

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401

CNPJ Nº 12.804.013/0001-00

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ Nº 92.858.380/0001-18

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e ao Administrador do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda)
Porto Alegre - RS

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401** 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 principais políticas 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 SC 401** em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "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.

Outras Informações que Acompanham as Demonstrações Contábeis e o Relatório do Auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da Governança pelas Demonstrações Contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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 governança 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.

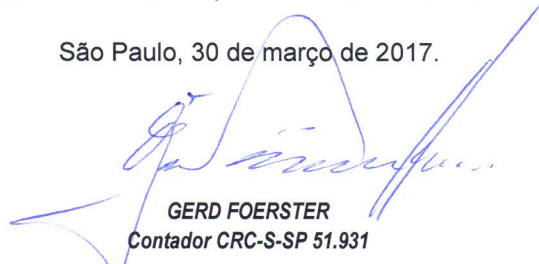


Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações 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.



GERD FOERSTER
Contador CRC-S-SP 51.931

CONFIDOR AUDITORES ASSOCIADOS
CRCRS 2.209/T/SP/F/RS

Member of



Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
CNPJ 12.804.013/0001-00

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
CNPJ 92.858.380/0001-18

Balanco Patrimonial para os exercícios findos em 31 de dezembro 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

Ativo	31/12/2016	% PL	31/12/2015	% PL	Passivo	31/12/2016	% PL	31/12/2015	% PL
Circulante	<u>198.656</u>	549,87	<u>155.565</u>	679,50	Circulante	<u>148.176</u>	410,14	<u>132.672</u>	579,51
Caixa e Equivalentes de Caixa	602	1,67	9.708	42,40	Fornecedores de materiais e serviços	259	0,72	360	1,57
Estoques - imóveis em construção	197.317	546,16	145.181	634,14	Taxa de Administração a Pagar	25	0,07	23	0,10
Outros Créditos	95	0,26	123	0,54	Adiantamento de Clientes	145.581	402,96	130.832	571,47
Impostos a compensar	642	1,78	553	2,42	Obrigações Fiscais e Previd. a recolher	88	0,24	94	0,41
					Outras contas a pagar	2.223	6,15	1.363	5,95
Não Circulante	<u>1</u>	0,00	<u>1</u>	0,00		<u>148.176</u>	410,14	<u>132.672</u>	579,51
Bens de uso	1	0,00	1	0,00	Não Circulante				
					Adiantamento para integralização de cotas	14.353	39,73	-	-
						<u>14.353</u>	39,73	<u>-</u>	-
					Total do passivo	<u>162.529</u>		<u>132.672</u>	
					Patrimônio líquido	<u>36.128</u>	100,00	<u>22.894</u>	100,00
					Cotas integralizadas	50.000	138,40	34.041	148,69
					Prejuízo acumulado	(13.872)	(38,40)	(11.147)	(48,69)
Total do ativo	<u><u>198.657</u></u>	549,87	<u><u>155.566</u></u>	679,51	Total do passivo e patrimônio líquido	<u><u>198.657</u></u>	549,87	<u><u>155.566</u></u>	679,51

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

CNPJ 12.804.013/0001-00

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Imóveis em Estoque		
Despesas com imóveis em estoque	(2.134)	(2.215)
Outros ativos financeiros		
Receita financeira líquida	359	2.003
Outras receitas/despesas		
Despesa com taxa de administração	(606)	(532)
Serviços de terceiros	(255)	(277)
Despesas administrativas	(47)	(49)
Despesas tributárias	(42)	(15)
Prejuízo líquido do período	<u>(2.725)</u>	<u>(1.085)</u>
Quantidade de cotas em circulação	<u>50.000</u>	<u>34.041</u>
Prejuízo Por cota - R\$	<u>(54,50)</u>	<u>(31,87)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

CNPJ 12.804.013/0001-00

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucro (prejuízo) acumulado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2014	28.441	(10.062)	18.379
Integralização de cotas	5.600	-	5.600
Prejuízo do exercício	-	(1.085)	(1.085)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	34.041	(11.147)	22.894
Integralização de cotas	15.959	-	15.959
Prejuízo do exercício	-	(2.725)	(2.725)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	50.000	(13.872)	36.128

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

CNPJ 12.804.013/0001-00

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
		(Reclassificado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas financeiras	270	1.637
Pagamento de tributos	(41)	(15)
Pagamento de publicidade e propaganda	(737)	(1.323)
Pagamento da taxa de administração	(604)	(530)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(989)	(273)
Pagamento de despesas de comissão	(662)	(892)
Pagamento de despesas administrativas	(47)	(48)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(2.810)</u>	<u>(1.444)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento por futura integralização de cotas	14.353	-
Recebimento por integralização de cotas	15.959	5.600
Recebimento adiantamento de clientes	14.777	61.183
Pagamento de custos de obras de bens destinados à venda	(51.385)	(60.942)
Caixa líquido das atividades financiamentos	<u>(6.296)</u>	<u>5.841</u>
Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>(9.106)</u>	<u>4.397</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	<u>9.708</u>	<u>5.311</u>
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	<u>602</u>	<u>9.708</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (“Fundo”) foi constituído em 25 de outubro de 2010 sob forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações em 1º de maio de 2012.

O objetivo do fundo é promover a construção e posterior exploração de um centro comercial, a ser localizado na Rodovia SC 401, em Florianópolis, Santa Catarina, que contará com unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinado para a venda e para locação e arrendamento (“Empreendimento”), sem prejuízo da aquisição e/ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários.

O empreendimento será composto por 3 torres comerciais, as quais consistem em conjuntos de escritórios e lojas. Os conjuntos de escritórios serão objeto de comercialização, objetivando o custeio da construção e as lojas serão mantidas na composição do patrimônio imobiliário do Fundo, com o objetivo de renda por meio de locação.

Principais características do Empreendimento conforme previsto no Projeto:

Área Total a ser construída	91.520,65 m²
Área Privativa Total	49.144,62 m²
Área Privativa de Conjuntos para Escritório	29.230,24 m²
Área Privativa de Lojas	19.914,25 m²
Área Total de Estacionamento	29.069,50 m²
Quantidade de Conjuntos para Escritório	577
Quantidade de Lojas	41
Quantidade de Vagas no Estacionamento	1,136
Prazo Previsto para construção	48 meses

As informações abaixo demonstram a evolução física das Obras do SC 401 Square Corporate, medidas pela Technique Engenharia – Assessoria e Planejamento:

Descrição	Data
Prazo Final da Obra - R00	30/09/2016
Prazo Final da Obra - R01	31/12/2016
Prazo Final da Obra - R02	25/07/2017
Prazo Final da Obra - R03	15/12/2017
Prazo Final da Obra - Atual (Project)	15/12/2017
Dias Restantes	333 dias
Atraso da Obra (reprogramação de datas)	143 dias
% Concluído físico-financeiro - período	0,66% (Outubro/2016)
% Concluído físico-financeiro - acumulado	89,73%
% Atraso físico-financeiro - acumulado	0,00%

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

A autorização para divulgação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 se completará através de reunião dos cotistas a ser realizada posteriormente.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Ativos e passivos financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data da 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 transição.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

c. Estoques

i. Reconhecimento e mensuração

São os imóveis e terrenos adquiridos para fins de comercialização e são mensurados pelo custo de aquisição ou construção, mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

O custo de construção inclui todos os gastos que são diretamente atribuíveis à construção do ativo, bem como os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como:

- Custo de materiais e mão de obra direta;
- Reformas;
- Gastos com engenharia;

- Projetos de arquitetura; e
- Quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de vender na forma pretendida pelo Fundo.

d. Outros ativos e passivos circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo 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. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

e. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

f. Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2016	2015
Depósitos bancários á vista	1	1
Cotas de fundos de investimentos (a)	601	9.707
Total	602	9.708

- (a) Aplicações financeiras não imobiliárias, no montante de R\$ 601 (R\$ 9.707 em 2015), estão compostas por cotas do Banco Bradesco FI Referenciado DI Especial, não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada pelo rendimento em títulos e valores mobiliários investidos e referem-se a títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

5 Estoques – Imóveis em construção

O saldo de R\$ 197.317 (R\$ 145.181 em 2015) refere-se à proporção de 25% do terreno com área total de 175.145,15m², avaliado por avaliador independente em 07 de maio de 2012 para fins de integralização das cotas, situado no Distrito de Santo Antônio de Lisboa, no Município de Florianópolis/SC, matriculado sob o nº 45.470, bem como, integralização do edifício SC 401 Square Corporate em construção.

Descrição	2016	2015
Terrenos (a)	9.313	9.313
Edifício Comercial SC 401 Square Corporate	188.004	135.868
Total	197.317	145.181

(a) Após a conclusão das obras o terreno será desmembrado pela fração correspondente a cada nova matrícula, para fins de inclusão da parcela correspondente.

Até o encerramento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, foram apropriados custos referentes às obras para construção do Empreendimento SC 401 Square Corporate, cujo montante demonstramos abaixo:

Descrição	2016	2015
Garagens	38.147	28.067
Lojas	51.536	37.919
Jurerê Torre A	25.078	18.452
Jurerê Torre B	21.337	15.700
Campeche Torre A	16.878	12.418
Campeche Torre B	13.774	10.135
Lagoa Torre A	14.340	10.551
Lagoa Torre B	16.227	11.939
Total	197.317	145.181

6 Outros Créditos

Referem-se a Cessão de Créditos Imobiliários firmados com a empresa Habitasec Securitizadora, para repasses de recebimentos e amortização mensal de vendas a clientes do empreendimento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 o saldo era de R\$ 95 (R\$123 em 2015).

7 Patrimônio líquido

a. Cotas Subscritas

Na AGE de 30 de agosto de 2011, foi aprovada a 1ª emissão de série única, de 30.000 (trinta mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Na AGE de 19 de novembro de 2012, foi aprovada a 2ª emissão, de 140.000 (centro e quarenta mil) cotas no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, divididas em 14 (quatorze) séries de 10.000 (dez mil) cotas cada, totalizando R\$ 10.000.000,00 (Dez milhões de reais) por série, perfazendo o montante de R\$ 140.000, reajustadas pelo INCC.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a quantidade de cotas integralizadas é de 50.000 (Cinquenta mil) cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (hum real), totalizando R\$ 50.000.

b. Cotas Subscritas – 1ª Emissão – Série Única

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª à 12ª Subscrição	30.000	1,000	30.000
	30.000		30.000

c. Cotas Subscritas – 2ª Emissão

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
2ª Emissão	140.000	1,000	140.000
	140.000		140.000

d. Cotas integralizadas

Descrição	Quantidade de Cotas Integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
Integralizadas	50.000	1,000	50.000
	50.000		50.000

8 Política de distribuição de resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de no mínimo 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa.

No período findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não houve distribuição de resultados aos cotistas.

9 Remuneração da administração

Taxa de administração

A taxa de administração do Fundo será paga à Administradora conforme descrito:

I. No período de incorporação* - por mês, com reajuste anual pelo IGPM:

- (a) 1º ano - R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais);
- (b) 2º ano - R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);
- (c) 3º ano - R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais);
- (d) 4º ano - R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

(*) Período estimado.

II. No período de distribuição (após a incorporação) - variável conforme tabela abaixo:

- (a) 0,30% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (b) 0,275% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- (c) 0,25% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e
- (d) Taxa de administração mínima de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês, com reajuste anual pelo IGPM.

III. A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

IV. Além dos valores previstos no Artigo 27 do Regulamento, serão computados na Taxa de Administração os valores devidos às empresas prestadoras de serviços de escrituração de cotas, de contabilidade e de gestão da carteira, conforme contratos celebrados, cujas cópias encontram-se disponíveis na sede da Administradora.

V. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a prestadores de serviços contratados.

VI. O Fundo não cobrará, dos cotistas, taxa de performance.

VII. A taxa de administração mensal líquida em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 14 (R\$ 13 em 2014).

VIII. O valor total da taxa de administração do período, conforme definido no item IV acima, de acordo com o regulamento do Fundo, é composta pelos seguintes valores:

Descrição	2016	2015
Taxa de administração	152	132
Taxa de gestão	350	294
Taxa de custódia	17	14
Honorários da contabilidade	87	92
	<u>606</u>	<u>532</u>
Percentual em relação do patrimônio líquido	1,68%	2,32%

10 Serviços de terceiros

Descrição	2016	2015
Honorários Advocatícios	56	43
Honorários Auditoria	35	45
Honorários pessoas jurídicas	151	179
Taxa de fiscalização CVM	13	10
Total	<u>255</u>	<u>277</u>

11 Despesas administrativas

Descrição	2016	2015
Condução e Transporte, Correios, Manutenção informática, Depreciação e Aluguel Equipamentos	8	12
Copa, Cozinha e lanches	4	7
Despesas bancárias	6	9
Despesas Legais e Judiciais	6	1
Material de escritório	1	2
Reproduções e encadernações	8	5
Serviços de Tele entrega	7	8
Telefone e internet	2	1
Viagens e Hospedagens	5	4
Total	<u>47</u>	<u>49</u>

12 Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i.** Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii.** Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b. Cotista

Quando das distribuições de rendimentos aos cotistas, há a retenção de 20% a título de Imposto de Renda, qualquer que seja o cotista.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i.** O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo;
- ii.** O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas; e
- iii.** As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

No caso de ganho de capital em que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação à alíquota de 20%.

O cotista estrangeiro será tributado pelo IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

13 Alterações no regulamento

A última alteração no regulamento aconteceu em 16 de janeiro de 2012 e encontra-se disponível no site da CVM e do Administrador.

14 Encargos e despesas debitados ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 2,62 % em relação ao patrimônio líquido findo em 31 de dezembro de 2016 (1,49 % em 2015).

15 Rentabilidade

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota, a rentabilidade do fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos, são demonstradas como segue abaixo:

Semestre	Patrimônio Líquido Médio (R\$)	Valor Patrimonial da Cota	Rentabilidade do período (%) (a)
30/06/2015	21.639	704,2900	(0,016)
31/12/2015	22.516	672,5369	(4,820)
30/06/2016	25.582	673,1634	(7,148)
31/12/2016	33.079	722,5615	(2,709)

- (a) A rentabilidade percentual média do fundo foi calculada considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio do mesmo período.

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

16 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento e da Expansão, das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os Cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto em um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do (s) Imóvel (is) onde esta o Empreendimento, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento e de sua Expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

Riscos do Fundo:

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI e obrigações por aquisição de imóveis as quais são indexadas pela variação do IPCA, expondo estes ativos e passivos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações. Os cotistas estão cientes da necessidade de capital de giro enquanto o “ponto de equilíbrio” não for alcançado, e assumiram compromisso de seguir efetuando aportes para evitar a descontinuidade da operação.

17 Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

a. Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

18 Demandas judiciais

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

19 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Confidor Auditores Associados relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com a JJ Chaves Contadores SS para os serviços de contabilidade e Geral Investimento Gestão de Recursos S/S.

22 Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas.