

Sapucai - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

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

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2016**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração da mutação do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao(s) Cotista(s) e à Administração do
Sapucaí - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Sapucaí - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") (Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.), 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Sapucaí - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2016 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa 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 "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.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada

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

São Paulo, 31 de março de 2017

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 19.131.224/0001-60

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Balano Patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais

ATIVO	31/12/2016	31/12/2015
Circulante	883.769	843.658
Disponibilidades	11	749
Banco Citibank S.A.	11	749
Ativos Financeiros	878.590	835.681
De natureza não imobiliária	4.317	23.913
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	4.317	23.913
De natureza imobiliária	874.273	811.768
Cotas de fundos de investimento imobiliário	132.430	132.430
Ações de Cias fechadas - SPE	741.843	679.338
Outros valores a receber	5.168	7.228
TOTAL DO ATIVO	883.769	843.658
PASSIVO		
Circulante	6.911	7.319
Taxa de administração	20	19
Demais valores a pagar	6.891	7.300
TOTAL DO PASSIVO	6.911	7.319
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Cotas integralizadas	932.430	932.430
Cotas integralizadas	932.430	932.430
Lucro / Prejuízo acumulado	(55.572)	(96.091)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	876.858	836.339
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	883.769	843.658

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 19.131.224/0001-60****(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 36.113.876/0001-91****Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

Em milhares de reais

Ativos financeiros de natureza imobiliária

	31/12/2016	31/12/2015
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Cotas de fundos de investimento imobiliário	10.488	2.275
Pagamento de Dividendos	10.488	2.275
Ações de Cias fechadas - SPE	43.995	(99.578)
Ajuste ao valor justo	43.995	(99.578)
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária	54.483	(97.303)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409	1.407	2.194
Valorização / desvalorização de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	1.407	2.194
Outros ativos financeiros	-	21
Receita de juros	-	21
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.407	2.215
Outras receitas e despesas		
Despesas tributárias	(375)	(395)
Despesas com taxa de administração	(240)	(179)
Despesas com auditoria	(62)	(47)
Despesas com serviços de custódia	(270)	(228)
Despesas com custódia de títulos	(4)	-
Outras receitas e despesas	(133)	(104)
Resultado líquido de outras receitas e despesas	(1.084)	(953)
Resultado líquido do exercício	54.806	(96.041)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 19.131.224/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2016

Em milhares de reais

	Cotas Integralizadas / amortizadas	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2014	236.000	(50)	235.950
Integralização de cotas no exercício	696.430	-	696.430
Resultado líquido do exercício	-	(96.041)	(96.041)
Em 31 de dezembro de 2015	932.430	(96.091)	836.339
Distribuição de rendimentos	-	(14.287)	(14.287)
Resultado líquido do exercício	-	54.806	54.806
Em 31 de dezembro de 2016	932.430	(55.572)	876.858

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 19.131.224/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais

	2016	2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	(14.949)	(697.970)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	35.937	676.717
Compra de outras cotas de fundos de investimento	-	(132.430)
Recebimento de juros com cotas de fundos de investimento imobiliários	10.489	-
Compra de títulos públicos federais	-	(50.488)
Venda de títulos públicos federais	-	50.508
Recebimento de dividendos e bonificações de Cias fechadas	-	2.275
Pagamento de despesas com taxa de administração e performance	(240)	(167)
Pagamento de outras despesas administrativas	(411)	(281)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(50)	(39)
Pagamento de despesas tributárias	(360)	(395)
Caixa líquido das atividades operacionais	30.416	(152.270)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de ações de Cias. fechadas	(8.032)	(531.644)
Aumento de capital	(10.478)	(11.772)
Venda de ações de Cias. fechadas	-	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(18.510)	(543.416)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	-	696.430
Rendimentos distribuídos	(12.644)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(12.644)	696.430
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(738)	744
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	749	5
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	11	749

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII, iniciou suas atividades em 23 de dezembro de 2014. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 14 de novembro de 2014 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 23 de dezembro de 2014.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados ou não, de natureza comercial, ou, indiretamente, por meio da titularidade de participações societárias.

O Fundo é destinado, exclusivamente, a investidores não residentes no Brasil e que sejam qualificados.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 consubstanciada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalente 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. Investimento de natureza imobiliária

Os investimentos em ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário são avaliados com base na Deliberação CVM 696/12, que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e empreendimento controlado em conjunto.

Estes investimentos estão avaliados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo e o seu valor contábil é aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do investidor nos lucros ou prejuízos do período, gerados pela investida após a aquisição e após a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo. A participação do fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

c. Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, ou pelo seu custo amortizado.

d. Outros ativos e passivos

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

e. Apuração de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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

. Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, 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 no 516/11.

f. Apuração do resultado

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência.

4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento – Valor justo – Nível 2

O Fundo mantém em sua carteira investimento nas seguintes cotas de fundos de investimento:

				2016	
				Qtd	Valor justo
Fundos Referenciados					
OT Soberano	Fundo de				
Investimento	Renda Fixa			2.385	4.317
Referenciado	DI Longo Prazo				
				<u>2.385</u>	<u>4.317</u>

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Total				
			2015	
			Qtd	Valor justo
Fundos Referenciados				
OT Soberano Fundo de				
Investimento Renda Fixa				
Referenciado DI Longo Prazo			17.854	23.913
			<u>17.854</u>	<u>23.913</u>
Total				

As cotas de fundos de investimento em que o Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII aplica seus recursos, são atualizados diariamente pelos valores divulgados pelos seus respectivos administradores.

5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento imobiliário – Valor justo – Nível 2

Fundo	Quantidade de cotas detidas	Total de cotas integralizadas do fundo investido	% de participação em relação as cotas integralizadas	Valor justo	Controle sim ou não	Resumo
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	904.539	904.539	35%	132.430	Sim	(x)

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

O objetivo do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping é de aplicar recursos no empreendimento imobiliário denominado “Via Parque Shopping”, e para tanto poderá: a) adquirir áreas brutas locáveis, já construídas, em fase de construção e a constituir no mencionado shopping; b) investir na ampliação do empreendimento, incluindo, mas não se restringindo na hipótese de adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens em local adjacente ao Via Parque Shopping; c) construir outras unidades imobiliárias no Via Parque Shopping; d) adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens no Via Parque Shopping; e e) vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens.

b) Ativos de natureza imobiliária

a. Sociedade de Propósito Específico (SPEs)

A composição das cotas de sociedade de propósito específico está assim apresentada:

31 de dezembro de 2016				
	Quantidade	% de participação no PL	Valor de aquisição	Valor contábil
Rec Sapucaí S.A.	773.045.172	100	797.426	741.843
Total				
31 de dezembro de 2015				
	Quantidade	% de participação no PL	Valor de aquisição	Valor contábil
Rec Sapucaí S.A.	757.425.433	100	778.916	679.338
Total				

A REC Sapucaí S.A. é uma sociedade por ações de capital fechado, que tem por objeto social a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis, locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros e a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social. A sociedade iniciou suas atividades em dez/2010. A REC Sapucaí possui um único imóvel localizado no bairro de Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ, corporativo, com uma área de ABL 86.068 m² BOMA, o

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

qual, foi inaugurado em Fev/2015.

O valor de aquisição das SPE's que compõem a carteira do Fundo foram atualizados considerando a equivalência patrimonial calculada com base no balanço da SPE após os ajustes para uniformizar as práticas contábeis da investida, que registra as propriedades para investimento a custo, às práticas contábeis do Fundo, que requerem o registro das propriedades para investimento a valor justo.

O valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa (Consult Engenharia e Avaliações Ltda.), emitido com data-base da avaliação em 31 de outubro de 2016. O método adotado para a avaliação do investimento foi através da análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária para renda.

As premissas de receitas de locação consideradas no fluxo de caixa tiveram como base o valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário. A Taxa de desconto utilizada foi de 10,70%.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Balanço Patrimonial Rec Sapucaí S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2015 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.189	1.065
Tributos a recuperar	5	1.755	1.379
Despesas Antecipadas	14	18	2
Outros créditos		-	1
TOTAL ATIVO CIRCULANTE		2.962	2.446
NÃO CIRCULANTE			
Propriedade para investimento	6	710.035	680.832
Imobilizado		150	137
Intangível		2	1
TOTAL ATIVO NÃO CIRCULANTE		710.187	680.970
TOTAL ATIVO		713.148	683.417
PASSIVO			
CIRCULANTE			
Fornecedores		2.537	3.614
Impostos e contribuições	7	1.485	465
TOTAL PASSIVO CIRCULANTE		4.022	4.079
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	9	-	-
Total do passivo não circulante		-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	8	746.566	733.944
Capital social à integralizar		(5.168)	(7.228)
Prejuízos acumulados		(32.272)	(47.378)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		709.126	679.338
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		713.148	683.417

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	31/12/2016	31/12/2015
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		14	-
CUSTO DOS SERVIÇOS		-	-
LUCRO BRUTO		14	-
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Administrativas	9	(5.738)	(8.875)
Tributárias	10	(1.583)	(200)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	22.458	(22.454)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		15.171	(31.529)
Receitas financeiras	12	28	85
Despesas financeiras	12	(93)	(3.646)
RESULTADO FINANCEIRO		(65)	(3.561)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		15.106	(35.090)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes		-	-
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		15.106	(35.090)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

6 Gerenciamento de riscos

a) **Riscos relacionados à liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

b) **Riscos relativos 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 das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração de ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários de ativos imobiliários pertencentes ao

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos Financeiros.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo, enquanto não investidos em ativos imobiliários, serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

c) **Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

d) **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

e) **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

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

f) **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma justa indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

g) **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

h) **Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

Adicionalmente, o Fundo está sujeito ao risco dos locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos ativos imobiliários às expensas dos locatários, no todo ou em parte, inclusive nas hipóteses em que tais obras ou benfeitorias necessárias sejam de valor superior ao montante disponível para utilização pelo Fundo na Reserva de Contingência.

i) **Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

j) **Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de 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 localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo FUNDO, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

k) **Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos imobiliários que o Fundo deverá adquirir ou do número mínimo de ativos imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do Fundo, inclusive após o término da vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos ativos imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

l) **Riscos tributários.** A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99, estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo desde que: (i) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) o cotista pessoa física titular de Cotas que possua menos de 10% (dez por cento das Cotas do Fundo).

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

m) **Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

n) **Riscos macroeconômicos gerais.** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

o) **Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

p) **Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

q) **Riscos de crédito.** Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

r) **Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos imobiliários.** Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos ativos imobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

s) **Risco Imobiliário.** É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por e não

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

se limitando a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, afetando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura e serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

t) **Riscos decorrentes do término da vigência dos Contratos:** Não há garantias de que após a vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, o Fundo consiga realizar a alienação, outra locação convencional ou atípica ou arrendar os ativos imobiliários, aos locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo Fundo até então.

u) **Risco da administração dos imóveis por terceiros.** Considerando que o objetivo do Fundo consiste, dentre outros, no investimento em cotas de SPE destinados à exploração de Empreendimentos Imobiliários; e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência ou controle do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

v) **Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito 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 e decisões judiciais.

7 Emissões, resgate e amortização de cotas

A integralização das Cotas deverá ser feita à vista, no ato da subscrição, ou mediante chamadas de capital, a serem realizadas pelo Administrador, em moeda corrente nacional. Nas chamadas de capital será utilizado o valor da cota do último dia útil anterior à integralização.

Não houve emissão de novas cotas no exercício findo de 31 de dezembro de 2016.

As datas, as quantidades e os valores de emissão de cotas no exercício anterior estão descritos na tabela abaixo:

2015

Data de integralização	Quantidade	Valor de emissão
26/08/2015	564	564.000
29/09/2015	132	132.430
Total	696	696.430

As cotas serão resgatadas apenas no encerramento do fundo.

Não houve amortização de cotas nos exercícios.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

8 Negociação das cotas

As cotas do Fundo, após integralizadas, não serão registradas para negociação no mercado secundário.

9 Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo em 31 de dezembro de 2016 foram os seguintes:

Demonstração da Evolução do Valor da Cota e da Rentabilidade

	Patrimônio líquido médio - R\$	Valor da cota - R\$ (*)	Rentabilidade do Fundo %	
			No mês (*)	Acumulada (*)
Dezembro de 2015	-	897.046,416279	-	-
Janeiro de 2016	829.331	890.548,593183	(0,72)	(0,72)
Fevereiro de 2016	833.646	894.002,537391	0,39	(0,34)
Março de 2016	836.930	985.478,691323	10,23	9,86
Abril de 2016	919.083	986.290,932249	0,08	9,95
Maio de 2016	919.302	985.955,079114	(0,03)	9,91
Junho de 2016	919.139	985.552,178505	(0,04)	9,87
Julho de 2016	918.918	985.968,097996	0,04	9,91
Agosto de 2016	919.180	986.049,569121	0,01	9,92
Setembro de 2016	919.126	986.554,665879	0,05	9,98
Outubro de 2016	919.313	986.799,613905	0,02	10,01
Novembro de 2016	919.318	986.793,044673	(0,00)	10,00
Dezembro de 2016	917.560	940.506,927626	(4,69)	4,84

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do mês.

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

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

10 Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O valor de distribuição de rendimento no exercício foi de R\$ 10.556 (2015 – R\$ 3.731).

Resultado Líquido Financeiro	R\$	10.556
Rendimentos a serem declarados - mínimo de 95% do resultado financeiro líquido (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	R\$	10.028
Rendimentos declarados	R\$	10.556
Rendimentos do exercício atual	R\$	8.913
Rendimentos do exercício atual pagos no exercício seguinte	R\$	1.643
% do resultado financeiro líquido declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	%	100,00%

11 Custódia dos títulos em carteira

As ações estão registradas na Câmara de Liquidação e Custódia da BM&FBOVESPA S.A.- Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, as cotas de fundos de investimento na CETIP S.A. – Mercados Organizados ou na Câmara de Liquidação e Custódia da BM&FBOVESPA S.A.- Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ou junto a seus administradores.

12 Serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e outros serviços contratados

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Os serviços de custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Os serviços de gestão da carteira do Fundo são realizados pelo próprio Administrador.

13 Taxa de administração e gestão

O Administrador receberá, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de escrituração das cotas, mensalmente, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), calculada e paga conforme descrito abaixo:

Parcela da Taxa de Administração, devida ao Administrador, equivalente a 0,04% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, no último dia útil de cada mês, até R\$ 500.000, acrescido de 0,01% sobre o valor do Patrimônio Líquido maior que R\$ 500.000 e será paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no 5º dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12 e o valor máximo de R\$ 35.

Parcela da Taxa de Administração, devida ao prestador dos serviços de custódia, controladoria e escrituração, equivalente a 0,04% ao ano até R\$ 500.000 ou 0,03% ao ano caso o patrimônio líquido do Fundo supere R\$ 500.000, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo do último dia útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, prevalecendo o maior valor.

Parcela da Taxa de Administração, devida ao Administrador equivalente a R\$ 30 devidos na data da primeira integralização de cotas do Fundo, a ser paga em até 2 dias úteis após a data da primeira integralização.

A despesa de taxa de administração está apresentada na demonstração do resultado dos exercícios em “Outras receitas e despesas – Despesas com taxa de administração”.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

14 Política de divulgação das informações

O administrador colocará à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

(a) O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período.

(b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

III- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

(a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

(b) o relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e

IV Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do administrador, elaborado de acordo com a instrução CVM no 472 - artigo 39 e o parecer do auditor independente.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

15 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

16 Partes relacionadas

O Fundo detinha em 31/12/2015 R\$4.317 em cotas de emissão do OT Saga Fundo de Investimento Longo Prazo Títulos Públicos Referenciado DI, fundo administrado por empresa integrante do grupo Oliveira Trust.

17 Demandas judiciais

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

* * *