alcântara ("Shopping"), centro comercial de grande porte situado no bairro de Alcântara, na cidade de São Gonçalo - RJ, inaugurado no dia 1º de novembro de 2013. O Shopping conta com aproximadamente noventa e quatro lojas, sendo servido por duas lojas-âncora, possui área útil locável de 7.931 m² e praça de alimentação com 640 lugares. É edificado sobre uma rodoviária atendendo a um público em sua área de influência de novecentas mil pessoas.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de janeiro de 2017, foram aprovadas por unanimidade pelos acionistas: I- Aprovar a incorporação do saldo de reserva de capital à conta de capital social da Companhia, no valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), com o consequente aumento do capital social neste mesmo montante, mas sem a emissão de novas ações, tudo na forma dos artigos 169, §1º e 200, inciso IV, ambos da Lei nº 6.404/76. II- Em consequência da deliberação descrita acima, o capital social da Companhia passa a ser no valor de R\$13.420.642,00 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), passando o Artigo 6º do Estatuto Social a vigorar com a seguinte redação: "O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$13.420.642,00 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal."III- Aprovar a consolidação do estatuto social da Companhia.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

i) Ações de companhia de capital fechado--Continuação

Garda Empreendimentos e Participações S.A.--Continuação

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2017, foram aprovadas por unanimidade pelos acionistas: I- Aprovar a redução do Capital Social da Companhia no valor de R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), por considerá-lo excessivo, na forma do artigo 173 da Lei nº 6404/76, passando o Capital Social de R\$13.420.642,00 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais) para R\$5.420.642,00 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), mediante a restituição aos Acionistas, sem cancelamento de ações. Em consequência, o capital social da Sociedade passou a ser de R\$5.420.642,00 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais. II- em consequência da deliberação descrita acima, o capital social da Companhia passa a ser no valor de R\$5.420.642,00 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações, passando o Artigo 6º do Estatuto Social a vigorar com a seguinte redação: "O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$5.420.642,00 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal." III- Aprovar a consolidação do estatuto social da Companhia. Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo ainda possuía como a receber o montante de R\$1.417 referente a redução de capital.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 20 de setembro de 2017, foram deliberados: I- Reratificar a Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 15 de maio de 2014, que aprovou as demonstrações financeira do exercício social encerrado em 31/12/2013. II- Reratificar a Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 27 de julho de 2015, que aprovou as demonstrações financeira do exercício social encerrado em 31/12/2014. III- Apreciar o relatório da administração, tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31/12/2015; IV- Deliberar sobre a destinação do resultado do exercício de 2015; V- Apreciar o relatório da administração, tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31/12/2016; VI- Deliberar sobre a destinação do resultado do exercício de 2016; VII- Fixar a remuneração anual global da Diretoria.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

i) Ações de companhia de capital fechado--Continuação

Garda Empreendimentos e Participações S.A.--Continuação

Em 31 de novembro de 2017, foi realizado laudo de avaliação pela Investor Consulting Partners Consultoria Ltda. ("Avaliadora"), em que foi atribuído o valor justo da Companhia no montante de R\$49.795.

Durante o exercício de 2017, o Fundo recebeu o montante de R\$504 a título de dividendos (R\$436 durante o período de 12 de agosto de 2016 a 31 de dezembro de 2016).

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possui 769.002 ações ordinárias da companhia pelo valor justo de R\$11.194, que representam 22,48% do capital da Companhia.

6. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Mercado

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Liquidez

As aplicações do Fundo em ações sem cotação de mercado apresentam peculiaridades em relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimentos brasileiros, em razão das características de prazo e duração do mesmo. Caso o Fundo precise alienar parte dessas ações, o valor poderá ser reduzido devido à baixa liquidez, causando perdas ao Fundo.

Sistêmico

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

6. Gerenciamento de riscos--Continuação

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período.

8. Negociação de cotas do Fundo

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores, entretanto, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e no período de 12 de agosto de 2016 a 31 de dezembro de 2016, não houve negociação das cotas do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve 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.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

9. Política de distribuição dos resultados--Continuação

O resultado auferido em um determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 15º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e período de 12 de agosto de 2016 a 31 de dezembro de 2016, está demonstrada a seguir:

<u>Exercício/período</u>	<u>Resultado (regime caixa)</u>	<u>Valor distribuído (mínimo 95%)</u>	<u>% distribuído</u>
Exercício findo em 31 de dezembro 2017	365	393	107,53%
De 12 de agosto de a 31 de dezembro de 2016	539	515	95,55%

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa-base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e período de 12 de agosto de 2016 a 31 de dezembro de 2016, está demonstrada a seguir:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	3.518	1.920
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(215)	(119)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	3.303	1.801
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(3.018)	(1.286)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	80	25
(=) Lucro ajustado - base para cálculo da distribuição	365	539

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

10. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade média ponderada de cotas integralizadas, a rentabilidade calculada pelo lucro líquido do exercício e o percentual dos rendimentos distribuídos estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em / período	Patrimônio líquido médio(*)	Valor da cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%)
31 de dezembro 2017	11.871	1.144,4578	11.270	26,77
De 12 de agosto de 2016 a 31 de dezembro de 2016	11.436	893,0811	11.270	(6,12)

(*) Não auditado

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

11. Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo de que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 300.000.000 de Cotas.

As cotas serão integralizadas à vista, mediante a realização de chamadas de capital, conforme deverá ser previsto em compromisso de investimento e no respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.

As Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo. Durante o exercício findo o Fundo amortizou cotas no montante de R\$215.

A distribuição inicial de cotas do Fundo, iniciada em 11 de agosto de 2016 e encerrada em 2 de dezembro de 2016, foi de 15.000.000 cotas ao valor unitário de R\$1,00. Foram subscritas e integralizadas 11.270.000 cotas, perfazendo um total de R\$11.270. Não houve cotas integralizadas durante o exercício de 2017.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo e não haverá resgate de cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

12. Custódia e tesouraria

As ações de companhia de capital fechado em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia investida.

Os serviços são prestados por:

Administrador:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.
Gestor:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.
Distribuidor:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.
Custodiante:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

13. Remuneração da Administradora

Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo será cobrada pelo Administrador do Fundo, mensalmente, uma taxa de administração equivalente a 0,20% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$6,5, que será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. Será devida a partir da data da primeira integralização de Cotas por um Cotista e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída.

A Taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e será paga, mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração

A despesa de taxa de administração no exercício foi de R\$ 75 (R\$ 33).

Não há taxa de ingresso, saída ou taxa de performance do Fundo.

14. 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>.

15. 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

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

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.

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. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Informamos que a Administradora, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, 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.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

18. Direito de voto

A política relativa ao exercício do direito de voto, pela Administradora ou por seus representantes legalmente constituídos, em assembleias gerais das companhias nas quais o Fundo seja acionista, será de comparecer àquelas cuja ordem do dia seja considerada, pelo departamento técnico, relevante para o desempenho futuro da Companhia, e votar de acordo com os interesses do Fundo.

Eduardo Alvares Moreira
Diretor

Roberto Inacio
Contador
CRC RJ-111109/O-4