

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa  
Desenvolvimento Imobiliário  
CNPJ 13.020.465/0001-56  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)**

**Relatório do auditor independente**

**Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017**

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
**CNPJ 13.020.465/0001-56**  
**(Administrado pela Caixa Econômica Federal)**

**Demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2017**

## **Conteúdo**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

**Balanço patrimonial**

**Demonstração do resultado**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)  
São Paulo - SP

### Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do **Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário ("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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto quanto aos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário** 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 investimento imobiliários.

### Base para opinião com ressalva

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía investimento no montante de R\$ 298.393 mil na Companhia Karagounis Participações S.A., representando 104,7% do seu patrimônio líquido. Não tivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas dessa Companhia relativas ao exercício findo naquela data. Como consequência, não nos foi possível através da aplicação de procedimentos alternativos de auditoria nos certificarmos sobre a adequação dos valores registrados pelo Fundo e sobre eventuais efeitos no valor investido pelo Fundo sobre as demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2017.

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 com ressalva.

### Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria foram descritos na seção "Base para opinião com ressalva", por esse motivo não estão sendo apresentados em nosso relatório.

## **Responsabilidade da administração do Fundo sobre as 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 investimento 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 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 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 administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## **Responsabilidade 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 da Administração 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 individuais e consolidadas 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.

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 contábeis 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, 27 de março de 2018.



**BDO RCS Auditores Independentes SS**  
**CRC 2 SP 013846/O-1**



**Paulo Sérgio Barbosa**  
**Contador CRC 1 SP 120359/O-8**

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais

| Ativo                                             | 2017           | % sobre PL    | 2016           | % sobre PL    | Passivo e patrimônio líquido                 | 2017           | % sobre PL    | 2016           | % sobre PL    |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Circulante</b>                                 | <b>6.516</b>   | <b>2,30</b>   | <b>3.404</b>   | <b>1,16</b>   | <b>Circulante</b>                            | <b>19.924</b>  | <b>7,00</b>   | <b>17.079</b>  | <b>5,78</b>   |
| Caixa e equivalente de caixa (Nota 4)             | 6.516          | 2,30          | 3.404          | 1,16          | Encargos a pagar                             | 18             | 0,01          | 50             | 0,02          |
| Disponibilidade                                   | 1              | -             | 1              | -             | Taxa de administração e controladoria        | 19.906         | 6,99          | 17.029         | 5,76          |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez           | 6.515          | 2,30          | 3.403          | 1,16          |                                              |                |               |                |               |
| <b>Não Circulante</b>                             | <b>298.393</b> | <b>104,70</b> | <b>309.247</b> | <b>104,62</b> | <b>Patrimônio líquido</b>                    | <b>284.985</b> | <b>100,00</b> | <b>295.572</b> | <b>100,00</b> |
| Investimento (Nota 5)                             | 298.393        | 104,70        | 309.247        | 104,62        | Cotas integralizadas                         | 297.700        | 104,46        | 297.700        | 100,72        |
| Participação em sociedade de propósito específico | 238.000        | 83,51         | 238.000        | 80,52         | Amortização de cotas                         | (12.715)       | (4,46)        | (2.128)        | (0,72)        |
| Ágio na aquisição de Investimento                 | 59.500         | 20,88         | 59.500         | 20,13         | Prejuízos acumulados                         |                |               |                |               |
| Equivalência Patrimonial                          | 893            | 0,31          | 11.747         | 3,97          |                                              |                |               |                |               |
| <b>Total do ativo</b>                             | <b>304.909</b> | <b>107,00</b> | <b>312.651</b> | <b>105,78</b> | <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> | <b>304.909</b> | <b>107,00</b> | <b>312.651</b> | <b>105,78</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário (Administrado pela Caixa Econômica Federal)

## Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

| <b>Composição do resultado do exercício</b>                            | <b>2017</b>     | <b>2016</b>    |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                      | <b>(7.766)</b>  | <b>(948)</b>   |
| Resultado de equivalência patrimonial                                  | (10.854)        | (4.442)        |
| Receitas de dividendos                                                 | -               | 400            |
| Recebimento por recuperação judicial                                   | 3.088           | 3.094          |
| <b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b> | <b>(7.766)</b>  | <b>-948</b>    |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                                       | <b>329</b>      | <b>50</b>      |
| Apropriação de rendimentos                                             | 329             | 50             |
| <b>Outras Receitas/Despesas</b>                                        | <b>(3.150)</b>  | <b>(3.188)</b> |
| Despesa de Taxa de Administração                                       | (2.878)         | (2.940)        |
| Despesas do Sistema Financeiro                                         | (152)           | (162)          |
| Despesa de Serviços Técnicos Especializados                            | (16)            | (41)           |
| Despesa de Taxa de Controladoria                                       | (22)            | (22)           |
| Despesas Tributárias                                                   | (74)            | (11)           |
| Outras Despesas Administrativas                                        | (8)             | (12)           |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                                  | <b>(10.587)</b> | <b>(4.086)</b> |
| Quantidade de cotas                                                    | 297,700000      | 297,700000     |
| Prejuízo líquido por cota - R\$                                        | (35.562,44)     | (24.698,97)    |
| Valor patrimonial da cota - R\$                                        | 957.289,96      | 981.879,35     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

## Demonstrações das Mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais

|                                  | <b>Cotas<br/>subscritas e<br/>integralizadas</b> | <b>Prejuízos<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2015</b> | <b>297.700</b>                                   | <b>1.958</b>                    | <b>299.658</b> |
| Resultado do exercício           | -                                                | (4.086)                         | (4.086)        |
| <b>Em 31 de dezembro de 2016</b> | <b>297.700</b>                                   | <b>(2.128)</b>                  | <b>295.572</b> |
| Resultado do exercício           | -                                                | (10.587)                        | (10.587)       |
| <b>Em 31 de dezembro de 2017</b> | <b>297.700</b>                                   | <b>(12.715)</b>                 | <b>284.985</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário (Administrado pela Caixa Econômica Federal)

## Demonstração de fluxo de caixa - método direto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 Em milhares de reais

|                                                               | 2017         | 2016         |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>             |              |              |
| Recebimento por Recuperação Judicial                          | 3.088        | 3.094        |
| Recebimento de Dividendos - Karagounis Participações          | -            | 400          |
| Rendimentos de Aplicações Interfinanceiras de Liquidez        | 255          | 38           |
| Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM                         | (46)         | (55)         |
| Pagamento de Controladoria                                    | (22)         | (22)         |
| Pagamento de Custódia                                         | (88)         | (89)         |
| Demais Pagamentos                                             | (75)         | (69)         |
| <b>Caixa Líquido provenientes das Atividades Operacionais</b> | <b>3.112</b> | <b>3.297</b> |
| <br>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa         | <br>3.112    | <br>3.297    |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício          | 3.404        | 107          |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício</b>    | <b>6.516</b> | <b>3.404</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
**CNPJ 13.020.465/0001-56**  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2017 e de 2016**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Caixa Econômica Federal, iniciou as atividades em 29 de dezembro de 2010, sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração até 29 de junho de 2018, o qual pode ser alterado pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo aprovado seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 17 de dezembro de 2010.

O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituídos com o objetivo de auferir rendimentos de longo prazo, e destinados à aplicação, direta ou indiretamente, em Ativos Imobiliários.

As cotas do Fundo são custodiadas no mercado secundário através do SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Não houve negociação de cotas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

As cotas do Fundo são destinadas inicialmente exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido na Instrução CVM nº 555/14 e no artigo 4º da Instrução CVM 476/09.

As aplicações do Fundo não contam com garantia da Administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

O Fundo possui passivo circulante superior ao ativo circulante, não obstante, consoante solicitado pela Administradora, foi deliberado em assembleia geral de cotistas realizada em 21 de janeiro de 2011 a autorização ao Fundo a pagar a parcela da taxa de administração correspondente à Administradora, conforme sua discricionariedade e ordem enviada ao custodiante. As demais despesas do Fundo serão liquidadas com recursos oriundos das chamadas de capital e do recebimento de dividendos da companhia investida.

**2. Apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais normas e orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
**CNPJ 13.020.465/0001-56**  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2017 e de 2016**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

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

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 27 de março de 2018.

### **3. Práticas contábeis e critérios de apuração**

#### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **b) Classificação dos instrumentos financeiros**

##### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

##### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
**CNPJ 13.020.465/0001-56**  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2017 e de 2016  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

resultado.

**III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

**VI. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações interfinanceiras de liquidez: as operações compromissadas se referem à compra de títulos com o compromisso de venda em data futura com rentabilidade ou parâmetro de remuneração estabelecido na data da contratação, ou seja, são aplicações financeiras, com lastro de títulos públicos federais, sendo realizadas sempre com instituições financeiras do mercado.

**c) Investimentos**

As ações detidas pelo Fundo da companhia investida são classificadas como um instrumento de patrimônio e estão contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial, tendo sido, inicialmente, reconhecidas pelo seu valor de custo de aquisição, conforme dispõe o CPC 18 “Investimento em coligadas e controladas”, acrescido ou deduzido, conforme o caso, do ágio ou deságio registrado à época da aquisição do investimento.

O ágio é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição e o valor patrimonial da parcela do capital da companhia adquirida

**d) Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**e) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

O Fundo pode investir em ativos Imobiliários conforme definido no regulamento do Fundo, aqui considerados (a) direitos reais sobre bens imóveis, inclusive direitos reais

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
**CNPJ 13.020.465/0001-56**  
 (Administrado pela Caixa Econômica Federal)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2017 e de 2016**  
 Em milhares de reais, exceto quando especificado

de superfície; e (b) cotas ou ações de sociedades de propósito específico que exerçam preponderantemente, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas ou coligadas (inclusive por intermédio de consórcios), atividades relacionadas ao setor imobiliário, como incorporação imobiliária, administração imobiliária, locação, corretagem imobiliária, securitização de créditos imobiliários e construção.

A Administradora pode, com o consentimento de cotistas, reunidos em Assembléia Geral de Cotistas, que representem 100% das cotas em circulação, adiantar, por conta e ordem do Fundo, quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição                               | 2017         | 2016         |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Disponibilidades                        | 1            | 1            |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez | 6.515        | 3.403        |
| <b>Total</b>                            | <b>6.516</b> | <b>3.404</b> |

#### Aplicações interfinanceiras de liquidez (Operação compromissada)

| Operações Compromissadas            | 2017             |            | 2016             |            |
|-------------------------------------|------------------|------------|------------------|------------|
|                                     | Valor de mercado | Vencimento | Valor de mercado | Vencimento |
| Notas do Tesouro Nacional - Série B | 6.515            | 02/01/2018 | -                | -          |
| Letras do Tesouro Nacional          | -                | -          | 3.403            | 02/01/2017 |

A parcela dos ativos do Fundo não aplicada em Ativos Imobiliários é aplicada em títulos de renda fixa, públicos ou privados, em operações finais e/ou compromissadas selecionados pela Administradora.

#### 5. Investimentos

O Fundo detém ações sem negociação em Bolsa, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, da Karagounis Participações S.A. ("Karagounis"), empresa localizada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul. A Companhia foi

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário  
CNPJ 13.020.465/0001-56**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2017 e de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

constituída em 28 de outubro de 2010, e tem por objetivo social a gestão e exploração de patrimônio imobiliário localizado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, diretamente ou através de outra companhia, desenvolvimento, construção, edificação e incorporação de bens imóveis; (b) aquisição, contratação ou outorga de direitos associados, tais como direito de superfície, usufruto, concessão de direito real de uso, garantias reais sobre bens imóveis, CEPAC's e direitos construtivos.

Em 27 de dezembro de 2010, a Karagounis adquiriu os seguintes imóveis:

- Imóvel localizado no Bairro de Humaitá à Avenida Padre Leopoldo Bretano, 700, no município de Porto Alegre, objeto da matrícula nº 157.920 do livro nº 2 do Registro Geral, à folha 001, da 4ª Zona de Registro de Imóveis de Porto Alegre, perfazendo 67.815,41 m<sup>2</sup> de área onde serão realizadas as atividades objeto da Companhia.
- Uma fração (83.107,277036 m<sup>2</sup>) da parcela desmembrada do imóvel localizado no Bairro de Humaitá, sem quarteirão delimitado, de forma irregular, no município de Porto Alegre, objeto da matrícula nº 157.918 do livro 2 do Registro Geral, à folha 001, da 4ª Zona de Registro de Imóveis de Porto Alegre (Imóvel Arena).

A Assembleia Geral Extraordinária da Karagounis Participações S.A., realizada em 27 de dezembro de 2010, deliberou o aumento de capital no valor de R\$ 0,405 (quatrocentos e cinco reais) mediante a emissão, em favor do acionista (Fundo), conforme abaixo descrito:

- 403 (quatrocentos e três) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, com direito de voto, a serem subscritas e integralizadas pelo Fundo, pelo valor de R\$ 210.000 (duzentos e dez milhões de reais), dos quais R\$0,403 (quatrocentos e três reais) destinados à conta capital, e R\$ 209.999 (duzentos e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil reais) destinados à conta reserva de capital da Companhia, a título de ágio na emissão dessas ações, de forma que o Fundo passe a deter 80% do capital social total e votante da Companhia.

A Assembleia Geral Extraordinária da Karagounis Participações S.A., realizada em 24 de junho de 2011, deliberou o aumento de capital no valor de R\$ 0,215 (duzentos e

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
**CNPJ 13.020.465/0001-56**  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2017 e de 2016**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

quinze reais) mediante a emissão, em favor do acionista, conforme abaixo descrito:

- 172 (cento e setenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito de voto integralizadas pelo Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário, pelo valor de R\$ 87.500 (oitenta e sete milhões e quinhentos reais), dos quais R\$ 0,172 (cento e setenta e dois reais) destinados a conta capital, e R\$ 87.500 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais) destinados à conta reserva de capital da Companhia, a título de ágio na emissão dessas ações, de forma que o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário continue detendo 80% do capital social total e votante da Companhia e,
- 43 (quarenta e três) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto, subscritas e integralizadas pela acionista OAS Empreendimentos S.A. pelo valor total de R\$ 0,043 (quarenta e três reais), destinados à conta capital da Companhia de forma que a OAS Empreendimentos S.A. continue detendo 20% (vinte por cento) das ações ordinárias votantes da Companhia.

Em decorrência do aumento de capital acima mencionado, foi determinada a alteração do Estatuto Social da Companhia, com o novo capital social que passa para R\$ 210.000 (duzentos e dez milhões, trezentos e dezessete reais), divididos em 720 (setecentos e vinte) ações, sendo 718 (setecentos e dezoito) ações ordinárias e 1 (uma) ação preferencial Classe A detida pelo Fundo e 1 (uma) ação preferencial Classe B detida pela OAS Empreendimento S.A., todas nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizadas em moeda corrente nacional.

As ações preferenciais Classe A (PNA) detidas pelo Fundo terão prioridade na distribuição anual de dividendo mínimo, cumulativo, equivalente a soma dos aportes remunerados pela taxa referencial do primeiro dia do mês anualizadas acrescida de 8% ao ano.

Em 9 de setembro de 2011, a Karagounis constituiu três empresas com propósitos específicos de realizar incorporações imobiliárias, quais sejam: Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Okami Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Acauã Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Em junho de 2012, a controlada Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. deu início as suas atividades operacionais, as demais investidas encontram-se em fase pré-operacional e não apresentam movimentações financeiras relevantes.

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário  
CNPJ 13.020.465/0001-56  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2017 e de 2016**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Em 31 de março de 2015, a controladora da Karagounis, OAS Empreendimentos S.A. - Em recuperação judicial ("OASE"), por questões estratégicas em razão da situação financeira desfavorável que se encontrava juntamente com a OAS Imóveis S.A. - Em recuperação judicial e algumas outras companhias do Grupo OAS, ajuizou pedido de recuperação judicial, distribuído no Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo sob nº 1030812 - 77.2015.8.26.0100, com fundamento nos artigos 51 e seguinte da Lei nº 11.101/05 ("lei de Recuperação Judicial"). No dia 17 de dezembro de 2015, o Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas Companhias em recuperação foi aprovado na forma do artigo 45, caput, §§ 1º e 2º, da Lei de Recuperação Judicial, como se depreende dos relatórios de votação anexo à ata. A ata de Assembleia Geral de Credores foi encaminhada ao Juiz de Direito da 1º Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo SP e o mesmo, em 26 de janeiro de 2016, homologou o Plano e concedeu às Recuperandas, com fundamento no art. 58 da Lei de Recuperação Judicial, a recuperação judicial. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo recebeu o total de R\$ 3.088, registrado na rubrica "Recebimento por recuperação judicial".

A Assembleia Geral Extraordinária da Karagounis realizada em 04 de agosto de 2014 aprovou a distribuição ao acionista do Fundo o montante de R\$ 100, a título de dividendos mínimos PNA, a serem pagos, em conformidade com o quanto disposto no artigo 201 da Lei das S.A., e tendo por base o balanço levantado em 30 de junho de 2014, com recursos disponíveis na conta de lucros acumulados apurados em exercícios anteriores ao exercício de 2013 e retidos na conta de reserva de lucros da companhia.

A Assembleia Geral Extraordinária da Karagounis realizada em 13 de fevereiro de 2015 aprovou a distribuição ao acionista do Fundo o montante de R\$ 105, a título de dividendos mínimos PNA, a serem pagos, em conformidade com o quanto disposto no artigo 201 da Lei das S.A., e tendo por base o balanço levantado em 31 de janeiro de 2015, com recursos disponíveis na conta de lucros acumulados apurados em exercícios anteriores ao exercício de 2015 e retidos na conta de reserva de lucros da companhia.

A Assembleia Geral Extraordinária da Karagounis realizada em 19 de agosto de 2015 aprovou a distribuição ao acionista do Fundo o montante de R\$ 150, a título de dividendos mínimos PNA, a serem pagos, em conformidade com o quanto disposto no artigo 201 da Lei das S.A., e tendo por base o balanço levantado em 31 de julho de 2015, com recursos disponíveis na conta de lucros acumulados apurados em exercícios anteriores ao exercício de 2015 e retidos na conta de reserva de lucros da companhia.

A Assembleia Geral Extraordinária da Karagounis realizada em 7 de março de 2016 aprovou a distribuição ao acionista do Fundo o montante de R\$ 400, a título de

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
**CNPJ 13.020.465/0001-56**  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2017 e de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

dividendos mínimos PNA, a serem pagos, em conformidade com o quanto disposto no artigo 201 da Lei das S.A., e tendo por base o balanço levantado em 31 de janeiro de 2016, com recursos disponíveis na conta de lucros acumulados apurados em exercícios anteriores ao exercício de 2016 e retidos na conta de reserva de lucros da Companhia.

O ajuste de equivalência patrimonial do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi calculado com base nas demonstrações contábeis de 31 de outubro de 2017. Sendo apurado o resultado de equivalência de (R\$ 10.854), apresentado na rubrica “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Resultado de equivalência patrimonial”. O Administrador, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa independente, não identificou indícios de perdas no valor recuperável da Karagounis.

Demonstramos abaixo a composição do investimento na companhia:

|                                           | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Capital social da Karagounis              | 295.000     | 295.000     |
| Patrimônio Líquido da Karagounis          | 297.809     | 312.184     |
| Total de ações da Karagounis              |             |             |
| Ações ON                                  | 718         | 718         |
| Ações PN                                  | 2           | 2           |
| % de participação do Fundo                | 80%         | 80%         |
| Valor do investimento                     |             | 249.747     |
| Valor do ágio                             |             | 59.500      |
|                                           | 59.500      |             |
| Valor total do investimento na Karagounis | 298.393     | 309.247     |

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não foram realizados novos aportes de recursos na companhia.

**6. Gerenciamento de Riscos**

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação ao investimento no Fundo, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, especialmente em fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
**CNPJ 13.020.465/0001-56**  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2017 e de 2016**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

não se limitando, aos mencionados abaixo.

**a) Riscos de Crédito**

Inexistência de garantia das aplicações do Fundo. As aplicações em Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Igualmente, nem o Fundo nem a Administradora prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Inadimplência dos emissores dos ativos. A parcela dos ativos do Fundo não aplicada em Ativos Imobiliários deve ser aplicada em títulos de renda fixa, públicos ou privados, em operações finais e/ou compromissadas selecionados pela Administradora.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a parcela dos ativos do Fundo que não estavam aplicadas em Ativos Imobiliários está aplicada em títulos públicos federais.

**b) Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos**

A ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos que modifiquem a ordem política, econômica ou financeira atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão causar oscilações nos valores dos empreendimentos imobiliários e resultar em perda, pelos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, Gestora ou pelo Custodiante Qualificado, ou quaisquer de suas partes relacionadas, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante do risco aqui descrito.

Até o encerramento do exercício de 2017 e 2016 não foi constatada a existência de indício de perda na realização do investimento realizado pelo Fundo.

**c) Risco de Liquidez**

Impossibilidade de resgate das cotas do Fundo. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas cotas não são resgatadas, salvo em virtude de sua liquidação. Assim, o cotista não terá liquidez em seu investimento.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário CNPJ 13.020.465/0001-56**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2017 e de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

O Fundo tem prazo de duração até 29 de junho de 2018, o qual poderá ser alterado pela Assembléia Geral de Cotistas.

### **7. Rentabilidade do Fundo**

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi negativa em 2,50% (2016 - negativa em 2,45%).

### **8. Emissões e amortizações**

A primeira distribuição de cotas do Fundo foi realizada na modalidade de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476/09 e o montante subscrito foi de R\$ 300.000, com valor nominal unitário de R\$ 1.000. O encerramento da oferta ocorreu no dia 28 de dezembro de 2010 e foram subscritas 300 cotas por um único investidor qualificado.

Em 29 de dezembro de 2010, foi realizada a integralização inicial de 210,20 cotas, no valor de R\$ 210.200, a R\$ 1.000 cada cota, nos termos do Boletim de Integralização de Cotas.

Em 30 de junho de 2011, foram integralizadas 87,50 cotas, com valor de R\$ 87.500, a R\$ 1.000 cada cota, nos termos do Boletim de Integralização de Cotas.

Em 31 de dezembro de 2017, o patrimônio líquido é composto por 297,7000 cotas no valor de R\$ 284.985 (2016 - 297,7000 cotas no valor de R\$ 292.305).

As integralizações de cotas são efetuadas à medida em que a Administradora fizer chamadas de capital, de acordo com os prazos definidos em cada solicitação. As cotas são integralizadas em moeda corrente nacional, em imóveis e/ou direitos relativos a imóveis, conforme disposto no Boletim de Subscrição. Não haverá resgate de cotas, a não ser pela liquidação do Fundo.

As cotas serão amortizadas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e, para efeito de amortização, será considerado o valor da cota vigente na data de sua efetivação.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não houve novas emissões nem amortizações de cotas.

### **9. Política de distribuição dos resultados**

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
**CNPJ 13.020.465/0001-56**  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2017 e de 2016**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Os resultados do Fundo serão tratados da seguinte forma, semestralmente, até 30 (trinta) dias após o término do exercício social, e até 30 (trinta) dias após o encerramento do 1º semestre, serão realizadas Assembleias Gerais Extraordinária de Cotistas que deliberarão o tratamento a ser dado aos resultados positivos apurados no exercício social findo e no encerramento do 1º semestre. Os rendimentos são divididos aos titulares das cotas que estiverem registrados no sistema de escrituração no último dia útil do período de competência do pagamento.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente das receitas das sociedades de propósito específico, bem como os rendimentos oriundos de aplicações menos as despesas incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas, e constituição da Reserva de Reinvestimento, se houver, e demais despesas para a manutenção do Fundo.

Por Reserva de Reinvestimento entende-se a reserva constituída com o recurso que seria distribuído aos Cotistas antes de constituição da referida reserva, sendo certo que após sua constituição, não haverá distribuição de rendimentos aos Cotistas. A não constituição da Reserva de Reinvestimento depende de deliberação em Assembleia.

O Fundo deve investir seus recursos de maneira revolvante, sendo que o Fundo somente estará obrigado a distribuir rendimentos aos Cotistas quando da efetiva liquidação de seus investimentos.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, não foram distribuídos resultados do Fundo aos cotistas.

**10. Contrato de prestação de serviços de controladoria e gestão**

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A. para prestar serviços de custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo. A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Administradora.

**11. Taxa de administração, controladoria e custódia**

Administradora recebe a remuneração de 1% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo. A taxa de administração é paga mensalmente até o 5º dia útil, calculada e provisionada diariamente com base no patrimônio líquido apurado no dia útil imediatamente anterior. A despesa com taxa de administração do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$ 2.878 (2016 - R\$ 2.940), registrada na

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
**CNPJ 13.020.465/0001-56**  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2017 e de 2016**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

rubrica “Despesa de taxa de administração”.

A parcela da Taxa de Administração correspondente ao Administrador será efetivamente paga conforme sua discricionariedade e ordem enviada ao Custodiante.

O Custodiante e controlador do Fundo recebem o equivalente a 0,04% ao ano sobre patrimônio líquido do Fundo, pelos serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 1,6, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M. A despesa com taxa de custódia do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$ 87 (2016 foi de R\$ 89), registrada na rubrica “Despesas do Sistema Financeiro” e a despesa com taxa de controladoria foi de R\$ 22 (2016 - R\$ 22), registrada na rubrica “Despesa de controladoria”.

O Fundo não possui taxa de ingresso, taxa de saída ou de performance.

## **12. Patrimônio líquido**

### **Cotas de investimento**

Em 31 de dezembro de 2017, totalizam 297,700000 cotas, com valor patrimonial de R\$ 957.289,963252 cada, totalizando R\$ 284.985 (2016 - 297,70000 cotas, com valor patrimonial de R\$ 981.879,354552 cada, totalizando R\$ 292.305).

## **13. Alteração estatutária**

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de março de 2017, deliberou nos termos do artigo 17, parágrafo 2º do Regulamento, sobre a alteração do prazo de duração do Fundo prorrogando-o até 29 de junho de 2018 com a consequente alteração do artigo 3º do regulamento.

## **14. 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 No. 1585 de 02 de setembro de 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 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

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
**CNPJ 13.020.465/0001-56**  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2017 e de 2016**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

**15. Demandas judiciais**

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

**16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. 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 deste.

**17. Partes relacionadas**

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo tem R\$ 19.904 (2016 - R\$ 17.029) relativo à taxa de administração a pagar à Administradora, sendo que foi reconhecida durante o exercício uma despesa com taxa de administração de R\$ 2.878 (2016 - R\$ 2.940).

**18. Evento subsequente**

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do período findo em 31 de dezembro de 2017.

**19. Informações adicionais**

Os Administradores e o contabilista responsáveis pelo Fundo na data base são os seguintes:

Flávio Eduardo Arakaki  
Vice-Presidente interino

Ricardo Ignácio Rocha

**Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário**  
**CNPJ 13.020.465/0001-56**  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2017 e de 2016  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

CRC 1 SP 213357/O-6 T-PR  
Contador

\* \* \*