

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GWI
REDA IMOBILIÁRIA - FII
CNPJ/MF 14.733.211/0001-48



**Fundo de Investimento Imobiliário
GWI Renda Imobiliária**

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário GWI Renda Imobiliária

(Administrado BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário GWI Renda Imobiliária** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário GWI Renda Imobiliária** em 31 de dezembro 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 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita dos contratos de locação

O reconhecimento mensal das receitas de locação pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de locação firmados com os locatários, onde se encontra discriminado prazo, valores e atualizações monetárias.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros, a:

- avaliação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas;
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;
- análise de uma amostra para conferência de recebimentos com os documentos bancários;
- aplicação de procedimentos analíticos mensais analisando variações inconsistentes ao nosso conhecimento do Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do valor justo dos imóveis registrados no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento incluiu a revisão do estudo interno elaborado pela Administração, para verificar a existência de indícios internos e externos que pudessem ocasionar alteração relevante no valor justo das propriedades para investimento, o qual apresentou resultado de inexistência de indícios.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Responsabilidade da administração e da governança 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 Investimentos 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

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

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.
- 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 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 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2018.

André José Valério
Contador CRC 1SP-244.101/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GWI
RENTA IMOBILIÁRIA - FII
CNPJ/MF 14.733.211/0001-48



Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2017	%PL	2016	%PL
Circulante		1.912	2,39%	1.853	2,31%
Caixa e equivalentes de caixa	4	657	0,82%	597	0,75%
Contas a receber de alugueis	5	1.124	1,40%	1.157	1,44%
Outros valores a receber		131	0,16%	99	0,12%
Não circulante		78.645	98,14%	78.645	98,18%
Investimento		78.645	98,14%	78.645	98,18%
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	6.a	78.645	98,14%	78.645	98,18%
Total do ativo		80.557	100,53%	80.498	100,50%
Passivo	Nota	2017	%PL	2016	%PL
Circulante		130	0,16%	126	0,16%
Fornecedores de materiais e serviços		44	0,05%	46	0,06%
Distribuição de resultados a pagar	7	86	0,11%	80	0,10%
Não Circulante		294	0,37%	273	0,34%
Outras contas a pagar		294	0,37%	273	0,34%
Total do passivo		424	0,53%	399	0,50%
Patrimônio líquido		80.133	100,00%	80.099	100,00%
Cotas integralizadas	8	38.202	47,67%	38.202	47,69%
Reserva para contingências		60	0,07%	60	0,07%
Lucros acumulados		41.871	52,25%	41.837	52,23%
Total do passivo e patrimônio líquido		80.557	100,53%	80.498	100,50%

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GWI
REDA IMOBILIÁRIA - FII
CNPJ/MF 14.733.211/0001-48



Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	11	7.383	7.707
Despesas com manutenção e conservação		(1)	(11)
Outras despesas com propriedades para investimento	12	(1.329)	(1.466)
Ajuste ao valor justo	6.b	-	(2.988)
Resultado líquido de propriedades para investimento		6.053	3.242
Resultado líquido de atividades imobiliárias		6.053	3.242
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		174	160
Outras receitas/(despesas)			
Despesa com taxa de administração	10	(227)	(254)
Serviços de terceiros	13	(122)	(125)
Despesas administrativas	14	(3)	(10)
Despesas tributárias		(6)	-
Despesas financeiras		(20)	(27)
Resultado líquido do exercício		5.849	2.986
Quantidade de cotas em circulação		382.017	382.017
Lucro por cota - R\$		15,31	7,82

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GWI
RENTA IMOBILIÁRIA - FII
CNPJ/MF 14.733.211/0001-48



Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Em milhares de reais)

		Cotas integralizadas	Reserva para contingência	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	Notas	38.202	60	43.584	81.846
Distribuição de resultado no exercício	7			(4.733)	(4.733)
Resultado líquido do exercício				2.986	2.986
Saldos em 31 de dezembro de 2016		38.202	60	41.837	80.099
Distribuição de resultado no exercício	7			(5.815)	(5.815)
Resultado líquido do exercício				5.849	5.849
Saldos em 31 de dezembro de 2017		38.202	60	41.871	80.133

Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
Método direto

(Em milhares de reais)

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	7.384	6.549
Recebimento de receitas financeiras	174	160
Pagamento de condomínio de imóveis locados	(393)	(424)
Pagamento de tributos	(6)	(6)
Pagamento de serviços de manutenção	(1)	(11)
Pagamento da taxa de administração	(229)	(253)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(122)	(124)
Pagamento de outras despesas	(988)	(1.072)
Outras receitas com propriedades para investimentos	49	8
Caixa líquido das atividades operacionais	5.868	4.827
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento de outros valores	-	272
Pagamento de distribuição de rendimentos	(5.808)	(4.718)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(5.808)	(4.446)
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	60	381
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	597	216
Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício	657	597

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3°S°SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

1. HISTÓRICO E CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimentos Imobiliário GWI Renda Imobiliária ("Fundo"), teve o seu registro de funcionamento em 16 de março de 2012, de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 1238/2012 – processo CVM nº RJ-2012-3084, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, cujo objetivo consistirá em adquirir, vender, ceder a terceiros os créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento e participar do desenvolvimento e da exploração de todo ou parte de empreendimentos imobiliários comerciais, com vistas à sua exploração através de locação, arrendamento ou cessão a terceiros os direitos ou créditos, bem como a aquisição e investimento em outros ativos imobiliários e ativos financeiros.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As Demonstrações Financeiras, foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos que foi mensurada pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.



Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela Administração do Fundo. Revisões com relação as estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas na nota explicativa Nº 6 Propriedades para investimento.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

Classificação: O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria de recebíveis e contas a pagar.

Recebíveis e contas a pagar: são ativos e passivos financeiros com recebimentos e pagamentos fixos, determináveis que não estão cotados em mercado ativo. O Fundo não transaciona ativos ou passivos, classificados como derivativos.

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de "impairment" para esses ativos.



A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

a. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez em até 90 (noventa) dias e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.

b. Propriedades para investimento

Imóveis acabados: São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas diretamente no resultado, conforme determina a ICVM 516.

Os custos incluem as despesas que são diretamente atribuídas à aquisição de uma propriedade para investimento, perfazendo os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como estoque, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a contabilização subsequente.



c. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

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

e. Receita de aluguéis

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

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



g. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A, e as aplicações financeiras possuem liquidez imediata, conforme descrição abaixo:

Descrição	2017	2016
Aplicação Auto Mais Itaú S/A	10	131
Aplicação Santander CDB	294	274
Aplicação CDB-DI Itaú S/A	-	192
Aplicação Itaú Premium Referenciado	353	-
Total	657	597

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Descrição	2017	2016
Aluguéis a receber - Shopping	769	739
Aluguéis a receber - Conj. 601 Mckinsey	86	82
Aluguéis a receber - em atraso	96	192
Alugueis a receber - lojas inativas	746	595
Confissões de Dívidas de aluguéis	221	220
(-) Provisão para perda Confissões de Dívidas de aluguéis	(15)	(4)
(-) Provisão para perda aluguéis lojas inativas	-	(595)
(-) Provisão para perda aluguéis em atraso	(779)	(72)
Total	1.124	1.157



6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Representadas por dois imóveis, sendo: (i) a fração ideal de 23,06% do empreendimento denominado “Shopping Praça da Moça” localizado na Rua Manoel da Nóbrega, 712, Região do ABC Paulista, Bairro Diadema, São Paulo/SP, com 125.144 m² de área construída, 30.655 m² de área bruta locável, 1.000 vagas de estacionamento, sendo 20 vagas para deficientes e 50 vagas para idosos, 09 lojas Âncora, 05 Megalojas, 160 lojas satélites, Praça de Alimentação, 19 quiosques, 07 salas de cinemas; e (ii) o conjunto de nº 601, do Edifício Birmann 31, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, região Nova Faria Lima, zona Sudoeste de São Paulo/SP.

a) Relação dos imóveis

Descrição	2017	2016
Shopping Praça da Moça (23,06%), localizado na Rua Manoel da Nóbrega, 712, Diadema - São Paulo/SP	64.495	64.495
Conjunto nº 601, do Ed. Birmann 31, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900 - São Paulo/SP	14.150	14.150
	78.645	78.645

b) Movimentação

Descrição	Imóveis Acabados	
	2017	2016
Saldo inicial	78.645	81.633
Ajuste ao valor justo	-	(2.988)
Saldo final	78.645	78.645

Em 2017 o quadro de recessão apresentou-se praticamente estável, com sinais de recuperação, refletindo em uma sensível melhora dos resultados.

O desempenho do fundo manteve-se em linha com o orçamento preparado no final de 2016, e que serviu de base para a projeção de resultados futuros do Fundo. Por esse motivo a Diretoria da BR Capital DTVM S/A, administradora do Fundo, e os cotistas majoritários decidiram por não efetuar uma nova avaliação de seus imóveis no ano de 2017.



7. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 10 parágrafo 6º do seu regulamento, dos recebimentos dos aluguéis dos empreendimentos deduzidos das despesas correntes do Fundo. A distribuição dos resultados líquidos é realizada após o efetivo recebimento das receitas previstas, subtraídas de todas as despesas e encargos previstos no artigo 30 do regulamento do Fundo em regime de caixa entre os dias 16 do mês anterior e o dia 15 do mês corrente, sendo distribuído aos cotistas, sempre no 9º. (nono) dia útil da segunda quinzena do mês corrente, a título de antecipação do Resultado do Semestre/Exercício a ser distribuído.

O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 10 do seu regulamento, 95% dos resultados calculados segundo o regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado em regime de caixa	5.868	4.827
Mínimo a ser distribuído - 95%	5.575	4.586
Saldo anterior a distribuir	80	-
Lucro distribuído no exercício	5.815	4.733
Pagamento de distribuição de rendimentos	(5.809)	(4.718)
Imposto de renda na fonte sobre distribuição de resultados	-	65
Distribuição de resultados a pagar	<u>86</u>	<u>80</u>



8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 382.017 cotas integralizadas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.

9. RENTABILIDADE

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade semestral
31 de dezembro de 2017	209,7635	7,302
30 de junho de 2017	209,2777	3,570
31 de dezembro de 2016	209,6729	3,656
30 de junho de 2016	214,6683	2,861
31 de dezembro de 2015	214,2466	7,380
30 de junho de 2015	214,2098	3,834

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

No período de janeiro a novembro de 2016 a Administradora recebia, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido contábil do Fundo, sendo apurada mensalmente sobre o patrimônio líquido contábil do último dia útil do mês, dividido por 12. O valor da Taxa de Administração mensal será o maior valor entre o resultante deste cálculo e R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) e paga no dia 05 de cada mês subsequente. Este valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) tem base em julho/2012 e será reajustado a cada mês de julho pela variação positiva do IGP-M.



A partir de 1º de dezembro de 2017, conforme Artigo 19 do regulamento do Fundo, a Administradora passou a receber, pela prestação de serviços de gestão e administração do FUNDO, uma remuneração mensal equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no último dia útil do mês anterior ao do pagamento da remuneração. A Taxa de Administração será apurada mensalmente, calculando-se 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no último dia útil do mês anterior ao do pagamento da remuneração, dividido por 12, assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) por mês, nos termos do previsto no artigo 36 da Instrução CVM 472. Este valor mínimo tem base em dezembro/2016 e será reajustado a cada mês de dezembro pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”).

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 totalizou R\$ 227 (R\$ 254 em 2016), representando 0,28% do patrimônio líquido médio do fundo, (0,31% em 2016).

11. RECEITA DE ALUGUÉIS

Descrição	2017	2016
Receita de aluguéis	6.425	7.543
Receita de aluguéis - estacionamento	940	813
(-) Aluguéis Cancelados	(4)	-
Ajustes a Valor de Realização	-	(671)
Direito de uso/Res-Sperata - Shopping	22	22
Total	7.383	7.707



12. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Descrição	2017	2016
Juros Recebidos	8	-
Variações Monetárias Ativas	17	-
Taxa de Transferência	24	8
Auditoria Interna	(31)	(36)
Comissões sobre locações	(122)	(215)
Condomínio de bens não locados	(393)	(435)
Despesas IPTU imóveis não locados	(1)	(9)
Fundo de Promoção	(82)	(78)
Outros serviços de terceiros	(1)	(19)
Taxa de administração aluguéis	(335)	(319)
Contribuições	(2)	(2)
Assessoria Jurídica	(31)	(36)
Tarifa Bancária	(1)	(1)
Despesas Gerais	-	(2)
Taxa de administração - Estacionamento	(17)	(14)
Despesas Condomínio Estacionamento	(135)	(88)
Provisão para perda com inadimplência condomínio	(104)	(218)
Material de escritório/expediente	-	(1)
Anúncios Cooperado	-	(1)
Provisão para risco de crédito	(123)	-
Total	(1.329)	(1.466)

13. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2017	2016
Honorários contabilidade	(45)	(41)
Honorários Auditoria	(11)	(11)
Honorários Advocatícios	-	(5)
Taxa de Escrituração de Cotas	(34)	(32)
Taxa de fiscalização CVM	(23)	(28)
Taxa BM&F Bovespa	(9)	(8)
Total	(122)	(125)



14. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2017	2016
Despesas legais e judiciais	(1)	(1)
Despesas bancárias	(1)	(3)
Imposto de Renda não compensável e IOF	-	(6)
Correios	(1)	-
Total	(3)	(10)

15. TRIBUTAÇÃO

a) Fundo

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%.

b) Cotista

De acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica



isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, além dos serviços de administração mencionados na nota explicativa nº 10.

17. CUSTÓDIA DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pela Itaú Corretora de Valores S.A.

18. FATORES DE RISCOS

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

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



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

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

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

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento, 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.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

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



Demais Riscos

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

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

20. DEMANDAS JUDICIAIS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 não há registro de demandas judiciais ou extra-judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

21. OUTRAS INFORMAÇÕES

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a auditoria do exercício de 2017 está sendo prestada pela empresa RSM Brasil Auditores Independentes S/S, a qual presta exclusivamente serviços relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses de deste.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO FII GWI RENTA IMOBILIÁRIA**

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3°S'SP