www.pwc.com.br

CTBH Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ no 19.442.626/0001-86)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações financeiras em 29 de agosto de 2017
e relatório dos auditores independentes

pwc

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
CTBH Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Conforme solicitação de VSas, examinamos as demonstrações financeiras do CTBH Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 29 de agosto de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 29 de agosto de 2017, 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 CTBH Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 29 de agosto de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 29 de agosto de 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

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.

Ênfase

Conforme mencionado nas notas 2 e 21, a Assembleia Geral Extraordinária de 22 de agosto de 2017 deliberou a transferência de administração do Fundo de Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para Oliveira Trust Servicer S.A., com efetivação em 29 de agosto de 2017. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de

PricewaterhouseCoopers, Av. Francisco Matarazzo 1400, Torre Torino, São Paulo, SP, Brasil 05001-903, Caixa Postal 61005
T: (11) 3674-2000, www.pwc.com.br

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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar ou resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles 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 detectarão 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 de uma 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 nas 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 do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 manterem em continuidade operacional.

CTBH Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

- 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.

São Paulo, 30 de outubro de 2017

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Paulo Rodrigo Pecht
Contador CRC 1SP213429/O-7

CTBH Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 19.442.626/0001-86)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Balanço patrimonial em 29 de agosto de 2017

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	2017	% PL
Circulante		**178.904**	**100,55**
Disponibilidades		**245**	0,14
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		**1.673**	0,94
Operações Compromissadas	4	1.673	0,94
Outros valores a receber		**983**	0,55
Aluguéis a receber		980	0,55
Despesas antecipadas		3	0,00
Estoques		**176.003**	**98,92**
Imóveis para venda		176.003	**98,92**
Total do ativo		**178.904**	**100,55**

Passivo	Nota explicativa	2017	% PL
Circulante		**985**	**0,55**
Provisões e contas a pagar		**985**	0,55
Caução e outras garantias	14	375	0,21
Antecipação de Receita de Aluguéis	14	489	0,27
Serviços de consultoria		119	0,07
Outros	14	2	0,00
Patrimônio líquido		**177.919**	**100,00**
Cotas integralizadas	10	187.470	105,37
Prejuízos acumulados		(9.551)	(5,37)
Total do passivo e patrimônio líquido		**178.904**	**100,55**

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras

CTBH Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 19.442.626/0001-86)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração do Resultado do Período de 1º de janeiro a 29 de agosto de 2017

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas e lucro líquido por cota

Composiçao do Resultado do Período	Nota explicativa	R$ Mil 29/08/2017
Imóveis em Estoque		
Receitas de Aluguéis		8.050
Receita de ajuste ao preço futuro de venda		14.160
Provisão para perdas com imóveis para venda		-
Reembolso de benfeitorias/despesas		-
Consultoria Imobiliária		-
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque		**22.210**
Ativos Financeiros de natureza não imobiliária		**148**
Rendimento com aplicações em operações compromissasas	4	148
Despesas Operacionais		**(109.676)**
Taxa de Administração	8	(1.264)
Consultoria Jurídica		(12)
Consultoria Imobiliária		(118)
Custódia e Auditoria		(36)
Condomínio		(1.173)
Taxa de Fiscalização CVM		(24)
Outras Receitas e Despesas		(280)
Exercício de Opção de Compra de Cotas	5	(106.769)
Prejuízo Líquido do Período		**(87.318)**
Quantidade de cotas		**187.470**
Prejuízo líquido por cota		**(465,77)**

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras

CTBH Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 19.442.626/0001-86)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período de 1º de janeiro a 29 de agosto de 2017

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas Subscritas	Cotas a Integralizadar	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016		**187.470**	**-**	**81.685**	**269.155**
Prejuízo Líquido do Período		-	-	(87.318)	**(87.318)**
Distribuição de Rendimentos do Período	**9**	-	-	(3.918)	**(3.918)**
Saldos em 29 de agosto de 2017		**187.470**	**-**	**(9.551)**	**177.919**

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras

CTBH Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 19.442.626/0001-86)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração do fluxo de caixa

Período de 1º de janeiro a 29 de agosto de 2017

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas	Nota explicativa	29/08/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis		8.086
Recebimento de rendimentos de operações compromissadas	4	148
Pagamento de taxas condominiais		(1.173)
Pagamento da taxa de administração	8	(1.440)
Pagamento de consultoria jurídica		(13)
Pagamento de consultoria imobiliária		-
Pagamento de outros gastos operacionais		(377)
Caixa líquido das atividades operacionais		**5.231**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Reembolso de benfeitorias/despesas		0
Benfeitorias	6	(3)
Caixa líquido das atividades de investimentos		**(3)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	9	(7.667)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(7.667)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(2.439)**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período		4.357
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período		1.918

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras

CTBH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 19.442.626/0001-86

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 62.418.140/0001-31

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 29 de agosto de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O CTBH Fundo de Investimento Imobiliário - FII, foi constituído em 27 de fevereiro de 2014, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração de 42 meses, contados a partir da data da primeira integralização de cotas. Destina-se exclusivamente a investidores qualificados que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo.

A primeira distribuição do Fundo totalizou 187.470 cotas, subscritas na sua totalidade. Esta distribuição foi realizada com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM 476, portanto não foi registrada junto à CVM. A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo, conforme OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/N° 587/2014, em 10 de março de 2014.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante aplicação de recursos, preponderantemente em um único empreendimento de escritórios comerciais localizado na Região Sudeste, bem como em quaisquer direitos reais sobre o Imóvel, ou ainda, pelo investimento indireto no Imóvel, mediante a aquisição de participações societárias, direta ou indireta, em sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitas, que invistam direta ou indiretamente no Imóvel e visa proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial do Imóvel para sua posterior comercialização. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias no Imóvel com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou comercialização. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Crédito de Recebíveis Imobiliário (“CRI”), Letras Hipotecárias (“LH) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 19.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-no às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O Fundo não oferta suas cotas à negociação em bolsa de valores ou mercado balcão.

CTBH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 19.442.626/0001-86
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 62.418.140/0001-31

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 29 de agosto de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução nº 516/11 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 01/01/2017 a 29/08/2017, sem comparação com exercício anterior, em razão da transferência de administração mencionada na nota 21.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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 ao valor justo dos investimentos e mensuração de valor recuperável de ativos imobiliários. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas, conforme descrito na nota 3g.

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

- 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 disponibilidade financeira por meio de operações compromissadas de liquidez imediata.

- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária.

- Outros valores a receber : Atualizados conforme determinação do Instrumento Particular de Compra e Venda e Outras Avenças (nota 5).

c) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos 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 reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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.

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.

Demonstrativo do 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 e propriedades para investimento 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 e propriedades para investimento 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, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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.

d) Estoques

Os imóveis para venda estão demonstrados pelo menor entre o valor do custo e o valor realizável líquido, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades

profissionais especializadas com qualificação reconhecida e aprovados pela Administradora do Fundo.

e) Passivo circulante

É reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. Quando aplicável é acrescido dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

f) Reconhecimento de receitas e despesas

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

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas 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 nas notas 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

h) Moeda funcional e de apresentação das Demonstrações Financeiras

A moeda funcional é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

4. Aplicações financeiras – Nível 1

As aplicações financeiras em 29 de agosto de 2017 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Operações compromissadas - são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

O Fundo não aplicou em instrumentos financeiros derivativos no período.

De caráter imobiliário

Em 29 de agosto de 2017 o Fundo não possui aplicações financeiras de caráter imobiliário.

5. Outros valores a receber

Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças firmado em 27 de fevereiro de 2014 referente ao Imóvel descrito na nota 6, o valor a receber registrado pelo Fundo decorria da diferença apurada entre o preço de aquisição do imóvel, atualizado pelo fator de correção do CDI +2% a.a. e o valor justo apurado ao longo do período, até a definição do efetivo valor da Oferta de Potencial Comprador, deduzido do valor de corretagem quando o potencial comprador for um terceiro.

Ainda conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças firmado em 27 de fevereiro de 2014, na alienação do empreendimento pelo Fundo, o vendedor (Aliansce Shopping Centers S.A.) garantiria que seria devido ao Fundo o valor pago do empreendimento acrescido de CDI + 2% ao ano, calculado pro rata temporis a partir da data de integralização de cotas ou data do efetivo desembolso, até a data de liquidação da venda do empreendimento. O Fundo não poderia, em nenhuma situação, alienar o empreendimento em até 12 meses a contar da data da assinatura do contrato de compra e venda. A partir do 13º mês até o 24º mês, o Fundo poderia ofertar o empreendimento a terceiros por valor igual ou superior ao Preço Alvo. A partir do 25º mês, o Fundo poderia ofertar o empreendimento a terceiros pelo valor da melhor oferta recebida, ainda que inferior ao preço alvo. O vendedor teria o direito ao exercício do Direito de Preferência da Oferta ou Direito de Preferência.

Por meio da assinatura do Instrumento Particular de Opção de Compra de Cotas firmado em 10/05/2017, conforme descrito na nota 21, e do Termo Parcial de Fechamento de 07/07/2017, formalizou-se o exercício da opção de compra pela Aliansce ao preço equivalente a CDI + 2% a.a. do saldo inicial, no montante de R$ 208.842, equivalente à 136.084 cotas do Fundo. Desta forma foi baixado o saldo de outros valores a receber no montante de R$ 106.769, dado que o direito a receber passou a ser dos cotistas do Fundo.

6. Imóvel para venda – Nível 3

Edifício comercial Boulevard Corporate Tower com área privativa de 21.663 m². O empreendimento possui 17 andares com ar condicionado central, 8 elevadores sociais 1 elevador de serviço e 2 comuns ao Boulevard Shopping e heliporto. O potencial de locação, conforme laudo de avaliação feito pela Colliers International do Brasil, em novembro de 2016, é de R$ 1.555 (um milhão, quinhentos e cinquenta e cinco mil reais) mensais e o valor de venda de R$ 176.000 (cento e setenta e seis milhões de reais).

As movimentações ocorridas na conta de estoques da data da constituição até o período findo em 29 de agosto de 2017 estão descritas a seguir:

Em 27 de fevereiro de 2014, através de Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada e Outras Avenças, o Fundo adquiriu a totalidade das ações da Degas Empreendimentos e Participações S.A., sociedade de propósito específico (“SPE”), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), pelo valor de R$ 187.470. A compra foi efetivada em 09 de junho de 2014.

Em 21 de outubro de 2014, através de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a redução do capital social da Empresa Degas Empreendimentos e Participações S.A., que passou de R$ 148.885 para R$ 7.493, sem o cancelamento de quaisquer ações representativas do capital social da Empresa. A redução foi formalizada aprovando o pagamento do valor pela Degas ao Fundo de R$ 7.083 em moeda corrente e o restante em dação dos bens imóveis de propriedade da Degas, localizado no Boulevard Shopping BH ao acionista CTBH Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que passa a ter a posse e a propriedade do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2016 o Fundo possui o imóvel Boulevard Corporate Tower, situado na Avenida das Andradas, 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, com valor de avaliação de R$ 176.000 (exercício anterior – R$ 172.000).

Em 29 de agosto de 2017 o Fundo possui o imóvel Boulevard Corporate Tower, situado na Avenida das Andradas, 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, com valor do imóvel de R$ 176.003.

Composição do valor do Imóvel

Valor justo do imóvel em dezembro de 2014	**183.000**
Benfeitorias	2.016
Valor do imóvel	**185.016**
Ajuste a Valor justo	(13.016)
Valor justo do imóvel em dezembro de 2015	**172.000**

Valor justo do imóvel em dezembro de 2015	**172.000**
Benfeitorias	317
Valor do imóvel	**172.317**
Ajuste a Valor justo	3.683
Valor justo do imóvel em dezembro de 2016	**176.000**
Benfeitorias	3
Valor do imóvel em agosto de 2017	**176.003**

O valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada Colliers Internacional do Brasil, emitido com data base em Novembro 2016. O método adotado foi o da capitalização da renda através da análise de um fluxo de caixa descontado. A Colliers International do Brasil é uma empresa sediada na Rua das Olimpiadas, 205 - 1º andar, São Paulo, SP.

7. Coberturas de Seguros

O Boulevard Shopping BH, onde está situado o empreendimento Boulevard Corporate Tower, encontra-se segurado pela ACE Seguros Soluções Corporativas S.A., apólice nº16.96.0003647.27 , quanto aos riscos de incêndio, raio e explosão de qualquer natureza, queda de aeronave e quaisquer outros engenhos aéreos ou espaciais, fumaça e despesas de salvamento e contenção de sinistros, lucro cessantes – lucro bruto. O Boulevard Corporate Tower tem assegurado os seguintes valores:

A apólice está em nome da Aliansce Shopping Centers S.A., sobre o rateio, reembolso e sobre a previsão no contrato.

Valor do Risco

Danos Materiais	129.349
Lucros Cessantes	20.000

O empreendimento Boulevard Corporate Tower encontra-se segurado, através da apólice nº16.51.0028650.12, quanto aos riscos de Responsabilidade Civil do Condomínio; Responsabilidade do Empregador, Riscos Contingentes de Veículos, Danos Morais e Custas Judiciais Cíveis.

Valor do Risco

Responsabilidade Civil do Condomínio	15.000
Responsabilidade do Empregador	3.000
Riscos Contingentes de Veículos	1.200
Danos Morais para as coberturas acima	Não possui limite isolado, integrando os sublimites das coberturas contratadas

Custas Judiciais Cíveis para as coberturas acima	Não possui limite isolado, integrando os sublimites das coberturas contratadas

8. Encargos e taxa de administração

A taxa de administração é de 0,75% ao ano, sobre o patrimônio do Fundo, calculada, provisionada e paga mensalmente à administradora.

No período foi apropriada a importância de R$ 1.264 a título de taxa de administração.

Sem prejuízo da taxa de administração, é devida, pelo Fundo ao Gestor, uma taxa de performance equivalente a 20% da rentabilidade do Fundo que exceder a "Remuneração Base". A taxa de performance deverá ser paga após o recebimento dos recursos oriundos da realização da venda do imóvel, observado que, até que os cotistas recebam, por meio do pagamento de rendimentos e amortizações, valores que a qualquer título correspondam ao Preço de Emissão corrigido pela variação acumulada da Taxa DI e acrescido de um spread de 2% (dois por cento) ao ano ("Remuneração Base"), o Gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance.

No período atual não houve apropriação a título de taxa de performance.

9. Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribui aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 junho e 31 de dezembro de cada ano. A distribuição de rendimentos poderá ser realizada mensalmente, conforme orientação do Gestor, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuídos, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da BM&FBOVESPA.

Os rendimentos a distribuir estão demonstrado a seguir:

Lucro Auferido sob o Regime de Caixa no Período	**29/08/2017**
Base Cálculo – Lucro Caixa no Período	
(+) Recebimentos de rendas de aluguel	8.086
(+) Rendimento líquido com operações compromissadas	148
(-) Despesas pagas pelo Fundo	(3.003)
(-) Resultado da atualização das cauções	**(16)**
1. Lucro Caixa no Período – Base para Distribuição	**5.215**
Resultado mínimo a distribuir - 95%	(4.954)

Distribuição no Período	
1. Lucro Caixa no Período – Base para Distribuição	**5.215**
2. Rendimentos a pagar do Período	**3.918**
2.1. Rendimentos a pagar correspondente ao resultado do período	3.918
Rendimentos a pagar do Período em % do Lucro Caixa do período (2) / (1)	**75%**
Diferença entre a distribuição declarada e o rendimento a pagar	**(1.036)**

10. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Está composta pela primeira emissão de cotas, correspondente a 187.470 cotas que foram subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R$ 1.000,00, totalizando R$ 187.470. A oferta foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, portanto não foi registrada junto à CVM.

Em 29/08/2017 o patrimônio líquido está dividido por 187.470 cotas, com valor unitário de R$ 949,050576, totalizando R$ 177.919.

Cotas subscritas	187.470
Cotas integralizadas	187.470
Cotas a integralizar	0
Total	**187.470**

As Cotas são objeto de oferta pública, dispensada de registro, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009.

O Fundo entrou em funcionamento após a subscrição da totalidade das Cotas da Emissão e o cumprimento dos requisitos previstos no artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. As cotas foram subscritas e integralizadas em sua totalidade na data de constituição do Fundo.

11. Condições para emissões, resgates e amortizações

As Cotas a serem emitidas no âmbito da Emissão deverão ser distribuídas em até 6 (seis) meses a contar da data da concessão do registro de constituição do Fundo pela CVM.

O Fundo não realizará novas emissões de Cotas

Considerando que o Fundo é constituído sob forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

O saldo de caixa existente no Fundo poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Não houve emissão e amortização de cotas do Fundo durante o período.

12. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM, na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

13. Rentabilidade

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período (apurado considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de 1,46% ao ano, equivalentes a R$ 20,90 por cota.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período (apurada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de -32,44% ao ano, equivalentes a R$ -465,77 por cota.

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Foram destinados a distribuição de rendimentos aos cotistas o valor de R$ 3.918 no período.

14. Encargos debitados ao Fundo

a) Composição das despesas debitadas no Fundo:

	2017	
	Valores	**Percentual (*)**
Taxa de administração	1.264	0,50
Consultoria jurídicas	12	0,00
Consultoria Imobiliária	118	0,05
Custódia e Auditoria	36	0,01
Taxa de fiscalização CVM	24	0,01
Despesa com Condomínio	1.173	0,46
Demais despesas	280	0,11

Total de despesas administrativas	**2.907**	**1,14**

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período, no valor de R$ 254.584.

b) Provisões a pagar:

Em 29 de agosto de 2017 o Fundo possui R$ 375 em caução referente ao 6º andar do Edifício Boulevard Corporate Tower, sendo R$ 307 o valor da caução e R$ 68 atualização de juros, R$ 489 de Antecipação de Receita de Aluguéis, R$ 119 Serviços de Consultoria e R$ 2 Demais Despesas.

15. 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, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3o. da Lei no. 11.033, 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, este último incluído pela Lei no. 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

16. Demandas judiciais

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

17. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

18. Transações com partes relacionadas

Em 29/08/2017 o Fundo possuía um saldo de conta corrente no montante de R$ 245 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada à Administradora ou à Gestora da carteira. Os títulos emitidos por empresas ligadas à Administradora ou à Gestora encontram-se, quando aplicável, em destaque no Balanço Patrimonial.

Os serviços de administração, cuja despesa reconhecida no resultado do período foi de R$ 1.264 (“nota 8”) e os serviços de custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

19. Riscos associados ao Fundo

19.1 Riscos de mercado

19.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

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. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

19.1.2 Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento da contraparte da operação do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. A Administração e a Gestora acompanham periodicamente o rating da contraparte

19.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

19.1.4 Risco 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. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

19.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

19.1.6 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. Entretanto, 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.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. 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.

19.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

19.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

19.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

19.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

19.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja

alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

19.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

19.3 Riscos relativos ao Fundo

19.3.1 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 da Administradora 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, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos 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 aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

19.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

19.3.3 Risco tributário

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.

20. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

CTBH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 19.442.626/0001-86
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 62.418.140/0001-31

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 29 de agosto de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

21. Alterações Estatutárias

22/08/2017-Assembleia Geral de Quotistas deliberou a transferência de administração do Fundo de Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para Oliveira Trust Servicer S.A. e alterações referente a prestadores de serviços, indicação de consultor imobiliário, alteração do prazo de duração e consolidação do regulamento do Fundo de modo a refletir as deliberações aprovadas nesta Assembleia, utilizando como base o fechamento de 29/08/2017.

10/05/2017-Instrumento Particular de Opção de Compra de Cotas celebrado entre Aliansce Shopping Center S.A., Lanni Fundo de Investimento Renda Fixa Credito Privado, Banco Itaú BBA S.A. e o Fundo como interveniente anuente, cada um dos Alienantes confere a outorga à Aliansce, em caráter irrevogável e irretratável, uma opção de compra de cotas ("Opção de compra"), cujo o exercício ensejará a obrigação de cada um dos Alienantes de vender e transferir cotas à Aliansce ou a qualquer de suas afiliadas, permanecendo a Aliansce, em qualquer hipótese, responsável pelo pagamento do Preço, caso a Opção de Compra seja exercida por uma afiliada. A opção de compra somente poderá ser exercida se abranger a totalidade das Cotas e mediante o envio da Comunicação do Exercício, a qual deverá ser enviada pela Aliansce e recebida pelos Alienantes dentro do período compreendido entre 10/05/2017 a 30/05/2017 ("prazo da opção"). O preço da Opção de Compra será calculado na data da Comunicação do Exercício, conforme os termos e condições do CCV e corrigido até a Data de Fechamento da Opção pela taxa de remuneração equivalente a CDI + 2% a.a., calculado exponencialmente, pro rata die em 252 dias úteis, devendo ser ponderado pelo percentual de Cotas de que cada Alienante for titular no CTBH FII ("Preço").

LUIZ CARLOS ALTEMARI	STEPHAN KRAJCER
CRC 1SP165617/O-1	Diretor Responsável