

## ***Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII***

*(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

*Demonstrações Financeiras referentes ao período de 21 de janeiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2016 e Relatório do Auditor Independente*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Quotistas e à Administradora do  
Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII  
(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII ("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 período de 21 de janeiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2016, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 21 de janeiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2016, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 225.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

## **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 detecta 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 mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com a Administradora do Fundo 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.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2017



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ



Jônatas José M. de Barcelos  
Contador  
CRC 1RJ 093.376/O-3

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII**

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016**

(Em milhares de Reais)

|                                                    | <b>Nota</b> | <b>31/12/2016</b> | <b>% sobre o PL</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------|
| <b>ATIVO</b>                                       |             |                   |                     |
| <b>CIRCULANTE</b>                                  |             | <b>1.061</b>      | <b>9,54</b>         |
| CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA                      |             |                   |                     |
| Disponibilidades                                   |             | 5                 | 0,05                |
| Aplicações financeiras de natureza não imobiliária | <b>4</b>    | 59                | 0,53                |
| REALIZAÇÃO                                         |             |                   |                     |
| Contas a receber de alugueis                       |             | 997               | 8,96                |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                              |             | <b>133.918</b>    | <b>1.204</b>        |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO                           |             |                   |                     |
| Títulos e valores mobiliários de uso restrito      |             | 288               | 2,59                |
| PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO                      |             |                   |                     |
| Imóveis acabados                                   | <b>5</b>    | 133.630           | 1.201,24            |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                              |             | <b>134.979</b>    | <b>1.213,37</b>     |
| <b>PASSIVO</b>                                     |             |                   |                     |
| <b>CIRCULANTE</b>                                  |             | <b>178</b>        | <b>1,60</b>         |
| DEMAIS VALORES A PAGAR                             |             | 9                 | 0,08                |
| OUTROS                                             |             |                   |                     |
| Taxa de administração a pagar                      |             | 120               | 1,08                |
| Outros valores a pagar                             |             | 49                | 0,44                |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                              |             | <b>123.677</b>    | <b>1.111,77</b>     |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO                             |             |                   |                     |
| Obrigação por aquisição de imóvel                  | <b>6</b>    | 123.389           | 1.109,18            |
| Depósitos em garantia de clientes                  |             | 288               | 2,59                |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                          | <b>8</b>    | <b>11.124</b>     | <b>100,00</b>       |
| QUOTAS POR CLASSE                                  |             |                   |                     |
| Quotas subscritas                                  |             | 152.000           | 1.366,37            |
| Quotas a integralizar (-)                          |             | (120.200)         | (1.080,51)          |
| Quotas integralizadas                              |             | 31.800            | 285,86              |
| Prejuízos acumulados                               |             | (20.676)          | (185,86)            |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>    |             | <b>134.979</b>    | <b>1.213,37</b>     |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII**

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO DE 21 DE JANEIRO DE 2016 (INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2016**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

|                                                                   | <u>Nota</u> | <u>2016</u>                   |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                             |             |                               |
| Receita de aluguéis                                               |             | 11.168                        |
| Ajuste ao valor justo                                             | <b>5</b>    | (8.895)                       |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>        |             | <u><b>2.273</b></u>           |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                  |             |                               |
| Rendimentos de aplicações financeiras de natureza não imobiliária |             | 143                           |
| <b>Resultado líquido de outros ativos financeiros</b>             |             | <u><b>143</b></u>             |
| <b>Outras receitas/despesas</b>                                   |             | <u><b>(13.351)</b></u>        |
| Despesas financeiras                                              | <b>6</b>    | (12.889)                      |
| Despesa com advogados                                             |             | (123)                         |
| Despesa com taxa de administração                                 |             | (120)                         |
| Outras despesas                                                   |             | <u>(218)</u>                  |
| <b>Prejuízo do período</b>                                        |             | <u><u><b>(10.935)</b></u></u> |
| <b>Quantidade de quotas</b>                                       |             | <u><b>31.800.000</b></u>      |
| <b>Prejuízo líquido por quota - R\$</b>                           |             | <u><u><b>(0,34)</b></u></u>   |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO DE 21 DE JANEIRO DE 2016 (INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Em milhares de Reais)

---

|                                                    | <u>Nota</u> | <u>Quotas<br/>integralizadas</u> | <u>Prejuízos<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>  |
|----------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Integralização das quotas em 21 de janeiro de 2016 | <b>8</b>    | 31.800                           | -                               | 31.800        |
| Prejuízo do período                                |             | -                                | (10.935)                        | (10.935)      |
| Distribuição de resultados no período              | <b>9</b>    | -                                | (9.741)                         | (9.741)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>            |             | <b>31.800</b>                    | <b>(20.676)</b>                 | <b>11.124</b> |

---

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

---

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII**

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO PERÍODO DE 21 DE JANEIRO DE 2016  
(INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2016 – MÉTODO DIRETO**  
(Em milhares de Reais)

---

|                                                            | <b>2016</b>     |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>          |                 |
| Recebimento de aluguéis das propriedades para investimento | 10.095          |
| Recebimento de juros de aplicações financeiras             | 143             |
| Pagamento de taxa de custódia                              | (85)            |
| Demais pagamentos                                          | (199)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>           | <b>9.954</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>       |                 |
| Aquisição de propriedades para investimento acabadas       | (27.265)        |
| Gastos com propriedades para investimento acabadas         | (4.684)         |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>        | <b>(31.949)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>      |                 |
| Recebimento líquido pela emissão de quotas                 | 31.800          |
| Distribuição de resultados no período                      | (9.741)         |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>       | <b>22.059</b>   |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>   | <b>64</b>       |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>  | <b>-</b>        |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do período</b>   | <b>64</b>       |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

---



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### NOTAS EXPLICATIVAS REFERENTES ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 21 DE JANEIRO DE 2016 (INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Fundo de Investimento Imobiliário CJ – FII (“Fundo”), CNPJ 23.582.914/0001-03, administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administrador”), CNPJ 33.923.111/0001-29, regido pelo regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de outubro de 2015, e iniciou suas operações em 21 de janeiro de 2016, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “híbrido de gestão ativa”, por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos quotistas a valorização e a rentabilidade de suas quotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em ativos alvos; (ii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Em 18 de novembro de 2015, os quotistas do Fundo subscreveram capital no valor total de R\$152.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada em 21 de janeiro de 2016 no montante de R\$31.800. Até 31 de dezembro de 2016, os quotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R\$31.800, equivalente a 21% do capital subscrito.

As aplicações do Fundo não são garantidas pelo Administrador ou pelo Fundo Garantidor de Créditos, e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

#### 2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”), requeridas para os períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11, bem como os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM, aplicáveis aos FIIs.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos FIIs, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

### 3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### a. Caixa e equivalentes de caixa

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

#### b. Títulos e valores mobiliários de uso restrito

Títulos e valores mobiliários de uso restrito são compostos pelos valores pagos pelos locatários do empreendimento em forma de depósito caução. Embora esses títulos são realizáveis a longo prazo (com base nos contratos de locação), estão mantidos em aplicação financeira de curto prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Ao término dos contratos de locação, esses valores serão devolvidos para os locatários com a devida atualização do período.

#### c. Demonstração do valor justo

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

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

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. Apuração de resultados

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

e. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros, provisão para perdas nas contas a receber e outras similares.

f. Outros ativos e passivos (circulantes e não 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 ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

g. 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.

h. Resultado líquido por quota

O lucro/prejuízo por quota é calculado considerando-se o número de quotas em circulação na data de encerramento do exercício.

#### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Compostas por operações compromissadas, possuindo remuneração de 98% do CDI, tendo vencimento inferior a 90 dias desde a data da sua aquisição.

#### 5. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

O Imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento

Imóvel: Cidade Jardim

Endereço: Av. Cidade Jardim, 803, São Paulo, SP

Área: 14.350 m<sup>2</sup> de área construída

Valor Contábil: R\$133.630

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

##### i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário do imóvel Cidade Jardim, imóvel comercial de alto padrão. Avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas a cada seis meses, conforme o regulamento do Fundo.

##### ii. Classificação e critério adotado na mensuração

Foi aplicado o "Método de Renda" na sua variante de Valor Econômico por métodos de avaliação conhecidos como "Abordagem Comparativa" e de "Abordagem de capitalização de renda" pelo fluxo de caixa descontado.

Este método é utilizado para determinar o valor da propriedade como um investimento, com base no seu estado operacional atual.

Método de Renda – Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante as características do bem e condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização da propriedade.

##### iii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2016, o valor de mercado correspondente a propriedade está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2016 os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 10% ao ano a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Imóveis para renda               | 31/12/2016            |
| Aquisição                        | 137.765               |
| Adições*                         | 4.760                 |
| Ajuste a valor justo             | (8.895)               |
| <b>Saldo no final do período</b> | <b><u>133.630</u></b> |

\*Refere-se a custos de transação capitalizados e capex.

6. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

A aquisição do imóvel se deu pelo pagamento de 2 parcelas, sendo a primeira de R\$27.265 no momento da compra, com recursos próprios e a segunda de R\$110.500 a pagar, que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 133ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização. Em 22 de janeiro de 2016, o BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, quotista exclusivo do Fundo, adquiriu o CRI da RB Capital Companhia de Securitização S.A.

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo com o BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado é de R\$123.389, tendo incorrido em despesa financeira de R\$12.889. O cálculo para atualização do CRI é: Taxa efetiva de juros de 10.25% ao ano + Taxa Referencial (“TR”).

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, porém compreende um período de carência de 22 de janeiro de 2016 a 11 de janeiro de 2021. A data de vencimento do CRI é: 10 de janeiro de 2036.

7. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os quotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos quotistas.

a. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em quotas em FIIs apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas quotas, fator que pode influenciar na liquidez das mesmas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

b. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em quotas em FIIs é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das quotas depende do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos quotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente das receitas provenientes dos aluguéis e da venda dos imóveis.

Os quotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos na locação dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

c. Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FGC.

d. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física da Propriedade para Investimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Quotistas para que os quotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

e. Risco de concentração da Carteira

O Fundo destinou os recursos captados para a aquisição da Propriedade para Investimento, e o saldo restante para os Ativos de Renda Fixa, que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvos adquiridos, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Alvo e Ativos de Renda Fixa.

f. Riscos tributários

A carteira dos FIIs não está sujeita à tributação, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas, conforme previsto na Lei nº 9.779/99.

Com base na mesma Lei, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelos FIIs sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Esta circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as quotas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de quotas dos FIIs, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). No entanto, de acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, caso os quotistas sejam fundos de investimento não haverá a incidência do imposto de renda retido na fonte nos ganhos ou distribuições de rendimentos pelos FIIs a estes quotistas.

Ainda que propostas recentes de alteração da tributação de investimentos em FIIs não tenham sido aprovadas, tal assunto pode voltar a ser discutido de forma pontual ou no contexto de uma eventual reforma tributária mais ampla.

Assim, o risco tributário engloba a possibilidade de perdas decorrentes de eventuais mudanças nas regras de tributação, de interpretação diversa da legislação vigente sobre sua incidência, ou ainda da revogação de isenções hoje aplicáveis, sujeitando os FIIs ou seus quotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

g. Riscos de crédito

Os quotistas do Fundo têm direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores recebidos a título de aluguel. Dessa forma, o Fundo está exposto aos riscos de não pagamento por parte de seus locatários.

h. Risco de Vacância

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

i. Risco de revisão judicial dos contratos de locação

Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8.245/91, 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. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo 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 podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

j. Risco de desvalorização dos Imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos 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 mesmos. 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 locados e, por consequência, sobre as quotas.

k. Risco de alteração da legislação aplicável à locação

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 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) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

## 8. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE QUOTAS

a. Emissões

As quotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador realizou a primeira emissão de quotas no montante total de até R\$152.000, divididos em 152.000.000 de quotas, em série única, no valor de R\$1,00 cada uma, sendo permitida a distribuição parcial no valor mínimo de R\$10.000, correspondente a 10.000.000 de quotas, sendo certo que as quotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

As quotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476.



Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Com relação aos direitos dos quotistas nas futuras emissões de quotas, está estabelecido no regulamento do Fundo que: (i) aos quotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas quotas pela CVM; (iii) as quotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes.

Em 31 de dezembro de 2016 o valor das quotas integralizadas era R\$31.800 e o valor das quotas a integralizar era R\$120.200.

b. Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, não haverá resgate de quotas.

c. Amortizações

As quotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada quota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

O Administrador poderá efetuar amortizações das quotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

## 9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Com base no parágrafo XV, do regulamento do Fundo, o mesmo deverá distribuir a seus quotistas no mínimo 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista abaixo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de quotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das quotas.

Durante o período de 21 de janeiro a 31 de dezembro de 2016, o Fundo efetuou distribuições que totalizam R\$9.741, em atendimento ao art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no período, apurados segundo o regime de caixa, bem como determina o regulamento do Fundo conforme mencionado acima.

## 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração devida trimestralmente pro rata ao administrador tem o valor atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGPM ou qualquer outra que venha substituir. A taxa de administração será devida a partir da data da primeira integralização de quotas por um quotista e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída. A taxa de administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o administrador preste serviços ao Fundo, como administrador, deverá ser calculada pró-rata com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período.

Durante o período de 21 de janeiro a 31 de dezembro de 2016 o Administrador fez jus a R\$120 referente taxa de administração.

O Administrador não fará jus a qualquer taxa de performance.

## 11. EVOLUÇÃO DO VALOR DA QUOTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da quota e rentabilidade do Fundo no período de 21 de janeiro de 2016 (data início das operações) a 31 de dezembro de 2016 foi a seguinte:

| <b>Período</b>                                    | <b>Valor da<br/>quota R\$</b> | <b>PL médio<br/>(R\$)</b> | <b>Rentabilidade<br/>da quota (%)</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| De 21/01/2016 (início das operações) a 31/12/2016 | <b>0,3498</b>                 | <b>22.356</b>             | <b>(65,02)</b>                        |

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 12. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

### a. Participação

Controlador indireto do Administrador detêm participação indireta no Fundo correspondente a 22,17%.

### b. Taxa de Administração

O Administrador fará jus à Taxa de Administração, conforme mencionado na Nota 10.

### c. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Conforme Nota 6, o Certificado de Recebíveis Imobiliários do Fundo foi adquirido pelo BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, único quotista do Fundo.

### 13. TRIBUTAÇÃO

O FII é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015.

Conforme descrito na nota 6, o único quotista do FII é um fundo de investimento multimercado, nesse caso não haverá a incidência do imposto de renda retido na fonte nas distribuições de rendimentos pelo FII a este quotista, com base no artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015 que define que são isentos do imposto sobre a renda os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento.

### 14. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Os serviços de custódia dos ativos que compõem a carteira do Fundo, controladoria, tesouraria e escrituração de quotas são prestados pelo Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. A gestão da carteira, nas modalidades definidas na legislação em vigor, é realizada pelo Administrador.

### 15. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 472/2008 e o Regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e da ANBIMA.

### 16. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos quotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

### 17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E DERIVATIVOS

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

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante o período de 21 de janeiro de 2016 (início das operações) a 31 de dezembro de 2016.

### 18. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, durante o período de 21 de janeiro de 2016 (início das operações) a 31 de dezembro de 2016, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

#### 19. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO CAIXA

Durante o período de 21 de janeiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2016, o Fundo reconheceu como receita de linearização de contratos o montante de R\$76. Por se tratar de transação não envolvendo caixa, a mesma não está refletida na demonstração de fluxo de caixa do Fundo.

#### 20. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 09 de março de 2017 o Fundo distribuiu ao seu quotista o valor de R\$2.024.