

**TAG BTS - Fundo de Investimento
Imobiliário**

CNPJ nº 18.579.302/0001-21

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações Contábeis acompanhadas
do Relatório do Auditor Independente sobre
as Demonstrações Contábeis**

Em 31 de dezembro de 2017

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105
12º andar
Edifício Berrini One | Itaim Bibi
São Paulo | SP | Brasil

Aos:

T +55 11 3886.5100

Cotistas e a Administradora do

TAG BTS - Fundo de Investimento Imobiliário

(administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do TAG BTS - Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado TAG Alianza BTS - Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos decorrentes dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do TAG BTS - Fundo de Investimento 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 Investimentos Imobiliários.

Base para opinião com ressalva

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 4.b, em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possui investimentos na Alianza Atena Empreendimentos Imobiliários Ltda., no montante de R\$46.012 mil, registrado ao seu custo de aquisição. As demonstrações contábeis da Alianza Atena Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não foram auditadas por nós e nem por outros auditores independentes, desta forma não foi possível mensurarmos o efeito de eventuais ajustes, se houver, no respectivo investimento.

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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião com ressalva sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Imóveis destinados a venda

(Conforme nota explicativa nº 6, Imóveis destinados a venda)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo tem como objetivo o investimento em imóveis destinados a venda, o imóvel detido pelo Fundo está avaliado pelo valor de custo de aquisição e deduzido de provisão para impairment, quando aplicável. O risco mais significativo é na avaliação deste ativo registrado em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) analisamos a escritura do imóvel; (ii) examinamos, por meio de amostragem, as benfeitorias realizadas no imóvel durante o exercício e (iii) testamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação do imóvel destinado a venda foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Obrigações por securitização de recebíveis

(Conforme nota explicativa nº 7, Obrigações por securitização de recebíveis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo buscando seu objetivo principal com o investimento em Imóveis destinados a venda, realizou operação de captação por meio de securitização de recebíveis. O risco mais significativo é a mensuração e apuração do valor presente da obrigação, bem como o descasamento dos fluxos de caixa.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) efetuamos análise do termo de securitização; testes substantivos para validarmos a valorização dessa obrigação, entre os procedimentos de auditoria executados, podemos destacar (ii) recálculo das obrigações com recebíveis; exame, por meio de amostragem dos repasses efetuados durante o exercício e teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento da obrigação por securitização de recebíveis foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2017 o Fundo mantém investimento em empresas cujas ações não possuem cotação em bolsa ou liquidez. Tais investimentos estão registrados pelo seu valor contábil de aquisição. Dessa forma, o valor justo de tais investimentos poderá vir a ser significativamente diferente quando da sua efetiva realização financeira, com o consequente impacto nas cotas do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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, 06 de abril de 2018.



Rafael Dominguez Barros
CT CRC 1SP-208.108/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

TAG BTS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 18.579.302/0001-21)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balanço Patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	dez-17	dez-16
<u>Ativos Circulantes</u>		47.378	88.726
Disponibilidades		<u>1</u>	<u>1</u>
Banco Itaú-Unibanco S.A.		1	1
Títulos e Valores Mobiliários	4	46.488	87.146
Cotas de Fundos de Investimentos	4.a	302	1.066
BRL Referenciado DI		302	1.066
Ações de Companhia Fechadas	4.b	46.186	86.080
Participações societárias - SPE		86.080	86.080
Redução do capital social da companhia		(39.894)	-
Outros Créditos	5	889	1.579
Aluguéis a receber		394	588
Depósito de valores em garantia		495	991
<u>Ativos Não Circulantes</u>		40.705	30.854
Outros Valores e Bens		40.705	30.854
Imóveis destinados a venda	6	40.705	30.854
Imóvel Atento Campo Grande		9.158	9.158
Imóvel Del Castilho		-	21.696
Benfeitorias Imóvel Atento Campo Grande		31.547	-
Total		88.083	119.580

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

TAG BTS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 18.579.302/0001-21)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balanço Patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez-17</u>	<u>dez-16</u>
<u>Passivos Circulantes</u>		94	43
Cetip		1	2
Taxa de Administração Efetiva		33	30
Auditoria		7	8
Consultoria		51	-
Taxa de Fiscalização CVM		2	3
<u>Passivos Não Circulantes</u>		87.989	119.537
<u>Outras Obrigações</u>		52.638	90.138
Obrigações por securitizações de recebíveis	7	72.282	84.218
Operações de TVM a liquidar	8	1.734	35.012
(-) Gastos estruturação securitização de recebíveis	7	(2.962)	(6.749)
(-) Despesas financeiras a apropriar	7	(18.416)	(22.343)
<u>Patrimônio Líquido</u>	11	35.351	29.399
Capital Social		26.850	26.850
Distribuição de rendimentos		(380)	(380)
Lucro Acumulado exercício anterior		2.929	820
Lucro Acumulado exercício atual		5.952	2.109
Total		<u>88.083</u>	<u>119.580</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

TAG BTS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 18.579.302/0001-21)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais)

	Notas	dez-17	dez-16
Propriedades para Investimentos		4.279	4.164
Receitas de Aluguéis de Imóveis		4.279	4.164
Resultado Líquido de Propriedades para Investimentos		4.279	4.164
Outros Ativos Financeiros		10.439	139
Rendas de Cotas de Fundos de investimentos		242	167
IRPF sobre Aplicações em Cotas de Fundos de Investimentos		(54)	(43)
Devalorização de Títulos Livre - CRI		-	(8)
Ajuste Positivo ao Valor de Mercado - Ações		-	41
Lucro na venda de propriedade		10.251	-
Prejuízo com Título de Renda Variável		-	(18)
Outras despesas/receitas		(8.766)	(2.254)
Despesas financeiras - juros passivos		(5.543)	(966)
Consultoria e assessoria	14	(2.377)	-
Despesas de Captação Securitizações		(360)	(541)
Taxa de administração	12	(341)	(221)
Demais despesas	14	(119)	(143)
Taxa de gestão	12	(48)	(75)
Taxa de fiscalização CVM	14	(10)	(13)
Advocatícios	14	-	(127)
Despesas consultoria	14	-	(48)
Outras despesas operacionais		-	(60)
Outras receitas		32	(60)
Resultado líquido dos exercícios		5.952	2.049

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

TAG BTS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 18.579.302/0001-21)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulado	Distribuição Rend Cotistas	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	26.850	820	(380)	27.290
Lucro do exercício	-	2.109	-	2.109
Saldos em 31 de dezembro de 2016	26.850	2.929	(380)	29.399
Lucro do exercício	-	5.952	-	5.952
Saldos em 31 de dezembro de 2017	26.850	8.881	(380)	35.351

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

TAG BTS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 18.579.302/0001-21)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	dez-17	dez-16
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Obrigações por recebíveis	(11.056)	(13.644)
Pagamento de Assessoria e Consultoria	(2.326)	-
Pagamento da Taxa de Administração	(338)	(206)
Demais despesas	(121)	(143)
Pagamento Taxa CVM	(11)	(13)
Outros créditos	80	-
Recebimentos de aluguéis de imóveis	4.473	3.767
Recebimento securitização de recebíveis	-	24.288
Pagamento despesas Jurídicas	-	(127)
Pagamento da Taxa de Gestão	-	(75)
Pagamento da Taxa de Consultoria	-	(48)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(9.299)	13.799
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de Ações	-	(12.261)
Benfeitorias	(31.547)	-
Custos Incremental Cartório	-	(804)
Aplicações em Cotas de Fundos de Investimentos Financeiros	(28.229)	(13.347)
Resgates em Cotas de Fundos de Investimentos Financeiros	29.181	12.491
Recebimento Venda de Ações	39.894	122
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	9.299	(13.799)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	-	-
Distribuições de Rendimentos	-	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	-	-
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	1	1
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios	1	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

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

1. Contexto operacional

O **TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado TAG Alianza BTS - Fundo de Investimento Imobiliário)** (Fundo) iniciou suas atividades em 23 de março de 2015, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado até 23 de dezembro de 2027, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, e/ ou (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; e/ ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Financeiros e Outros Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O Fundo se destinará exclusivamente a fundos de investimentos ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM.

As aplicações do Fundo não contavam com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nos 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Principais práticas contábeis

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

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

As cotas do Fundo são atualizadas diariamente, pelo respectivo valor da cota, divulgada pelo administrador.

Cotas de Fundos de Investimentos

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de Fundos de investimento”.

Ações

Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados de acordo com os seguintes critérios:

Ações sem cotação em mercado: serão avaliadas por um dos seguintes métodos:

- custo de aquisição;
- valor patrimonial contábil;
- valor econômico, nos termos da Instrução 438/06.

Ações com cotação de mercado: serão avaliadas pela última cotação média disponível na bolsa de valores;

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

Estoque de imóveis destinados a venda

- **Imóveis destinados a venda**

As aplicações em imóveis destinados a venda estão demonstrados pelo seus respectivos custos de aquisição.

Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização e/ ou exigibilidades, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados “pro rata dia”, e quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização, os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

Julgamentos e estimativas

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A Administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas.

Classificação dos instrumentos financeiros

- **Data do reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação;

- **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros**

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

- **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

Ativo financeiro para negociação (mensurado 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;

Investimento mantido até o vencimento:

Essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

4. Títulos e valores mobiliários

a. Cotas de fundo de investimento

O Fundo possui cotas do Fundo de Investimento BRL Referenciado DI Longo Prazo, que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

No exercício foi contabilizada uma receita de R\$ 242 na conta rendas de aplicações em Fundos de Investimento e R\$ 54 na conta de Imposto de renda sobre aplicações Financeiras (R\$ 167 na conta rendas de aplicações em Fundos de Investimento e R\$ 43 na conta de Imposto de renda sobre aplicações financeiras em 2016).

b. Participações societárias

• **ALIANZA APOLLO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº. 14.607.722/0001-13, com sede e foro na Rua Joaquim Floriano, 820 – 5º Andar – Conjunto 54, Itaim Bibi, CEP 04534-003, São Paulo, Estado de São Paulo.

• **ALIANZA ATENA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Joaquim Floriano, 820, 5º andar, conjunto 54, Itaim Bibi, CEP 04534-003, São Paulo/SP.

Em 18 de abril de 2017 conforme Instrumento Particular de Sexta Alteração do Contrato Social da Sociedade Anônima foi deliberada e aprovada pelo cotista a redução do capital social da SPE de R\$ 40.068 para R\$ 174. Dessa forma, a participação do Fundo passa a ser de R\$ 174, através do cancelamento do saldo que o Fundo tinha a integralizar de R\$ 8.347, bem como da restituição de R\$ 31.547 em benfeitorias realizadas no imóvel.

Movimentações das companhias no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, conforme abaixo:

Companhia Investida	Saldo em 31/12/2016	Redução do Capital Social	Saldo em 31/12/2017	% Sobre PL
Alianza Apollo Empreendimento Imobiliário Ltda.	40.068	(39.894)	174	0,49%
Alianza Atena Empreendimentos Imobiliário Ltda.	46.012	-	46.012	130,16%
total	86.080	(39.894)	46.186	130,65%

5. Outros créditos

O saldo apresentado em outros créditos em 31 de dezembro de 2017 refere-se a aluguéis a receber no valor de R\$ 394 (R\$ 588 em 2016) e Fundo de reserva no valor de R\$ 495 (R\$ 991 em 2016).

6. Imóveis destinados a venda

Descrições dos imóveis

Imóvel Atento Campo Grande

O imóvel localiza-se Lote 08 do PAL 47.371, de 3º categoria, situado na Rua Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, localizado a 54,00m do meio da curva de concordância da Rua Campo Grande, lado esquerdo com o alinhamento da Avenida Cesário de Melo, medindo em sua totalidade 107,78m de frente, a direita 100,66m de fundo por onde faz testada para a Rua Projetada A; 118,00m à direita; 107,00m à esquerda, confrontando à direita com a propriedade de Manoel Caldeira de Alvarenga ou sucessores, à esquerda com a propriedade Maria Faria e Agostinho Veneroti ou sucessores e aos fundos com a Rua Projetada A.

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possui investimento no imóvel classificado propriedade para investimentos no valor de R\$ 40.705.

Imóvel Del Castilho

Matrícula nº 75.747 - Prédios 3203 e 3229 Av. Suburbana, lote 01 do P.A. 31858, na esquina Freguesia do Engenho Novo, medindo 49,80m de frente, mais 6,00m em curva interna subordinada a um raio de 5,00m, concordando com o alinhamento da Travessa Malafaia por onde mede 27,00m nos fundos mede 20,00m (partindo do alinhamento da Travessa Malafaia mais 4,00m aprofundando o terreno) mais 32,00m; 5,10m a esquerda.

Matrícula nº 40.147 – Terreno situado na Avenida Suburbana, onde existiu o prédio 3253 (antigo 1.015, apartamentos 201/2 e lojas A e B), na Freguesia do Engenho Novo, medindo dito terreno: 11,50m de frente, 11,00m de fundos, 49,00m de um lado e 51,00m pelo outro, confrontando pelo lado direito com o prédio nº 3203/3209, pelo lado esquerdo com o prédio 3265 A B e C todos da Avenida Suburbana e nos fundos com o prédio nº 33 da Travessa Santa Cruz.

Discriminações dos Imóveis	Saldo em 31/12/2016	Vendas	Benfeitorias	Lucros na Venda	Saldo em 31/12/2017	% Sobre PL
Imóvel Atento Campo Grande	9.158	-	31.547	-	40.705	115,15%
Imóvel Del Castilho	21.696	(31.947)	-	10.251	-	0,00%
Total	30.854	(31.947)	31.547	10.251	40.705	115,15%

Avaliação dos imóveis destinados a venda

Os imóveis destinados a venda em 31 de dezembro de 2017 estão registradas a custo de aquisição acrescido dos custos incrementais, sendo avaliadas por impairment por ocasião do balanço.

7. Obrigações por securitização de recebíveis

O saldo de obrigações por securitização refere-se a obrigação junto a securitizadora que estruturou a operação e será amortizada, conforme o fluxo futuro de recebimento dos CRIs, líquidas dos encargos financeiros a incorrer e gastos com estruturação da operação.

Em 7 de dezembro de 2015 o Fundo formalizou o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária, na qual foram emitidas 32 cédulas de créditos bancários, representando cada fração ideal de 3,125% dos créditos imobiliários, totalizando 100% dos créditos imobiliários, sendo o valor nominal no montante de R\$ 47.784, atualizada mensalmente pela variação do IPCA/IBGE, com vencimento em 23 de novembro de 2026.

As Cédulas de Créditos Imobiliários – CCI são fracionárias, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, custodiada junto a Instituição Custodiante, e representam os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica.

Em 13 de outubro de 2015 o Fundo formalizou o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária, na qual foram emitidas 25 (vinte e cinco) cédulas de créditos bancários, representando cada fração ideal de 4% (quatro por cento) dos créditos imobiliários, totalizando 100% dos créditos imobiliários, sendo o valor nominal no montante de R\$ 43.250, atualizada mensalmente pela variação do IPCA/IBGE, com vencimento em 08 de abril de 2026.

As Cédulas de Créditos Imobiliários – CCI são fracionárias, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, custodiada junto a Instituição Custodiante, e representam os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica.

Em 29 de junho de 2015 o Fundo emitiu 1 (uma) cédula de créditos bancários, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural pelo Fundo, que representa créditos imobiliários decorrentes do contrato de locação built to suit na data da emissão, excluídos o primeiro e segundo alugueres. O valor nominal total da emissão da CCI é de R\$ 22.515, na data da emissão, que corresponde 50% dos créditos imobiliários. A CCI está custodiada na Instituição Pentágono S.A. O valor das parcelas dos créditos imobiliários é reajustado anualmente de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE. O valor de cessão é de R\$ 19.310. Do valor da cessão o Fundo autorizou a cessionária a reter as totais despesas ordinárias no valor de R\$ 3.835 e o Fundo de Reserva, no valor de R\$ 572. Os Fundos de Reservas serão utilizados, no caso de inadimplemento das obrigações garantias para eventuais necessidades de recursos para pagamentos da CRI.

8. Operações de TVM a liquidar

O saldo de operações de Títulos e valores mobiliários a liquidar refere-se as obrigações na integralização de ações da Alianza Apollo Empreendimento Imobiliário Ltda., nos montantes de R\$ 1.734 (R\$ 8.347 da Alianza Atena Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e R\$ 26.665 da Alianza Apollo Empreendimento Imobiliário Ltda. em 2016)

9. Gerenciamento de Riscos

Não obstante a diligência do Administrador e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

- O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

Riscos de mercado - Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágio, deságio e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento - Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos - Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Na hipótese de o referido patrimônio ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo. Ademais, também existe o risco de descasamento de prazos entre (i) a execução, performance e implementação dos empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo e demais Ativos Imobiliários; com (ii) o Prazo de Duração, o que pode impactar o Patrimônio Líquido, gerar perdas e problemas de liquidez aos Cotistas.

Riscos atrelados aos Ativos investidos - O Gestor e/ ou o Consultor Imobiliário desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito - Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez.

O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de Liquidez - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco de concentração da carteira do Fundo - O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de Projetos Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos Projetos Alvo.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral - Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital - Durante o Prazo de Duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos de despesas extraordinárias e do pagamento da Multa por Destituição Sem Justa Causa do Administrador/ Gestor/ Consultor Imobiliário - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Ainda, em caso de destituição sem justa causa do Administrador, Gestor e/ ou do Consultor Imobiliário será devida uma multa por destituição sem justa causa. O pagamento de tais despesas e da multa por destituição sem justa causa ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco dos Ativos mobiliários:

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários - Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo e a necessidade de os Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor.

Adicionalmente, ainda que o desempenho dos Projetos-Alvo acompanhe o desempenho das demais empresas do seu setor de atuação, não há garantia de que o Fundo e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo. Os investimentos do Fundo serão feitos em sociedades de capital fechado, as quais não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da sociedade investida; e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das Cotas.

Risco de despesas extraordinárias - O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas - O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Demais riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Custodiante, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

10. Emissão, subscrição, integralização, resgate, taxas de ingresso e saída

Emissão:

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas, e garantirão aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Serão emitidas até 15.000 cotas de série única, totalizando até R\$ 150.000, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, devendo ser subscritas cotas um montante mínimo de R\$ 5.000.

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

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

Subscrição e Integralização

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Os investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi registrada na CVM; e II – as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterá todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

A integralização de cotas pelos cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer mediante chamadas de capital realizadas pelo Administrador, que se dará por meio do envio, com, no mínimo, 5 dias úteis de antecedência, de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação das Cotas, é de R\$ 10.

Nos exercícios não houve integralização de cotas.

Resgate

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

11. Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 2.563,042075 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário era de R\$ 13.792,643209 (2.563,042075 cujo PU era 11.470,469313 em 2016).

12. Taxa de administração, gestão e performance

Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM 472, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração fixa de 1,16% ao ano, sobre o Patrimônio Líquido, calculada diariamente, na base 1/252, sendo que (i) 0,16% será pago a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas; e (ii) 1,00% será pago a partir do 10º mês contado da Data da 1ª Integralização de Cotas, observado o valor mínimo mensal, nos primeiros 3 (três) meses de operação do Fundo, de R\$ 10 e nos demais meses de operação do Fundo, de R\$ 15, ambos valores serão atualizado anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

No exercício foi provisionado o valor de R\$ 341 a título de taxa de administração (2016 – R\$ 221).

Taxa de Gestor

O Gestor terá direito ao recebimento de um percentual da Taxa de Administração e da Taxa de Performance conforme disposto no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria.

No exercício foi provisionado R\$ 48 a título de taxa de gestão (2016 R\$ 75 a título de taxa de gestão e R\$ 48 a título de taxa de consultoria).

Taxa de Performance:

Adicionalmente, o Administrador fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a Meta de Rentabilidade.

No exercício não houve provisão a título de taxa de performance.

13. Rentabilidade acumulada e patrimônio líquido médio dos exercícios

Informações referentes aos exercícios		
	2017	2016
Rentabilidade do Fundo %	20,24%	7,73%
Patrimônio Líquido Médio R\$/mil	R\$ 34.410	R\$ 27.690

(*) Percentual acumulado desde a data até 29/12/2017

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

14. Despesas administrativas

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Encargos do Fundo	dez-17		dez-16	
	R\$ (mil)	% PL Médio	R\$ (mil)	% PL Médio
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	34	0,10%	87	0,31%
Taxa de Fiscalização da CVM	10	0,03%	13	0,05%
Cetip	18	0,05%	27	0,10%
Custodia	5	0,01%	46	0,17%
Despesas bancárias	1	0,00%	1	0,00%
Despesas de Serviços Técnicos Especializados	2.394	6,96%	183	0,66%
Auditoria	17	0,05%	8	0,03%
Consultoria e Assessoria	2.377	6,91%	48	0,17%
Advocatícios	0	0,00%	127	0,46%
Outras Despesas administrativas	78	0,23%	61	0,22%
Cartoraria	68	0,20%	47	0,17%
Anbima	2	0,01%	1	0,00%
Expedição	8	0,02%	13	0,05%
Total	2.506	7,28%	331	1,20%

Patrimônio Líquido Médio no exercício é de R\$ 34.410 (R\$ 27.690 em 2016).

15. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte;
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

16. Distribuição de rendimentos

Observados eventuais reinvestimentos e/ ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento do Fundo.

Havendo resultado a ser distribuído aos cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

17. Demandas judiciais

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

18. Partes relacionadas

O Fundo possui aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos administrados pela administradora BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme discriminado na nota explicativa nº 4.

19. Custódia de títulos e valores mobiliários

As Ações de Companhia Fechada encontram-se registradas nos livros sociais da própria companhia investida.

As cotas de fundos de investimentos são custodias pelo respectivo administrador do Fundo.

20. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

22. Alterações Estatutárias

Em 22 de setembro de 2017 na Assembleia Geral de Cotista, os cotistas do Fundo deliberaram, por unanimidade e sem qualquer restrição, aprovação a da

(i) a rescisão contratual da Gestora do Fundo, ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., passando a TAG INVESTIMENTOS LTDA.

(ii) a rescisão contratual do Consultor Imobiliário do Fundo e a exclusão de todas as referências e disposições correspondentes à figura do referido prestador de serviços do Regulamento do Fundo;

(iii) Alteração da denominação social do Fundo, passando essa a ser TAG BTS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

(iv) Ajuste do Auditor Independente constante do Regulamento de forma a refletir o prestador de serviços efetivamente contratado, a Grant Thornton Auditores;

(v) Correção do da disposição do Regulamento que trata da política de exercício de direito de voto (artigo 21, conforme nova numeração), de forma a refletir que esta atividade é exercida pelo Gestor;

(vi) Extinção do Comitê de Investimentos do Fundo, com a consequente exclusão das disposições correspondentes do Regulamento; e

(vii) Renumeração dos itens do Regulamento em razão das deliberações acima, bem como consolidação da nova versão do Regulamento conforme anexo à presente ata.

A Administradora ainda esclareceu que as alterações realizadas no Regulamento do Fundo passarão a vigor a partir de 27/09/2017.

Em 22 de março de 2017 na Assembleia Geral de Cotista, os cotistas do Fundo deliberaram, por unanimidade e sem qualquer restrição, aprovação a substituição da Gestora do Fundo, pela Alianza Gestão de Recursos Ltda.

23. Outras informações

Data	PL Médio	Valor da cota	% Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada (*)
30/12/2016	-	11.470,46931	-	-
31/01/2017	31.645	13.216,07604	15,22%	15,22%
24/02/2017	33.866	13.236,68784	0,16%	15,40%
31/03/2017	33.994	13.299,10284	0,47%	15,94%
28/04/2017	34.237	13.423,53627	0,94%	17,03%
31/05/2017	34.463	13.479,32240	0,42%	17,51%
30/06/2017	34.641	13.543,57864	0,48%	18,07%
31/07/2017	34.790	13.592,98407	0,36%	18,50%
31/08/2017	34.884	13.625,09002	0,24%	18,78%
29/09/2017	34.978	13.668,25428	0,32%	19,16%
31/10/2017	35.080	13.706,50812	0,28%	19,49%
30/11/2017	35.160	13.761,61233	0,40%	19,97%
29/12/2017	35.310	13.792,64321	0,23%	20,24%

(*) Percentual acumulado desde a data até 29/12/2017

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

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC 1SP-214.011/O-5

Rodrigo Martins Cavalcante
Diretor responsável

* * *



© 2018 Grant Thornton Auditores Independentes. Todos os direitos reservados.
"Grant Thornton" é referência à marca pela qual as firmas membro Grant Thornton prestam serviços de auditoria, impostos e consultoria a seus clientes e/ou refere-se a uma ou mais firmas membro, conforme o caso. Grant Thornton International Ltd (GTIL) e as firmas membro não constituem uma sociedade mundial. A GTIL e cada firma membro é uma entidade legal separada. Serviços são prestados pelas firmas membro. A GTIL não presta serviços a clientes. A GTIL e suas firmas membro não são agentes um dos outros e não se responsabilizam por atos ou omissões um dos outros.