

Fundo de  
Investimento  
Imobiliário - FII UBS  
(BR) Recebíveis  
Imobiliários

CNPJ nº 28.152.272/0001-26  
(Administrado pelo Banco Ourinvest)

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2017**

# Conteúdo

<b>Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço Patrimonial</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração da mutação do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração do fluxo de caixa (método direto)</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501  
www.kpmg.com.br

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

Aos  
Cotistas e à Administração do  
Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS [BR] Recebíveis Imobiliários  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS [BR] Recebíveis Imobiliários ("Fundo") (administrado pelo Banco Ourinvest S.A), 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 período de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS [BR] Recebíveis Imobiliários em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho de suas operações para o período de 16 de outubro a 31 de dezembro de 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **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.



### **Valorização dos ativos financeiros com preços e indexadores/parâmetros não observáveis (Nota explicativa nº 3.6)**

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía 94% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) mensurados a valor justo, para os quais não há preços cotados ou indexadores e parâmetros observáveis no mercado, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora do Fundo, tais como o risco de crédito dos emissores, as taxas projetadas do IGPM para os fluxos de caixa futuros, e as características específicas dos instrumentos a serem mensurados. Devido ao fato de a determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na elaboração do estudo técnico para determinação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários;
- com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, efetuamos o recálculo do valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo desses ativos financeiros em relação à sua mensuração e divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

#### **Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

#### **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 administração.
- Concluímos 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 concluímos 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 a administração 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 à Administradora 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 a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

São Paulo, 28 de março de 2018

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

  
Carlos Massao Takauthi  
Contador CRC 1SP206103/O-4

# Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

## Balço Patrimonial em 31 de dezembro

*Em milhares de reais*

<b>ATIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>Varição sobre PL %</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		1	-
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundos referenciado	5,1	1.918	6
Outros créditos		19	-
		<b>1.938</b>	<b>6</b>
<b>Não circulante</b>			
De natureza imobiliária			
Certificado de recebíveis imobiliários		27.881	94
		<b>27.881</b>	<b>94</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>29.819</b>	<b>100</b>
<b>Passivo e Patrimônio líquido</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	7	144	-
Provisões e contas a pagar		72	-
<b>Total do passivo</b>		<b>216</b>	<b>-</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas		31.089	105
Gastos com colocação de cotas		(1.588)	(5)
Lucros acumulados		102	-
<b>Total do patrimônio líquido</b>	8	<b>29.603</b>	<b>100</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>29.819</b>	<b>100</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

## Demonstração do resultado

Findo do período de 16 de outubro a 31 de dezembro de 2017

*Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota*

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>		
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	5,2	321
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	5,2	50
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>371</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>		
Letras Financeiras do Tesouro		12
Receitas com cotas de fundo de renda fixa		89
		<b>101</b>
<b>Despesas operacionais</b>		
Taxa de administração		(67)
Despesas de consultoria e auditoria		(50)
Outras despesas operacionais		(15)
	<b>10</b>	<b>(132)</b>
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>340</b>
Quantidade de cotas integralizadas		310.888
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>1,0956</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>95,2198</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

### Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Findo do período 16 de outubro a 31 de dezembro de 2017

*Em milhares de reais*

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>(-) Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 16 de Outubro de 2017</b>		-	-	-	-
Lucro do período		-	-	340	<b>340</b>
Cotas integralizadas		31.089	-	-	<b>31.089</b>
(-) Gastos com Ofertas		-	(1.588)	-	<b>(1.588)</b>
Rendimentos apropriados no período		-	-	(238)	<b>(238)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>8</b>	<b>31.089</b>	<b>(1.588)</b>	<b>102</b>	<b>29.603</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

## Demonstração do fluxo de caixa (método direto)

Fim do período de 16 de outubro a 31 de dezembro de 2017

*Em milhares de reais*

<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>2017</b>
Pagamento de taxa de administração	(46)
Pagamento de despesas SELIC	(3)
Pagamento de despesas ANBIMA	(3)
Pagamento de despesas financeiras	(2)
Pagamento de despesas de viagem e transporte	(6)
Compensação (retenção) de IR s/ aplicação financeira	(20)
Aplicações de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	(27.698)
Aplicações e resgates de cotas de fundos referenciado	90
Aplicações e resgates de letras financeiras do tesouro - LFT	12
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	188
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(27.488)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Cotas integralizadas	31.089
(-) Gastos com oferta	(1.588)
Rendimentos distribuídos	(94)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>29.407</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>1.919</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<b>1.919</b>
<b>Reconciliação do lucro líquido com o caixa das atividades operacionais</b>	
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>340</b>
Acertos de reconciliação	
Ajuste ao Valor Justo	(50)
Variações patrimoniais	
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(441)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	72
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(79)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017**

*Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário*

### **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários ("Fundo"), administrado pelo Banco Ourinvest S.A., foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 03 de julho de 2017 e posteriormente aditado por meio de Atos do Administrador datados respectivamente de 13 de julho de 2017, de 25 de agosto de 2017 e em 11 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 16 de outubro de 2017 data esta que iniciou suas atividades.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, ou de direito a eles relativos, que são: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), (b) Letras Hipotecárias ("LH"); (c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária ("LIG").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2017, realizada em 29 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 106,94 (cento e seis reais e noventa e quatro centavos).

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 de março de 2018.

### **3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

### **3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/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.

### **3.2 Instrumentos financeiros**

#### *a. Classificação dos instrumentos financeiros*

##### *(i) Data de reconhecimento*

Todos os ativos 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 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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

##### *(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 escritural.

**b. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**(i) Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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.

Os ativos financeiros classificados como mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado e deduzidos por provisão para ajuste ao valor recuperável quando o valor justo for inferior ao custo amortizado.

**(ii) Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**c. Certificado de Recebíveis Imobiliários**

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis.

Para o valor justo foram considerados dois componentes principais para a taxa: projeção de taxa IGPM e o *spread* de crédito.

A fonte primária para a projeção da taxa IGPM é a variação da NTN-B, considerando *duration* semelhante e a fonte do *spread* de crédito para a marcação a mercado corresponde ao *spread* obtido no momento da aquisição.

### **3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### **3.4 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

### **3.5 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### **3.6 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 considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2(a) e 3.2(b) apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

## **4 Riscos associados ao Fundo**

### **4.1 Riscos de mercado**

#### **4.1.1 *Risco de crédito dos ativos alvo integrantes da carteira do Fundo***

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **4.1.2 *Risco relativo à rentabilidade do Fundo***

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos ativos alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de ativos alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos ativos alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

#### **4.1.3 *Fatores macroeconômicos relevantes***

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelas Consultoras de Investimento, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

#### **4.1.4 Riscos de influência de mercados de outros Países**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros Países, incluindo Países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros Países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros Países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

#### **4.1.5 Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

#### **4.1.6 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

## **4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

### **4.2.1 *Riscos de flutuações no valor dos imóveis***

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo. Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos ativos alvo poderão ser adversamente afetados.

## **4.3 Riscos relativos ao Fundo**

### **4.3.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos***

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

### **4.3.2 *Riscos tributários***

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### **4.3.3 Riscos relacionados a aplicação em certificados de recebíveis imobiliários**

**4.3.3.1 Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI e demais ativos alvo**  
O investimento em CRI e demais ativos alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI e demais ativos alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e demais ativos alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e demais ativos alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI e demais ativos alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e demais ativos alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### *4.3.3.2 Risco Relativos às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras*

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

#### *4.3.3.3 Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI*

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores de acordo com a Política de Investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo gestor ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

## **5 Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

### **5.1 De caráter não imobiliário**

**2017**

Bradesco F.I. Referenciado DI Federal Extra

1.918

São compostas por 181.778,98633140 cotas do Bradesco F.I. Referenciado DI Federal Extra, administrado pelo Banco Bradesco S.A.. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

## 5.2 De caráter imobiliário

Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

2017										
Emissor	Código Cetip	Lastro	Garantias	Série	Data emissão	Data vencimento	Tx. Juros	Quantidade em carteira	Valor curva	Valor marcado a mercado
Brazilian Securities	13B0002737	(1)	(a)	297 <sup>a</sup>	04/02/2013	04/05/2042	6,00% a.a. + IGPM	28	3.123	2.845
Brazilian Securities	14J0045610	(1)	(a)	353 <sup>a</sup>	10/10/2014	25/05/2043	6,70% a.a. + IGPM	93	2.383	2.292
Brazilian Securities	15E0186329	(1)	(a)	361 <sup>a</sup>	20/05/2015	20/03/2040	7,20% a.a. + IGPM	43	8.111	7.906
Brazilian Securities	15L0648450	(1)	(a)	369 <sup>a</sup>	15/12/2015	15/07/2035	8,00% a.a. + IGPM	260	7.233	7.253
Brazilian Securities	15L0676023	(1)	(a)	371 <sup>a</sup>	15/12/2015	15/07/2035	8,00% a.a. + IGPM	228	7.568	7.585
<b>Total</b>									<b>28.418</b>	<b>27.881</b>

**Lastro**

(1) Financiamento imobiliário

**Garantias**

(a) Alienação fiduciária do imóvel

### Movimentação do período

<b>Saldo em 16 de outubro de 2017</b>	-
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários	27.698
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	321
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(188)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	50
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>27.881</b>

## 6 Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,2% a.a. (duzentos milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor mensal variável de aproximadamente R\$ 15, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no período de 2017 foi de R\$ 67, e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

## 7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará os resultados do Fundo de determinado mês até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em ativos alvos ou composição ou recomposição da reserva de contingência.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<b>2017</b>
Lucro líquido do período	340
Ajuste ao valor justo dos CRI's	(50)
Resultado (não) realizado das aplicações em CRI's	(118)
Receitas financeiras não realizadas	(6)
Despesas operacionais não pagas	72
<b>Lucro base caixa</b>	<b>238</b>
Rendimentos (a distribuir) (a)	(144)
<b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>	<b>94</b>
% do resultado distribuído período (b)	100%

- (a) Rendimentos pagos em 22 de janeiro de 2018.
- (b) Considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93. (Diferença entre a distribuição declarada e distribuída)

Em 31 de dezembro de 2017 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média de cotas integralizadas no período foi de R\$ 0,3835 (trinta e oito centavos e trinta e cinco milésimos de reais).

## **8 Patrimônio Líquido**

### **8.1 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2017 está composto de 310.888 cotas, com valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando R\$ 31.089.

### **8.2 Gastos com colocação de cotas**

No período findo, o Fundo incorreu em gastos no montante de R\$ 1.588 registrado em conta redutora do patrimônio líquido, conforme art. 32, ICVM 400 de 29/12/2003.

### **8.3 Reserva de contingência**

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em aplicações financeiras, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da reserva de contingência será correspondente a 1% do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Durante o período findo, não foi constituída a reserva de contingência.

## **9 Retorno sobre patrimônio líquido**

O retorno sobre patrimônio líquido do Fundo no período (apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido) foi positivo em 3,49%.

## 10 Encargos debitados ao Fundo

	<b>2017</b>	
	Valores	Percentual (%)
Taxa de administração	(67)	0,23
Despesas de consultoria e auditoria	(50)	0,17
Outras despesas operacionais	(15)	0,05
	<u>(132)</u>	<u>0,45</u>

Para 31 de dezembro de 2017, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período, no valor de R\$ 29.473.

## 11 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras (Cotas de Fundos de Investimento não imobiliários) de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 05 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

## 12 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

## 13 Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

## 14 Partes relacionadas

### a. Disponibilidades:

O Fundo possui conta corrente no Banco Ourinvest, para efetuar as liquidações dos ativos.

### b. Despesas administrativas

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possui saldo a pagar de taxa de administração e custódia no montante de R\$ 22, conforme nota 6.

## 15 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Ativos	2017			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	-	27.881	-	27.881
Cotas de fundo referenciado	1.918	-	-	1.918
<b>Total do ativo</b>	<b>1.918</b>	<b>27.881</b>	<b>-</b>	<b>29.799</b>

## 16 Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

## 17 Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2017 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.