

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.007.443/0001-07

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. CNPJ:
11.758.741/0001-52)

Demonstrações Contábeis acompanhadas
do Relatório do Auditor Independente

Em 30 de junho de 2017

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2017	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, –
12º andar - Edifício Berrini One
São Paulo | SP | Brasil

T +55 11 3886.5100
www.grantthornton.com.br

Aos:
Cotistas e ao Administrador do
Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrador Banco Finaxis S.A.)
Curitiba – PR

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Fundo) administrado pelo Banco Finaxis S.A (Administrador), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das evoluções do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

Como parte 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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados 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.

- Concluimos 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Curitiba, 28 de setembro de 2017.



Ricardo Engel
CT CRC 1PR-052941/O

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1 “S” PR

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.007.443/0001-07
 (Administrador Banco Finaxis CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Demonstração da posição financeira em
30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Qtde	30/06/2017	% PL	Qtde	30/06/2016	% PL
Ativo						
Circulante		1.580	1,66		913	1,28
Depósitos bancários		-	-		1	-
Ativos financeiros não imobiliários						
Operações compromissadas						
Letras do Tesouro Nacional	954	832	0,88	317	262	0,37
Outros valores a receber		6	0,01		-	-
Ativos financeiros imobiliários						
Contas a receber de aluguéis		742	0,78		650	0,91
Não circulante		94.544	99,52		72.300	101,12
Investimento		94.544	99,52		72.300	101,12
Propriedade para investimento						
Imóveis acabados		94.544	99,52		72.300	101,12
Total do ativo		96.124	101,19		73.213	102,39
Passivo						
Circulante		978	1,03		730	1,02
Auditoria e custódia		12	0,01		12	0,02
Taxa de consultoria		3	-		3	-
Taxa de gestão		112	0,12		13	0,02
Taxa de administração		17	0,02		17	0,02
Cédula de crédito imobiliário a pagar		832	0,88		684	0,96
Outros valores a pagar		2	-		1	-
Não circulante		150	0,16		982	1,37
Cédula de Crédito Imobiliário a pagar		150	0,16		982	1,37
Total do passivo		1.128	1,19		1.712	2,39
Patrimônio líquido		94.996	100,00		71.501	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		96.124	101,19		73.213	102,39

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.007.443/0001-07

(Administrador Banco Finaxis CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>30/06/2017</u>	<u>30/06/2016</u>
Propriedade para investimento	30.942	5.665
Receita de aluguéis	8.678	7.845
Ajuste a valor justo	22.244	(2.260)
Outros ativos financeiros		
Receitas com operações compromissadas	20	80
Despesas	(860)	(839)
Despesas financeiras	(368)	(378)
Taxa de administração	(203)	(200)
Taxa de gestão	(144)	(149)
Taxa de consultoria	(53)	(12)
Taxa de fiscalização CVM	(26)	(24)
Auditoria e custódia	(28)	(19)
Outras despesas	(38)	(57)
Resultado do exercício	30.082	4.827

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário – FII CNPJ: 17.007.443/0001-07

(Administrador Banco Finaxis CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Demonstração das evoluções do patrimônio líquido para os exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	2017	2016
Patrimônio líquido no início do exercício	71.501	73.061
Total de 18.113 cotas no valor de R\$ 3.947,49	71.501	
Total de 18.113 cotas no valor de R\$ 4.033,65		73.061
Patrimônio líquido antes do resultado do exercício	71.501	73.061
Resultado do exercício	30.082	4.827
Distribuição antecipada de lucros	(6.587)	(6.387)
Patrimônio líquido no final do exercício	94.996	71.501
Total de 18.113 cotas no valor de R\$ 5.244,64	94.996	
Total de 18.113 cotas no valor de R\$ 3.947,49		71.501

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.007.443/0001-07

(Administrador Banco Finaxis CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Demonstração dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>30/06/2017</u>	<u>30/06/2016</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	8.585	7.867
Pagamento da consultoria especializada	(53)	(49)
Compra de outros instrumentos financeiros	(204.030)	(151.554)
Venda de outros instrumentos financeiros	204.050	151.631
Pagamento de taxa de administração	(203)	(206)
Pagamento de auditoria e custódia	(28)	(14)
Pagamento de taxa de gestão	(45)	(149)
Demais pagamentos/recebimentos	(69)	(67)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(8.207)</u>	<u>(7.459)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização da cédula de crédito imobiliária	(1.051)	(927)
Distribuição de resultados	(6.587)	(6.862)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(7.638)</u>	<u>(7.789)</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>569</u>	<u>(330)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>263</u>	<u>593</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>832</u>	<u>263</u>
Disponibilidades	0	1
Operações Compromissadas	832	262

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Transinc Fundo de Investimento Imobiliário – FII foi constituído em 05 de agosto de 2013 e iniciou suas atividades em 15 de agosto de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de vinte anos.

O Fundo destina-se a receber recursos de investidores em geral com o objetivo de investimento de longo prazo e disposto a incorrer, direta ou indiretamente, nos riscos inerentes a investimentos de mercado imobiliário ou a eles ligados.

O objetivo do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.

Esse objetivo não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), complementadas pelas normas previstas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF).

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de 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 poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação e que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados na gestão de obrigações de curto prazo.

c) Ativos financeiros imobiliários

Contas a Receber de Aluguéis

Estão registradas o valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

d) Ativo não circulante - Propriedades para investimento

Imóveis acabados

São propriedades acabadas para auferir receitas de aluguel. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial, ou seja, o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra.

Após o reconhecimento inicial, as propriedades são mensuradas pelo valor justo anualmente. Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado do período.

e) Ativos não recuperáveis

Na ocorrência de indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados não é recuperável, uma perda para *impairment* é reconhecida pelo excesso do valor do ativo sobre o valor recuperável. A contrapartida do registro da perda deve ser feita no resultado do período.

O Administrador do Fundo avalia anualmente a existência de eventos que indiquem a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis. São indicadores de não recuperação dos valores registrados: (i) dano; (ii) declínio do preço de venda; (iii) aumento da estimativa dos valores dos custos a serem incorridos; e (iv) aumento da estimativa das despesas a serem incorridas para realizar a venda.

f) Cédula de Crédito Imobiliária a pagar

Está demonstrada pelo valor de emissão acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, pelo critério *pro rata temporis*.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2017	2016
Depósitos bancários a vista (a)	-	1
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	832	262
Total	832	263

(a) O montante de R\$1 em 30 de junho de 2016 está representado por depósitos no Banco Finaxis S.A.

(b) Aplicações financeiras não imobiliárias:

As aplicações financeiras não imobiliárias estão representadas por:

30 de junho de 2017

Operações compromissadas	Quantidade	Valor de Curva	Valor de mercado
Títulos públicos federais	-	-	-
Letras do Tesouro Nacional – LTN	954	832	832

30 de junho de 2016

Operações compromissadas	Quantidade	Valor de Curva	Valor de mercado
Títulos públicos federais	-	-	-
Letras do Tesouro Nacional – LTN	317	262	262

Estas aplicações têm caráter temporário, estando em conformidade com a política de investimento do Fundo, aplicando somente a parcela do fundo não investida em propriedades imobiliárias.

5. Propriedades para investimento

Os imóveis que o Fundo possui têm as seguintes características:

Descrição	2017	2016
Edifício localizado na Rua Castro Delgado, nº188, Pinheiros, São Paulo-SP. O fundo é proprietário do prédio com dois pavimentos e um subsolo, destinado a laboratório de análises clínicas, com 1.568,11 m² de área construída. Na propriedade ainda consta dois terrenos localizados na Rua Castro Delgado, lote 4 e lote 5, cada um medindo 17,27m de frente, igual largura de fundo, por 30,41m de comprimento, matrículas 85.678, 71.289 e 71.290.	12.826	9.800
Edifício localizado na Avenida General Valdomiro de Lima, nº 508, Jabaquara, São Paulo - SP. O fundo é proprietário do prédio que é destinado a laboratório de análises clínicas, com 12.605,77m², matrícula 173.073.	81.718	62.500
Total	94.544	72.300

a) Determinação do valor justo

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, obtidas através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais. O Fundo adotou como data-base o mês de junho, para revisar o valor justo das propriedades para investimento.

No exercício findo em 30 de junho de 2017, o Fundo contratou a empresa Cushman & Wakefield (Engelbanc Real Estate no exercício findo em 30 de junho de 2016) para elaboração do laudo de avaliação. A avaliação dos imóveis foi realizada analisando-se um cenário de locação, com imóvel já alugado, através de um Fluxo de Caixa Descontado, que apresenta um horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda da propriedade. A taxa de desconto utilizada em 2017 e 2016 foi de 10% ao ano, que reflete determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa sendo aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

b) Movimentação

	2017	2016
Saldo Inicial	72.300	74.560
Ajuste a valor justo	22.244	(2.260)
	94.544	72.300

6. Contas a receber de aluguéis

O Fundo possui contas a receber referente ao aluguel dos imóveis conforme demonstrado abaixo:

Descrição	2017	2016	Vencimento
Aluguel referente ao edifício localizado na Rua Castro Delgado, nº188, Pinheiros, São Paulo-SP.	95	100	Até 30 dias
Aluguel referente ao edifício localizado na Avenida General Valdomiro de Lima, nº 508, Jabaquara, São Paulo - SP.	647	550	Até 30 dias
Total	742	650	

7. Cédula de crédito imobiliário a pagar

O Fundo é titular de parcela dos créditos imobiliários oriundos do contrato de locação do imóvel situado na Avenida General Valdomiro de Lima, nº 508, Jabaquara, São Paulo - SP.

Lastreado no contrato de locação do imóvel acima citado, o Fundo emitiu no exercício findo em 30 de junho de 2014 a Cédula de Crédito Imobiliária Fracionada no valor de R\$2.620, com as seguintes características:

- a) Data de emissão: 12 de agosto de 2013
- b) Prazo: 60 meses
- c) 60 parcelas mensais, reajustadas anualmente pela média da variação anual do IGPM, IPCA e INPC
- d) Data do vencimento da primeira parcela: 10/09/2013
- e) Data do vencimento da última parcela: 10/08/2018

Movimentação no período:

	2017	2016
Saldo Inicial	1.666	2.215
Juros apropriados	368	378
Amortizações		
· Principal	(684)	(549)
· Juros	(368)	(378)
Total	982	1.666

Os valores a pagar estão assim segregados:

	2017	2016
Circulante	832	684
Não circulante	150	982
2017	-	399
2018	150	583
Total	982	1.666

8. Outros instrumentos financeiros

Na categoria de “Outros instrumentos financeiros”, são classificadas as transações com Operações Compromissadas, Títulos e Valores Mobiliários e Cotas de Fundos de Investimentos. No exercício findo em 30 de junho de 2017 e de 2016, o Fundo não realizou quaisquer transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

9. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Risco de liquidez

As cotas dos fundos de investimento imobiliário têm pouca liquidez no mercado brasileiro e geralmente são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em alienar suas cotas no mercado secundário. O investidor que adquire cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de mercado

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos imóveis, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo. O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou o aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco de desapropriação

Os imóveis do Fundo possuem a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público do Brasil, a fim de atender finalidades de utilidade de interesse público.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização levando em conta os parâmetros do mercado. Não há garantia de que tal indenização seja em valor equivalente ao almejado pelo Administrador. O pagamento de indenização em razão de desapropriação culminará na amortização proporcional das cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros imóveis que atendam a Política de Investimento e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis da carteira do Fundo, pode ocorrer que o sinistro não esteja amparado por seguro ou, estando, que a indenização obtida pela cobertura do seguro não seja suficiente para a reparação do dano sofrido. Além disso, o efetivo recebimento da indenização dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário de imóveis, 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. 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 do imóvel. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco de 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 afetariam a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à atividade empresarial

É comum haver renegociação de contratos de locação em função do comportamento da economia como um todo. Alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objetos de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de crédito

O Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos oriundos dos valores pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis do Fundo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, no caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Adicionalmente, a parcela do patrimônio líquido do Fundo que não estiver investida em imóveis está exposta ao risco dos emissores dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, por falta de capacidade financeira ou por indisposição, não honrarem o compromisso de pagar o principal ou qualquer parcela de juros de sua dívida.

Risco de derivativos

As estratégias com derivativos utilizadas pelo Fundo podem aumentar a volatilidade da sua carteira. O preço dos derivativos depende, além do preço do ativo base no mercado à vista, de outros parâmetros, baseados em expectativas futuras. Mesmo que o preço do ativo base permaneça inalterado, pode ocorrer variação nos preços dos derivativos e consequentemente, ganhos ou perdas. Os preços dos ativos e dos derivativos podem sofrer descontinuidades substanciais ocasionadas por eventos isolados e/ou diversos. A utilização de estratégias com derivativos como parte integrante da política de investimento do Fundo pode resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

Riscos jurídicos

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 Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco imobiliário

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, 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 sócio econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial ou residencial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura / 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.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a riscos de naturezas diversas, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças regulatórias que afetem os fundos imobiliários ou suas atividades, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros.

b) Controles relacionados aos riscos

A Administradora do Fundo realiza periodicamente o monitoramento do mercado imobiliário brasileiro, incluindo análise imobiliária da região em que o Fundo tem interesse de aquisições futuras de imóveis.

Os imóveis do Fundo são todos destinados à locação para laboratórios clínicos, sendo localizados em regiões dotadas de diversas infraestruturas urbanas, possuindo os edifícios elevados padrões construtivos.

Qualquer propriedade no Brasil está exposta a desapropriação, parcial ou total, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Por conta disso, o Administrador coordena a análise e acompanhamento da regularidade da situação dos imóveis e direitos reais sobre bens imóveis objetos da carteira do Fundo.

Periodicamente o Administrador realiza o processo de verificação dos ativos, checando o processo de origem, formalização, cobrança e constituição de garantias.

Não obstante aos cuidados a serem empregados pela Administração, não há garantias de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

10. Emissão e resgate de cotas

a) Emissões

Em 15 de agosto de 2013 ocorreu a emissão inicial de cotas do Fundo e correspondeu a 18.113 cotas no valor de R\$18.113.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá inclusive os termos e condições de tais emissões.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas emissões, observado que (i) na nova emissão de Cotas do Fundo, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência aos demais Cotistas ou a terceiros; (ii) o Cotista deverá exercer seu direito de preferência no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de início da nova emissão de Cotas do Fundo, (iii) os Cotistas da nova emissão de Cotas do Fundo terão os mesmos direitos quanto ao recebimento dos rendimentos distribuídos pelo Fundo; (iv) ocorrendo sobras, os demais Cotistas terão direito preferencial de subscrevê-las na mesma proporção das Cotas possuídas e, persistindo as sobras, a Assembleia Geral poderá deliberar a respeito, e (v) o direito de preferência será outorgado aos titulares de Cotas do Fundo inscritos no respectivo registro de Cotistas no dia da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão de Cotas do Fundo.

As emissões de cotas são processadas com base no valor da cota em vigor no dia da efetiva disponibilidade dos recursos. Adicionalmente, é admitido a integralização em imóveis e/ou títulos e valores mobiliários.

Resgate e amortização de cotas

O cotista não poderá requerer resgate de suas cotas.

Poderão ocorrer amortizações extraordinárias, a critério exclusivo da Administradora, levando em consideração os investimentos e despesas previstas para o Fundo e as receitas auferidas no período.

11. Negociação das cotas

As cotas depois de integralizadas estão disponíveis para negociação no mercado secundário, na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

12. Remuneração do administrador

O Administrador terá direito de receber pela prestação de serviços de administração, custódia e controladoria, a título de taxa de administração, o maior valor entre 0,50% ao calculados sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e R\$30, corrigidos, anualmente pelo IPCA.

A despesa com taxa de administração no exercício findo em 30 de junho de 2017 foi de R\$ 203 (R\$ 200 no exercício findo em 30 de junho de 2016).

13. Política de distribuição de resultado

O Fundo distribui no mínimo 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa, apurados segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A título de antecipação os resultados auferidos pelo Fundo são distribuídos mensalmente no 15º dia útil de cada mês, tendo por base os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo e as despesas do período, além de eventuais provisões aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Comitê de Investimentos, conforme for o caso, e de eventual reserva de contingência formada nos termos do regulamento do Fundo. Eventual saldo não distribuído como antecipação será pago ao encerramento de cada semestre.

Os pagamentos devidos pelo Fundo serão feitos aos cotistas que estiverem registrados como tal no 8º dia útil do mesmo mês do respectivo pagamento.

Base de Cálculo	2017	2016
Base de Cálculo – Fluxo de caixa ajustado	7.156	6.795
Resultado mínimo a distribuir – 95%	6.798	6.455
Rendimentos apropriados no exercício	6.798	6.387
Rendimentos pagos no exercício	5.975	6.862
Rendimentos a pagar no exercício seguinte	545	-

No exercício findo em 30 de junho de 2017, foi retido o montante de R\$ 278 dos rendimentos apropriados no exercício, conforme aprovação em consulta formal aos cotistas descrita na Nota Explicativa nº 21.

14. Custódia de títulos e operações da carteira

As atividades de administração, custódia, controladoria e escrituração de cotas são prestadas pelo Banco Finaxis S.A. (anteriormente denominado Banco Petra S.A.).

A atividade de gestão até 29 de novembro de 2016 era prestada pela Mauá Sekular Administradora de Investimentos Ltda. e a partir desta data passou a ser prestada pela Fram Capital Gestão de Ativos Ltda.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os imóveis encontram-se registrados no registro de imóveis da respectiva cidade/estado onde estão localizados os imóveis.

15. Rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, o resultado do Fundo, e o patrimônio líquido médio do exercício foram os seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (*)
30 de junho de 2017	72.199	4.016,57	10,96%
30 de junho de 2016	73.455	3.947,49	7,44%

(*) O cálculo da rentabilidade desconsidera os efeitos da distribuição de resultado, os quais diminuiriam o valor patrimonial da cota.

A evolução do valor da cota no período, as respectivas variações acumuladas para cada mês, e o patrimônio líquido médio mensal, foram os seguintes:

Exercício findo em 30 de junho de 2017				
Data	Valor da cota R\$	Rentabilidade em %		PL médio
		mensal	acumulada	
31/07/2016	3.951,09	0,95%	0,95%	71.680
31/08/2016	3.956,50	0,86%	1,82%	71.709
30/09/2016	3.969,47	1,04%	2,88%	71.904
31/10/2016	3.976,85	0,90%	3,80%	72.096
30/11/2016	3.979,95	0,78%	4,61%	72.145
31/12/2016	3.984,19	0,80%	5,46%	72.178
31/01/2017	3.979,83	0,83%	6,33%	72.151
24/02/2017	3.986,63	0,85%	7,24%	72.306
31/03/2017	3.993,59	0,85%	8,15%	72.339
30/04/2017	4.000,71	0,85%	9,06%	72.559
31/05/2017	4.009,01	0,87%	10,01%	72.614
30/06/2017	4.016,57	0,87%	10,96%	72.728

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

16. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota, patrimônio líquido e rentabilidade auferida no período, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

17. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo.

18. Operações com partes relacionadas

Foram consideradas partes relacionadas, cotistas, administrador, custodiante, gestora e consultora. Adicionalmente às despesas com taxa de administração, custódia e consultoria, conforme descrito

nas Notas Explicativas nº 12 e 14, o Fundo realizou as seguintes operações com a instituição administradora, gestora e/ou partes a elas relacionadas:

a) Depósito Bancário

Em 30 de junho de 2017 o Fundo possui depósitos bancários junto ao Banco Finaxis S.A., Administrador do Fundo, no montante de R\$ 0,4 (R\$ 1 em 2016).

b) Despesa com taxa de gestão

O valor pago pelo Fundo a título de remuneração do gestor no período findo em 30 de junho de 2017 foi R\$ 144 (R\$ 149 em 2016).

19. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é isento de impostos, tais como PIS, Cofins e Imposto de Renda, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8668/93. O Fundo, porém, é obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme art. 28 de Instrução Normativa da Receita Federal 1022/10.

Para isenção acima mencionada o fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei 9779/99:

- i. O Fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- ii. O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário do Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- i. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- ii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- iii. O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

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

O quotista estrangeiro será penalizado por IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

20. Alterações estatutárias

Em 21 de novembro de 2016, conforme termo de apuração de consulta aos cotistas realizada em 09 de novembro de 2016, foram aprovadas as seguintes alterações:

- i. Substituição do Gestor MZI – Mauá Zogbi Investimentos Imobiliários Ltda pela Fram Capital Gestão de Ativos Ltda.
- ii. Eleição dos membros do Comitê de Investimentos do Fundo.

Em 27 de dezembro de 2016, conforme termo de apuração de consulta aos cotistas realizada em 13 de dezembro de 2016, foram aprovadas as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2016.

21. Eventos subsequentes

Em 12 de julho de 2017, conforme termo de apuração de consulta aos cotistas realizada em 26 de junho de 2017, foram aprovadas as seguintes alterações:

- i. Realização de provisão para gastos associados ao processo de regularização perante a Prefeitura Municipal de São Paulo do imóvel situado a Av. Gal. Waldomiro Lima, 508 – Jabaquara – São Paulo – SP.
- ii. Realização do provisionamento de parte dos valores disponíveis no caixa do Fundo em 30 de junho de 2017 e sobre os valores futuros que viessem a exceder o montante de R\$ 545, conforme última distribuição de rendimentos. Dessa forma, o pagamento de dividendos até o cumprimento da provisão suficiente será inferior a 95% dos resultados líquidos auferidos pelo Fundo.

22. Informações adicionais

a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes

O Administrador não contratou serviços da Grant Thornton Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deva auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

b) Diretor e contador

O Diretor e a Contadora responsáveis pelas demonstrações contábeis:

Ricardo Augusto Meira Pedro
Diretor

Suelen Inácia de Oliveira
Contadora CRC PR-065.476/O-0