

Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII

Demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de
dezembro de 2017 e 2016

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios - Método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes

Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro

20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Telefone +55 (21) 2207-9400, Fax +55 (21) 2207-9000

www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII ("Fundo"), administrado pela BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - BB DTVM ("Administradora"), 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 nesta 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 Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho das suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Valor justo de propriedades para investimento

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados e registrados pelo valor justo, com base em premissas e estimativas de fluxos de caixa descontados que são preparados por empresa independente e revisados pela Administradora do Fundo, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento, tais como determinação das condições econômicas dos contratos de locação e dos cenários construídos para a simulação do cálculo do valor justo. Devido ao fato da determinação do valor justo das propriedades para investimento estarem sujeitas a um maior nível de incerteza, por envolverem premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- i. Avaliação do desenho dos controles internos referente ao processo de revisão, pela Administradora do Fundo, de análises e estudos preparados por empresa independente e utilizados na determinação do valor justo das propriedades para investimento;
- ii. Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como taxas de desconto e projeções de fluxos de caixa;
- iii. Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- iv. Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Reconhecimento de receita dos contratos de locação de imóveis

Os contratos de locação de imóveis correspondem a uma parcela relevante do resultado do Fundo, representando aproximadamente 66% das receitas geradas com propriedades para investimento. Os cálculos das receitas com locação contêm particularidades contratuais, especificamente no que se refere a taxas de correção anuais, carência, penalidades, multas, período de fluência e valores mensais definidos, sendo a receita reconhecida ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento. Devido à relevância dos valores envolvidos, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo, consideramos esse assunto como significativo em nossos trabalhos de auditoria.



Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- i. Análises dos contratos de aluguel e comparação dos dados/informações utilizados pela Administração para mensuração da receita;
- ii. Realização de procedimento de inspeção nos empreendimentos do Fundo para verificação das condições dos imóveis locados e avaliação das informações sobre taxa de ocupação apresentadas pela Administração;
- iii. Recálculo da receita com aluguéis do exercício, considerando as especificidades contratuais;
- iv. Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo, incluindo a análise da aderência às políticas contábeis para o reconhecimento de receitas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos como aceitáveis o saldo de receita dos contratos de locação de imóveis, no tocante ao registro, a mensuração e ao nível de divulgação, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores 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 Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 Administradora 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 à Administradora 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 a Administradora, 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.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Bruno Vergasta de Oliveira
Contador CRC 1RJ093416/O-0 T-SP

Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 14.793.782/0001-78

(Administrado pela BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Ativo	2017	2016
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	931	927
Impostos a compensar	20	13
Aluguéis a receber	470	383
Outros valores a receber	3	4
	<u>1.424</u>	<u>1.327</u>
Não Circulante		
Investimentos		
Propriedades para Investimento		
Imóvel para renda - Edifício Suarez Trade	17.579	17.472
Imóvel para renda - Edifício Empresarial Center I	13.006	12.774
Imóvel para renda - Edifício Tenente Negrão	22.488	21.519
Imóvel para renda - Edifício Empresarial Center II	12.796	11.466
	<u>65.869</u>	<u>63.231</u>
Total do Ativo	<u>67.293</u>	<u>64.558</u>
Passivo		
Circulante		
Rendimentos a distribuir	228	177
Taxa de administração/controladoria	25	30
Despesas diversas	65	70
	<u>318</u>	<u>277</u>
Total do Passivo	<u>318</u>	<u>277</u>
Patrimônio Líquido		
Cotas por classe		
Cotas integralizadas	74.200	74.200
Custos relacionados à emissão de cotas	(2.454)	(2.454)
Rendimentos distribuídos	(25.923)	(23.751)
Reservas	1.322	1.207
Lucros Acumulados	<u>19.830</u>	<u>15.079</u>
	<u>66.975</u>	<u>64.281</u>
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	<u>67.293</u>	<u>64.558</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 14.793.782/0001-78

(Administrado pela BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Composição do resultado dos exercícios		
Propriedades para investimento		
Ajustes a valor justo	2.485	(6.877)
Receitas de aluguéis	4.898	5.311
Despesas de condomínio	(1.521)	(1.582)
Despesas de manutenção e conservação	(3)	(9)
Demais receitas	74	33
	<u>5.933</u>	<u>(3.124)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento	<u>5.933</u>	<u>(3.124)</u>
Outros ativos financeiros		
Receita de juros sobre aplicações interfinanceiras de liquidez	<u>92</u>	<u>124</u>
Outras despesas		
Despesas com taxa de Administração	(257)	(291)
Despesas com taxa de Controladoria	(48)	(48)
Despesas tributárias	(640)	(698)
Despesas com consultoria de imóveis	(89)	(102)
Demais despesas	(125)	(140)
	<u>(1.159)</u>	<u>(1.279)</u>
Lucro/(Prejuízo) líquido dos exercícios	<u><u>4.866</u></u>	<u><u>(4.279)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 14.793.782/0001-78

(Administrado pela BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Cotas de investimento Integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Reservas	Rendimentos distribuídos	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>74.200</u>	<u>(2.454)</u>	<u>1.097</u>	<u>(21.651)</u>	<u>19.468</u>	<u>70.660</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	(4.279)	(4.279)
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(2.100)	-	(2.100)
Constituição de reserva	-	-	110	-	(110)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>74.200</u>	<u>(2.454)</u>	<u>1.207</u>	<u>(23.751)</u>	<u>15.079</u>	<u>64.281</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	4.866	4.866
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(2.172)	-	(2.172)
Constituição de reserva	-	-	115	-	(115)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>74.200</u>	<u>(2.454)</u>	<u>1.322</u>	<u>(25.923)</u>	<u>19.830</u>	<u>66.975</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 14.793.782/0001-78

(Administrado pela BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	2017	2016
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimentos de aluguel	4.811	4.928
Recebimentos de juros de TVM	92	124
Pagamento de tributos	(647)	(705)
Pagamento de serviços de manutenção	(3)	(9)
Pagamentos de taxas condominiais	(1.521)	(1.582)
Pagamentos de consultoria imobiliária	(89)	(102)
Pagamentos de taxa de administração	(262)	(295)
Pagamentos de taxa de custódia	(48)	(48)
Demais pagamentos	(55)	(117)
	<u>2.278</u>	<u>2.194</u>
Caixa líquido originado das atividades operacionais	<u>2.278</u>	<u>2.194</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Benfeitorias nas propriedades para investimentos	(153)	(25)
	<u>(153)</u>	<u>(25)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(153)</u>	<u>(25)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de Rendimentos aos Cotistas	(2.121)	(2.203)
	<u>(2.121)</u>	<u>(2.203)</u>
Caixa líquido aplicado das atividades de financiamento	<u>(2.121)</u>	<u>(2.203)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>4</u>	<u>(34)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	<u>927</u>	<u>961</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	<u>931</u>	<u>927</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de dezembro de 2011 e iniciou suas operações em 5 de abril de 2012, com prazo de duração indeterminado, em conformidade com o disposto na Lei 8.668/1993 e na Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), tendo como público alvo pessoas físicas e jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes aos seus investimentos.

O Fundo tem por objeto o investimento em imóveis não residenciais, por meio de aquisição e exploração dos seguintes Ativos-Alvo: imóveis comerciais prontos, direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação típica, além de outros ativos-alvo, nos termos da política de investimento do Fundo, de forma a proporcionar aos cotistas do Fundo, remuneração advinda da exploração econômica dos ativos que integram o patrimônio do Fundo.

Constituem Ativos-Alvo do Fundo: (I) Prédios, lajes e imóveis em geral destinados à atividade comercial; (II) salas comerciais; (III) vagas de garagem; e (IV) direitos sobre imóveis.

As disponibilidades financeiras do Fundo, inclusive aquelas necessárias para fazer frente às despesas recorrentes, poderão ser aplicadas, isolada ou cumulativamente em títulos públicos do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil (BACEN) registrados no SELIC, operações compromissadas tendo como lastro os títulos públicos acima mencionados, letras de crédito imobiliário (LCI), emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei 10.931 de 2 de agosto de 2004, certificados de depósito bancário (CDB) emitidos de acordo com as disposições do BACEN, certificados de recebíveis imobiliários com classificação de *rating* de baixo risco de crédito concedido, no mínimo, por uma agência classificadora de risco; e cotas de fundos de investimentos que invistam exclusivamente nos ativos mencionados anteriormente e cuja atuação no mercado de derivativos vise exclusivamente à proteção de posições detidas à vista, até o limite dessas, desde que assim constem em seus regulamentos.

A primeira emissão de cotas foi composta de até 742.000 (setecentos e quarenta e duas mil cotas) cotas, com valor unitário de R\$ 100 cada, na data da emissão, perfazendo a oferta total o montante de R\$ 74.200 em série única, sendo a aquisição mínima inicial por cotista de 50 (cinquenta) cotas, totalizando o volume inicial mínimo de aplicação de R\$ 5.

De acordo com o disposto no art. 2º da Lei 8.668/1993 e artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Consultora Imobiliária ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2 Apresentação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e as normas e orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e a Instrução CVM nº 472/08.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis destacam-se:

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era representado pelas disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, nos montantes de R\$ 931 e R\$ 927, respectivamente.

c. Investimentos

Os imóveis classificados como propriedade para investimento são registrados inicialmente pelo valor de custo, sendo mensurados pelo valor justo, que reflete as condições de mercado.

d. Demais ativos circulantes

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos em base *pro rata* dia e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

e. Passivo circulante

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos *pro rata* dia.

f. Propriedade para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimentos. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de propriedade para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente contabilizados pelo valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

g. Provisão para redução no valor recuperável

A provisão para perdas é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado.

A perda por redução no valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

4 Propriedades para investimento

a. Imóveis para renda

Imóvel: Edifício Suarez Trade

Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº 450 - salas 1.201, 1.202, 1.401, 1.402, 1.501, 1.502, 1.601, 1.602, 1.701, 1.702, 2.201 e 2.202 - Salvador - BA.

Metragem: Área Privativa Total: 4.620 m² (doze salas com 385 m² cada)

Área do Terreno: 6.274 m²

Estágio: Salas 1.201, 1.202, 1.502, 1.701, 1.702, 2.201 e 2.202 desocupadas. As demais salas estão locadas.

Valor Contábil: R\$ 17.579

Imóvel: Edifício Empresarial Center I

Endereço: Rua Padre Carapuceiro nº 733 loja, sobreloja, salas 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401 e 402 - Recife - PE

Metragem: Área Privativa Total: 4.248,56 m² (oito salas com 231,25 m² cada, sobreloja com 947,28 m² e loja com 1.451,28 m²)

Área do Terreno: 4.186,10 m²

Estágio: Salas 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401 e 402 desocupadas, as demais salas estão locadas.

Valor Contábil: R\$ 13.006

Imóvel: Edifício Tenente Negrão

Endereço: Rua Tenente Negrão, nº 166, Térreo, 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º e 7º pavimentos - Itaim Bibi - São Paulo - SP.

Metragem: Área Privativa Total: 4.025,45 m² (seis pavimentos (2º, 3º, 4º, 5º, 6º e 7º) com 497,75 m² cada, um pavimento (1º) com 708,35 m² e Térreo com 330,60 m²)

Área do Terreno: 1.500 m²

Estágio: Segundo e Terceiro pavimentos desocupados, demais pavimentos e térreo estão locados.

Valor Contábil: R\$ 22.488

Imóvel: Edifício Empresarial Center II

Endereço: Rua Antônio Lumack do Monte, 96, salas 1.001, 1.002, 1.101, 1.102, 1.201, 1.202, 1.301, 1.302, 1.401 e 1.402 - Boa Viagem - Recife - PE.

Metragem: Área Privativa Total: 4.035,06 m² (oito salas (1.001, 1.002, 1.101, 1.102, 1.201, 1.202, 1.301 e 1.302) com 339,67 m² cada e duas salas (1401 e 1402) com 658,85 m² cada.

Área do Terreno: 2.850 m²

Estágio: Salas 1.001, 1.101, 1.102, 1.201, 1.202, 1.301, 1.302, 1.401 e 1.402 desocupadas, as demais salas estão locadas.

Valor Contábil: R\$ 12.796

b. Manutenção e reparos de imóveis para renda

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foram incorridas despesas de manutenção e reparos de imóveis no montante de R\$ 3 (2016: R\$ 9). Porém, não houve utilização da reserva estatutária para o pagamento de tal gasto.

Saldo em 31 de dezembro de 2015	1.097
(+) Constituição de reserva estatutária no exercício	110
Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.207
(+) Constituição de reserva estatutária no exercício	115
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.322

A reserva estatutária é constituída para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, devendo ser comunicado previamente aos cotistas a utilização desta reserva. A referida reserva ocorre por meio da retenção de até 5% do valor a ser distribuído aos cotistas nos semestres. Entende-se por despesas extraordinárias, aquelas que se refiram aos gastos não rotineiros de manutenção dos imóveis, enumeradas no parágrafo único do art. 22 da lei do inquilinato, nº 8.245 de 1991.

Métodos e estimativas para determinação do valor justo

Os imóveis foram adquiridos em 11 de maio de 2012 e estão avaliados pelo seu valor justo. Em dezembro de 2017, os laudos de reavaliação foram elaborados pela Consult Soluções Patrimoniais, que utilizou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Renda, com apoio e aferição através dos Métodos Evolutivo (Custo) e Comparativo de acordo com os critérios estipulados nas normas da ABNT, NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NBR 14.653-4. Tais reavaliações estão em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472, apoiadas na experiência profissional dos avaliadores e na prática do mercado de mesmo segmento.

As reavaliações feitas em 2017 geraram resultado líquido positivo para o Fundo no montante de R\$ 2.485 (2016: resultado negativo de R\$ 6.877), registrado na rubrica “Ajustes a valor justo”.

c. Aluguéis a receber

Aluguéis a receber por vencimento		Total
À vencer	Vencido a mais de 30 dias	
R\$381	R\$89	R\$470

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía aluguéis a receber no montante total de R\$470, sendo R\$381 à vencer e R\$89 vencido, referente à locação da sala 202 do Edifício Empresarial Center I. O montante vencido refere-se a aluguéis do período entre abril de 2017 e novembro de 2017. A cobrança dos aluguéis vencidos a mais de 30 dias vem sendo efetuada através de notificações extrajudiciais, estando atualmente em processo de negociação entre a Administradora e o antigo locatário. Devido a negociação estar ocorrendo de forma extrajudicial, a Administradora não considerou necessário a constituição de provisão para perdas.

5 Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

Os ativos que compõem a carteira do Fundo estão, por sua própria natureza, sujeitos a flutuações de preços/cotações do mercado e aos riscos de crédito, mercado e liquidez, o que pode acarretar perda patrimonial ao Fundo.

Para gerenciar os riscos de mercado e liquidez inerentes a cada fundo, a Administradora possui em sua estrutura uma Gerência Executiva responsável por estes riscos. Adotando a política de segregação entre a gestão dos portfólios e a gestão de risco, tal Gerência Executiva responde diretamente ao diretor-presidente da Administradora. De forma resumida, as responsabilidades dessa Gerência, em relação aos riscos de mercado e liquidez, consistem em:

- Propor políticas e diretrizes de riscos de mercado e liquidez de fundos de investimento;
- Propor políticas e diretrizes de divulgação de informações do risco de mercado e liquidez de fundos de investimento;
- Propor e controlar limites de riscos de mercado e liquidez de fundos de investimento;

- Propor planos de contingência dos negócios referentes ao risco de mercado e liquidez de fundos de investimento;
- Assessorar os gestores de fundos de investimento sobre a gestão dos riscos de mercado e liquidez;
- Promover alinhamento da BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - BB DTVM à regulamentação da supervisão bancária referente à gestão dos riscos de mercado e liquidez de fundos de investimento.

6 Rentabilidade do Fundo

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

<u>Exercícios findos em</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade do Fundo (%)</u>	<u>Rentabilidade dos rendimentos distribuídos (%)</u>
31/12/2017	64.535	90,262930	4,19	2,93
31/12/2016	71.029	86,631131	(9,02)	2,83

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

7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, artigo 1º, distribui mensalmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, pode ser assim demonstrada:

	<u>Exercício findo em 31/12/2017</u>	<u>Exercício findo em 31/12/2016</u>
Recebimentos de aluguéis	4.811	4.928
Receitas financeiras	92	124
Outras receitas administrativas	74	-
Despesas administrativas	(2.690)	(2.856)
Resultado pelo regime de caixa	2.287	2.196
Reserva estatutária (5% do lucro pelo regime de caixa)	(115)	(110)
Valor distribuído no exercício	2.172	2.100
Rendimentos pagos no exercício referentes ao exercício atual e saldo remanescente do exercício anterior	(2.121)	(2.203)
Rendimentos a pagar referentes ao exercício	<u>228</u>	<u>177</u>

A Lei nº 12.024/2009, de acordo com o artigo 15, deu nova redação ao Art. 16-A da Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, alterando a compensação do imposto de renda retido na fonte das aplicações financeiras efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário.

A compensação do imposto de renda deverá ser efetuada proporcionalmente à participação dos cotistas pessoas jurídicas e pessoas físicas não sujeitas à isenção do IR.

8 Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores, e nos exercícios foram negociadas aos preços de fechamento efetivos em reais, conforme demonstrado abaixo:

<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>
31.01.2017	58,50	28.01.2016	70,00
24.02.2017	61,00	29.02.2016	69,98
31.03.2017	56,00	30.03.2016	66,49
28.04.2017	62,00	28.04.2016	62,80
31.05.2017	59,60	27.05.2016	62,00
30.06.2017	60,00	30.06.2016	58,00
28.07.2017	66,03	28.07.2016	59,90
31.08.2017	61,79	31.08.2016	61,00
28.09.2017	64,00	30.09.2016	59,11
30.10.2017	66,00	31.10.2016	59,90
30.11.2017	64,70	29.11.2016	58,75
29.12.2017	68,00	29.12.2016	58,90

9 Custódia e tesouraria

O Banco do Brasil S.A. foi contratado para prestar os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos do Fundo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a taxa de custódia totalizou R\$ 48 (2016: R\$ 48).

Os títulos públicos federais representativos das operações compromissadas são custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

10 Remuneração da Administradora

A administradora é remunerada com taxa de administração equivalente a 0,48% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A taxa de administração é provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor efetivamente integralizado pelos cotistas e paga à Administradora mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a taxa de administração totalizou R\$ 257 (2016: R\$ 291), e representou 0,40% (2016: 0,41%) do patrimônio líquido médio do exercício.

11 Política de divulgação

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até quinze dias do encerramento do mês correspondente, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I das instruções normativas vigentes e até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício as demonstrações financeiras, o relatório do auditor independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V das instruções normativas vigentes. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

12 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 36 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, 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 nº 40 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.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/15, 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%.

13 Alterações estatutárias

- a. Por Ato Administrativo, ocorrido em 23 de dezembro de 2016, foram alterados: (i) a adequação do regulamento do Fundo ao OFÍCIO/CVM/SIN/GIE Nº2292/2016, que delibera alterações de dados meramente cadastrais no regulamento, adequação da redação referente a quantidade mínima adquirida por cada investidor na integralização inicial de cotas, a contratação através do Administrador de consultora imobiliária e alterações referentes a adequação da redação a normas legais. (ii) a adequação do regulamento do Fundo ao Ofício nº2574/2016/CVM/SIN/GIE, que delibera a alteração do quórum necessário para alteração do prazo de duração do Fundo. Tais alterações entraram em vigor no dia 2 de janeiro de 2017.
- b. Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 29 de maio de 2017, foram deliberadas: (i) a aprovação das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31.12.2016; e (ii) a autorização do Administrador renovar o contrato de locação da sala 1.501 do Ed. Suarez Trade - Salvador - BA, vencido em Julho de 2014, com o Banco do Brasil S.A. nos mesmos padrões oferecidos aos demais locatários. Tais deliberações entraram em vigor na data de ocorrência da Assembleia.

14 Demandas judiciais

Conforme Relatório de Informe Anual enviado à CVM, o Fundo registrou 1 (um) processo judicial em andamento, conforme descrito a seguir:

- Processo nº 0050574-59.2012.8.17.001, 21ª Vara Cível de Recife/PE, Parte Adversa Construtora Agra Ltda., Tipo Ação Renovatória, distribuída em 01/08/2012, objeto: Renovação de Aluguel de Imóvel pertencente ao Fundo (Ré). Em 01/08/2012 a Construtora AGRA intentou uma Ação Renovatória de Aluguel, buscando a renovação de aluguel do Imóvel localizado na Rua Padre Carapezeiro, nº 733 / sala 202 - Boa Viagem - Recife/ PE. Em 21/02/2012 foi Juntada a Contestação do administrador. Após apresentação de Réplica pela Construtora Agra, os autos foram conclusos para despacho, estando nessa condição desde 24/05/2013. Em 05/02/2014 foi solicitado a Construtora AGRA a apresentação de documentos para atestar a idoneidade financeira do seu fiador no prazo de dez (10) dias. Em 03/04/2014 houve uma audiência na tentativa de conciliação. Não houve acordo entre as partes. Em 09/04/2014 foi juntado laudo de avaliação pela parte autora. Os autos foram conclusos para sentença, estando nesta condição desde 01/07/2014. Em tempo, as tratativas para um acordo extrajudicial, não lograram êxito. Em 25/01/2016 remeteu-se os autos para Central de Agilização Processual. Em 01/06/2016 foi peticionado pelo advogado que representa o Fundo, que seja designada nova audiência para tentativa de conciliação. Em 13/02/2017 o Juiz de Direito Nehemia de Moura Tenório, da 21ª Vara Cível, Seção A, da Comarca da Capital (Recife/PE), através da Sentença 2017/00030 julgou procedente o pedido formulado, estabelecendo a renovação do contrato de aluguel, mas alterando o valor do aluguel mensal, base Fevereiro/2013, para R\$ 11. Após esta sentença, em função do valor inicial determinado pelo juiz, o locatário deverá pagar ao Fundo, dada a diferença entre os valores já pagos e o valor da sentença, cerca de R\$ 237. Probabilidade de perda: Remota.

15 Operações do Fundo com empresa ligada à Gestora / Administradora

A Administradora tem participação acionária do Banco do Brasil S/A, que é o controlador da Gestora. Os imóveis adquiridos pelo Fundo e que compõe o patrimônio do Fundo pertenciam à PREVI - Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil.

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía saldos de caixa e equivalentes de caixa, no montante de R\$ 931, junto ao Banco do Brasil S.A., e taxa de administração a pagar, no montante de R\$ 25, junto a BB Gestão de Recursos DTVM S.A. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, foram pagos à BB Gestão de Recursos DTVM S.A. e ao Banco do Brasil S.A. os montantes de taxa de administração e de custódia divulgados nas Notas Explicativas nºs 9 e 10, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía um saldo de operações compromissadas, no montante de R\$ 916, junto ao Banco do Brasil S.A. e que geraram um resultado positivo de R\$ 92.

16 Outras informações

A Administradora, no exercício, não contratou serviços da KPMG 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 deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

17 Eventos Subsequentes

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 28 de dezembro de 2017, foram deliberadas: (i) Substituição da instituição administradora do Fundo pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, CNPJ nº 03.384.738/0001-98, com sede em São Paulo/SP que prestará os serviços de administração, gestão, custódia e controladoria do Fundo; (ii) a retirada do direito de preferência dos cotistas sobre os ativos alvo por ocasião do desinvestimento pelo Fundo, ressalvado o direito de preferência assegurado aos locatários, nos termos dos artigos 27 a 33 da Lei nº 8.245/91; (iii) a inclusão do art. 46 e seu parágrafo único no Regulamento, referente à taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da parcela que exceder a variação do IPCA, no período, sobre o ganho obtido na alienação ou venda de quaisquer imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (iv) a alteração e consolidação do regulamento do Fundo, em decorrência das deliberações acima e visando a adaptação ao padrão do novo administrador, contemplando, inclusive, todas as demais adequações necessárias aos padrões da Nova Administradora. Tais alterações entraram em vigor no dia 19 de fevereiro de 2018.

* * *

João Vagnes da Moura Silva
Diretor Executivo
BB Gestão de Recursos - DTVM S.A.

Roberto Carlos da Silva Reis Fontes
Contador
CRC RJ 091.161/O-0