

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa
Desenvolvimento Imobiliário
(CNPJ nº 13.020.465/0001-56)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
(CNPJ nº 13.020.465/0001-56)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanços patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
São Paulo – SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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.

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 07 de abril de 2016, sem ressalvas e com parágrafo de ênfase decorrente do Fundo possuir investimento em empresa de capital fechado e suas ações não são cotadas em bolsas de valores nem negociadas de forma frequente em mercados organizados. Tal investimento é avaliado pelo método de equivalência patrimonial. Dessa forma, o valor de tal investimento poderá ser significativamente diferente quando da sua efetiva realização financeira.

Responsabilidade da Administração pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis 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.

Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

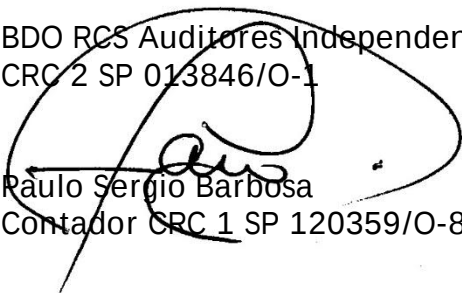


Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 30 de março de 2017.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1



Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais

Ativo	2016	% sobre PL	2015	% sobre PL	Passivo e patrimônio líquido	2016	% sobre PL	2015	% sobre PL
Circulante	3.404	1,16	107	0,04	Circulante	17.079	5,78	14.138	4,72
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3 d)	3.404	1,16	107	0,04	Encargos a pagar	50	0,02	50	0,02
Disponibilidade	1	-	1	-	Taxa de administração e controladoria	17.029	5,76	14.088	4,70
Aplicações interfinanceiras de liquidez	3.403	1,16	106	0,04					
Não Circulante	309.247	104,62	313.689	104,68	Patrimônio líquido	295.572	100,00	299.658	100,00
Investimento	309.247	104,62	313.689	104,68	Cotas integralizadas	297.700	100,72	297.700	99,35
Participação em sociedade de propósito específico	238.000	80,52	238.000	79,42	Amortização de cotas	-	-	-	-
Ágio na aquisição de Investimento	59.500	20,13	59.500	19,86	Prejuízos acumulados	(2.128)	(0,72)	1.958	0,65
Equivalência Patrimonial	11.747	3,97	16.189	5,40					
Total do ativo	312.651	105,78	313.796	104,72	Total do passivo e patrimônio líquido	312.651	105,78	313.796	104,72

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário (Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Composição do resultado do exercício	2.016	2015
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(948)	7.923
Resultado de equivalência patrimonial	(4.442)	7.668
Receitas de dividendos	400	255
Recebimento por recuperação judicial	3.094	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	(948)	7.923
Outros Ativos Financeiros	50	10
Apropriação de rendimentos	50	10
Outras Receitas/Despesas	(3.188)	(3.096)
Despesa de Taxa de Administração	(2.940)	(2.896)
Despesas do Sistema Financeiro	(162)	(136)
Despesa de Serviços Técnicos Especializados	(41)	(45)
Despesa de Taxa de Controladoria	(22)	(17)
Despesas Tributárias	(11)	(2)
Outras Despesas Administrativas	(12)	-
Resultado líquido do exercício	(4.086)	4.837
Quantidade de cotas	297,700000	297,700000
Prejuízo/lucro líquido por cota - R\$	(24.698,97)	16.248,14
Valor patrimonial da cota - R\$	981.879,35	1.006.578,32

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucro/Prejuízo acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2014	<u>297.700</u>	<u>(2.879)</u>	<u>294.821</u>
Resultado do exercício	<u>-</u>	<u>4.837</u>	<u>4.837</u>
Em 31 de dezembro de 2015	<u>297.700</u>	<u>1.958</u>	<u>299.658</u>
Resultado do exercício	<u>-</u>	<u>(4.086)</u>	<u>(4.086)</u>
Em 31 de dezembro de 2016	<u>297.700</u>	<u>(2.128)</u>	<u>295.572</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário (Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração de fluxo de caixa - método direto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 Em milhares de reais

	2016	2015
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento por Recuperação Judicial	3.094	-
Recebimento de Dividendos - Karagounis Participações	400	255
Rendimentos de Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	38	10
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM	(55)	(37)
Pagamento de Controladoria	(22)	(24)
Pagamento de Custódia	(89)	(85)
Demais Pagamentos	(69)	(60)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	3.297	59
 Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	 3.297	 59
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	107	48
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	3.404	107

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário, administrado pela Caixa Econômica Federal, iniciou as atividades em 29 de dezembro de 2010, sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração de 75 meses contados a partir da data da primeira integralização de cotas, o qual pode ser alterado pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo aprovado seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 17 de dezembro de 2010.

O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituídos com o objetivo de auferir rendimentos de longo prazo, e destinados à aplicação, direta ou indiretamente, em Ativos Imobiliários.

As cotas do Fundo são custodiadas no mercado secundário através do SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

Não houve negociação de cotas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

As cotas do Fundo são destinadas inicialmente exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido na Instrução CVM nº 555/14 e no artigo 4º da Instrução CVM 476/09.

As aplicações do Fundo não contam com garantia da Administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

O Fundo possui passivo circulante superior ao ativo circulante, não obstante, consoante solicitado pela Administradora, foi deliberado em assembleia geral de cotistas realizada em 21 de janeiro de 2011 a autorização ao Fundo a pagar a parcela da taxa de administração correspondente à Administradora, conforme sua discricionariedade e ordem enviada ao custodiante. As demais despesas do Fundo serão liquidadas com recursos oriundos das chamadas de capital e do recebimento de dividendos da companhia investida.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo as Instruções Normativas nº 472/02 e 516/11 e demais orientações e normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme aplicável.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

3. Práticas contábeis e critérios de apuração

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

As cotas do Fundo são atualizadas diariamente, pelo respectivo valor da cota, divulgada pelo administrador.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário

CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

VI. 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 interfinanceiras de liquidez: as operações compromissadas se referem à compra de títulos com o compromisso de venda em data futura com rentabilidade ou parâmetro de remuneração estabelecido na data da contratação, ou seja, são aplicações financeiras, com lastro de títulos públicos federais, sendo realizadas sempre com instituições financeiras do mercado.

c) Investimentos

As ações detidas pelo Fundo da companhia investida são classificadas como um instrumento de patrimônio e estão contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial, tendo sido, inicialmente, reconhecidas pelo seu valor de custo de aquisição, conforme dispõe o CPC 18 “Investimento em coligadas e controladas”.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

O Fundo pode investir em ativos Imobiliários conforme definido no regulamento do Fundo, aqui considerados (a) direitos reais sobre bens imóveis, inclusive direitos reais de superfície; e (b) cotas ou ações de sociedades de propósito específico que exerçam preponderantemente, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas ou coligadas (inclusive por intermédio de consórcios), atividades relacionadas ao setor imobiliário, como incorporação imobiliária, administração imobiliária, locação, corretagem imobiliária, securitização de créditos imobiliários e construção.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Administradora pode, com o consentimento de cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, que representem 100% das cotas em circulação, adiantar, por conta e ordem do Fundo, quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2016	2015
Disponibilidades	1	1
Aplicações interfinanceiras de liquidez	3.403	106
Total	3.404	107

Aplicações interfinanceiras de liquidez Operação compromissada

	2016		2015	
	Valor de mercado	Vencimento	Valor de mercado	Vencimento
Operações Compromissadas				
Letras do Tesouro Nacional	3.403	02/01/2017	-	-
Notas do Tesouro Nacional – Série B	-	-	106	04/01/2016

A parcela dos ativos do Fundo não aplicada em Ativos Imobiliários é aplicada em títulos de renda fixa, públicos ou privados, em operações finais e/ou compromissadas selecionados pela Administradora.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário

CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4. Investimentos

O Fundo detém ações sem negociação em Bolsa, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, da Karagounis Participações S.A. ("Karagounis"), empresa localizada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul. A Companhia foi constituída em 28 de outubro de 2010, e tem por objetivo social a gestão e exploração de patrimônio imobiliário localizado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, diretamente ou através de outra companhia, desenvolvimento, construção, edificação e incorporação de bens imóveis; (b) aquisição, contratação ou outorga de direitos associados, tais como direito de superfície, usufruto, concessão de direito real de uso, garantias reais sobre bens imóveis, CEPACs e direitos construtivos.

Em 27 de dezembro de 2010, a Karagounis adquiriu os seguintes imóveis:

- Imóvel localizado no Bairro de Humaitá à Avenida Padre Leopoldo Bretano, 700, no município de Porto Alegre, objeto da matrícula nº 157.920 do livro nº 2 do Registro Geral, à folha 001, da 4ª Zona de Registro de Imóveis de Porto Alegre, perfazendo 67.815,41 m² de área onde serão realizadas as atividades objeto da Companhia.
- Uma fração (83.107,277036 m²) da parcela desmembrada do imóvel localizado no Bairro de Humaitá, sem quarteirão delimitado, de forma irregular, no município de Porto Alegre, objeto da matrícula nº 157.918 do livro 2 do Registro Geral, à folha 001, da 4ª Zona de Registro de Imóveis de Porto Alegre (Imóvel Arena).

A Assembleia Geral Extraordinária da Karagounis Participações S.A., realizada em 27 de dezembro de 2010, deliberou o aumento de capital no valor de R\$ 0,405 (quatrocentos e cinco reais) mediante a emissão, em favor do acionista (Fundo), conforme abaixo descrito:

- 403 (quatrocentos e três) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, com direito de voto, a serem subscritas e integralizadas pelo Fundo, pelo valor de R\$ 210.000 (duzentos e dez milhões de reais), dos quais R\$0,403 (quatrocentos e três reais) destinados à conta capital, e R\$ 209.999 (duzentos e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil reais) destinados à conta reserva de capital da Companhia, a título de ágio na emissão dessas ações, de forma que o Fundo passe a deter 80% do capital social total e votante da Companhia.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Assembleia Geral Extraordinária da Karagounis Participações S.A., realizada em 24 de junho de 2011, deliberou o aumento de capital no valor de R\$ 0,215 (duzentos e quinze reais) mediante a emissão, em favor do acionista, conforme abaixo descrito:

- 172 (cento e setenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito de voto integralizadas pelo Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário, pelo valor de R\$ 87.500 (oitenta e sete milhões e quinhentos reais), dos quais R\$ 0,172 (cento e setenta e dois reais) destinados a conta capital, e R\$ 87.500 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais) destinados à conta reserva de capital da Companhia, a título de ágio na emissão dessas ações, de forma que o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário continue detendo 80% do capital social total e votante da Companhia e,
- 43 (quarenta e três) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto, subscritas e integralizadas pela acionista OAS Empreendimentos S.A. pelo valor total de R\$ 0,043 (quarenta e três reais), destinados à conta capital da Companhia de forma que a OAS Empreendimentos S.A. continue detendo 20% (vinte por cento) das ações ordinárias votantes da Companhia.

Em decorrência do aumento de capital acima mencionado, foi determinada a alteração do Estatuto Social da Companhia, com o novo capital social que passa para R\$ 210.000 (duzentos e dez milhões, trezentos e dezessete reais), divididos em 720 (setecentos e vinte) ações, sendo 718 (setecentos e dezoito) ações ordinárias e 1 (uma) ação preferencial Classe A detida pelo Fundo e 1 (uma) ação preferencial Classe B detida pela OAS Empreendimento S.A., todas nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizadas em moeda corrente nacional.

As ações preferenciais Classe A (PNA) detidas pelo Fundo terão prioridade na distribuição anual de dividendo mínimo, cumulativo, equivalente a soma dos aportes remunerados pela taxa referencial do primeiro dia do mês anualizadas acrescida de 8% ao ano.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 9 de setembro de 2011, a Karagounis constituiu três empresas com propósitos específicos de realizar incorporações imobiliárias, quais sejam: Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Okami Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Acauã Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Em junho de 2012, a controlada Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. deu início às suas atividades operacionais, as demais investidas encontram-se em fase pré-operacional e não apresentam movimentações financeiras relevantes.

Em 31 de março de 2015, a controladora da Karagounis, OAS Empreendimentos S.A. – Em recuperação judicial (“OASE”), por questões estratégicas em razão da situação financeira desfavorável que se encontrava juntamente com a OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial e algumas outras companhias do Grupo OAS, ajuizou pedido de recuperação judicial, distribuído no Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo sob nº 1030812 – 77.2015.8.26.0100, com fundamento nos artigos 51 e seguinte da Lei nº 11.101/05 (“Lei de Recuperação Judicial”). No dia 17 de dezembro de 2015, o Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas Companhias em recuperação foi aprovado na forma do artigo 45, caput, §§ 1º e 2º, da Lei de Recuperação Judicial, como se depreende dos relatórios de votação anexo à ata. A ata de Assembleia Geral de Credores foi encaminhada ao Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo SP e o mesmo, em 26 de janeiro de 2016, homologou o Plano e concedeu às Recuperandas, com fundamento no art. 58 da Lei de Recuperação Judicial, a recuperação judicial. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo recebeu o total de R\$ 3.094, registrado na rubrica “Recebimento por recuperação judicial”.

A Assembleia Geral Extraordinária da Karagounis realizada em 04 de agosto de 2014 aprovou a distribuição ao acionista do Fundo o montante de R\$ 100, a título de dividendos mínimos PNA, a serem pagos, em conformidade com o quanto disposto no artigo 201 da Lei das S.A., e tendo por base o balanço levantado em 30 de junho de 2014, com recursos disponíveis na conta de lucros acumulados apurados em exercícios anteriores ao exercício de 2013 e retidos na conta de reserva de lucros da companhia.

A Assembleia Geral Extraordinária da Karagounis realizada em 13 de fevereiro de 2015 aprovou a distribuição ao acionista do Fundo o montante de R\$ 105, a título de dividendos mínimos PNA, a serem pagos, em conformidade com o quanto disposto no artigo 201 da Lei das S.A., e tendo por base o balanço levantado em 31 de janeiro de 2015, com recursos disponíveis na conta de lucros acumulados apurados em exercícios anteriores ao exercício de 2015 e retidos na conta de reserva de lucros da companhia.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Assembleia Geral Extraordinária da Karagounis realizada em 19 de agosto de 2015 aprovou a distribuição ao acionista do Fundo o montante de R\$ 150, a título de dividendos mínimos PNA, a serem pagos, em conformidade com o quanto disposto no artigo 201 da Lei das S.A., e tendo por base o balanço levantado em 31 de julho de 2015, com recursos disponíveis na conta de lucros acumulados apurados em exercícios anteriores ao exercício de 2015 e retidos na conta de reserva de lucros da companhia.

O ajuste de equivalência patrimonial do exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi calculado com base nas demonstrações financeiras dessa data auditadas por auditores independentes, que emitiram relatório sem ressalvas, datado de 5 de abril de 2016. Sendo apurado o resultado de equivalência de R\$ 7.668, apresentado na rubrica "Ativos financeiros de natureza imobiliária - Resultado de equivalência patrimonial". Demonstramos abaixo a composição do investimento na companhia:

A Assembleia Geral Extraordinária da Karagounis realizada em 7 de março de 2016 aprovou a distribuição ao acionista do Fundo o montante de R\$ 400, a título de dividendos mínimos PNA, a serem pagos, em conformidade com o quanto disposto no artigo 201 da Lei das S.A., e tendo por base o balanço levantado em 31 de janeiro de 2016, com recursos disponíveis na conta de lucros acumulados apurados em exercícios anteriores ao exercício de 2016 e retidos na conta de reserva de lucros da Companhia.

	2016	2015
Capital social da Karagounis	295.000	295.000
Patrimônio Líquido da Karagounis	312.184	317.738
Total de ações da Karagounis		
Ações ON	718	718
Ações PN	2	2
% de participação do Fundo	80%	80%
Valor do investimento	249.747	254.189
Valor do ágio	59.500	59.500
Valor total do investimento na Karagounis	309.247	313.689

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não foram realizados novos aportes de recursos na companhia.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5. Gerenciamento de Riscos

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação ao investimento no Fundo, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, especialmente em fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando, aos mencionados abaixo.

a) Riscos de Crédito

Inexistência de garantia das aplicações do Fundo. As aplicações em Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Igualmente, nem o Fundo nem a Administradora prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Inadimplência dos emissores dos ativos. A parcela dos ativos do Fundo não aplicada em Ativos Imobiliários deve ser aplicada em títulos de renda fixa, públicos ou privados, em operações finais e/ou compromissadas selecionados pela Administradora.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a parcela dos ativos do Fundo que não estavam aplicadas em Ativos Imobiliários está aplicada em títulos públicos federais.

b) Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos

A ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos que modifiquem a ordem política, econômica ou financeira atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão causar oscilações nos valores dos empreendimentos imobiliários e resultar em perda, pelos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, Gestora ou pelo Custodiante Qualificado, ou quaisquer de suas partes relacionadas, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante do risco aqui descrito.

Até o encerramento do exercício de 2016 e 2015 não foi constatada a existência de indício de perda na realização do investimento realizado pelo Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

c) Risco de Liquidez

Impossibilidade de resgate das cotas do Fundo. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas cotas não são resgatadas, salvo em virtude de sua liquidação. Assim, o cotista não terá liquidez em seu investimento.

O Fundo tem prazo de duração de 75 (setenta e cinco) meses contados a partir da data da primeira integralização de Quotas, o qual poderá ser alterado pela Assembléia Geral de Cotistas.

6. Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi negativa em 2,45% (2015 – positiva em 1,64 %).

7. Emissões e amortizações

A primeira distribuição de cotas do Fundo foi realizada na modalidade de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476/09 e o montante subscrito foi de R\$ 300.000, com valor nominal unitário de R\$ 1.000. O encerramento da oferta ocorreu no dia 28 de dezembro de 2010 e foram subscritas 300 cotas por um único investidor qualificado.

Em 29 de dezembro de 2010, foi realizada a integralização inicial de 210,20 cotas, no valor de R\$ 210.200, a R\$ 1.000 cada cota, nos termos do Boletim de Integralização de Cotas.

Em 30 de junho de 2011, foram integralizadas 87,50 cotas, com valor de R\$ 87.500, a R\$ 1.000 cada cota, nos termos do Boletim de Integralização de Cotas.

Em 31 de dezembro de 2016, o patrimônio líquido é composto por 297,7000 cotas no valor de R\$ 292.305 (2015 - 297,7000 cotas no valor de R\$ 299.658).

As integralizações de cotas são efetuadas à medida em que a Administradora fizer chamadas de capital, de acordo com os prazos definidos em cada solicitação. As cotas são integralizadas em moeda corrente nacional, em imóveis e/ou direitos relativos a imóveis, conforme disposto no Boletim de Subscrição. Não haverá resgate de cotas, a não ser pela liquidação do Fundo.

As cotas serão amortizadas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e, para efeito de amortização, será considerado o valor da cota vigente na data de sua efetivação.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não houve novas emissões nem amortizações de cotas.

8. Política de distribuição dos resultados

Os resultados do Fundo serão tratados da seguinte forma, semestralmente, até 30 (trinta) dias após o término do exercício social, e até 30 (trinta) dias após o encerramento do 1º semestre, serão realizadas Assembleias Gerais Extraordinária de Cotistas que deliberarão o tratamento a ser dado aos resultados positivos apurados no exercício social findo e no encerramento do 1º semestre. Os rendimentos são divididos aos titulares das cotas que estiverem registrados no sistema de escrituração no último dia útil do período de competência do pagamento.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente das receitas das sociedades de propósito específico, bem como os rendimentos oriundos de aplicações menos as despesas incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas, e constituição da Reserva de Reinvestimento, se houver, e demais despesas para a manutenção do Fundo.

Por Reserva de Reinvestimento entende-se a reserva constituída com o recurso que seria distribuído aos Cotistas antes de constituição da referida reserva, sendo certo que após sua constituição, não haverá distribuição de rendimentos aos Cotistas. A não constituição da Reserva de Reinvestimento depende de deliberação em Assembleia.

O Fundo deve investir seus recursos de maneira revolvante, sendo que o Fundo somente estará obrigado a distribuir rendimentos aos Cotistas quando da efetiva liquidação de seus investimentos.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, não foram distribuídos resultados do Fundo aos cotistas.

9. Contrato de prestação de serviços de controladoria e gestão

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A. para prestar serviços de custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo. A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Administradora.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10. Taxa de administração, controladoria e custódia

Administradora recebe a remuneração de 1% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo. A taxa de administração é paga mensalmente até o 5º dia útil, calculada e provisionada diariamente com base no patrimônio líquido apurado no dia útil imediatamente anterior. A despesa com taxa de administração do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$ 2.940 (2015 - R\$ 2.896), registrada na rubrica “Despesa de taxa de administração”.

A parcela da Taxa de Administração correspondente ao Administrador será efetivamente paga conforme sua discricionariedade e ordem enviada ao Custodiante.

O Custodiante e controlador do Fundo recebem o equivalente a 0,04% ao ano sobre patrimônio líquido do Fundo, pelos serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 1,6, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M. A despesa com taxa de custódia do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$ 89 (2015 foi de R\$ 86), registrada na rubrica “Despesas do Sistema Financeiro” e a despesa com taxa de controladoria foi de R\$ 22 (2015 - R\$ 17), registrada na rubrica “Despesa de controladoria”.

O Fundo não possui taxa de ingresso, taxa de saída ou de performance.

11. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2016, totalizam 297,700000 cotas, com valor patrimonial de R\$ 981.879,354552 cotas, totalizando R\$ 292.305 (2015 – 297,70000 cotas a R\$ 1.006.578,324118 por cota, totalizando R\$ 299.658).

12. Alteração estatutária

A Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de outubro de 2015, deliberou alteração da política de investimento no Regulamento do Fundo, buscando atender disposição do artigo 15, II, “d”, da Instrução CVM nº 472/08, incluindo o Parágrafo 6º no Artigo 13 do Regulamento, para mencionar que é vedado ao Fundo contratar quaisquer operações com derivativos mesmo para fins de proteção patrimonial.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário
CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

13. 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 de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB No. 1585 de 02 de setembro de 2015, 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 40 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.

14. Demandas judiciais

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

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, contratou a BDO 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.

16. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2016 o Fundo tem R\$ 17.029 (2015 - R\$ 14.088) relativo à taxa de administração a pagar à Administradora, sendo que foi reconhecida durante o exercício uma despesa com taxa de administração de R\$ 2.940 (2015 – R\$ 2.896).

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário

CNPJ 13.020.465/0001-56

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

17. Informações adicionais

Os Administradores e o contabilista responsáveis pelo Fundo na data base são os seguintes:

Marcos Roberto Vasconcelos

Diretor responsável

Adenivaldo Nunes de Almeida

Contador CRC 1BA016576/0-5 T SP

* * *