

Sapucaí Rio Fundo de Investimento
Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.131.224/0001-60
(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400, Fax +55 (21) 2207-9000
www.kpmg.com.br

Relatório sobre as demonstrações financeiras dos auditores independentes

Aos
Cotistas e à Administradora do
Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2017, o desempenho das 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 imobiliário.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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



Investimentos em participações societárias registrados pelo método de equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía aproximadamente 58,56% de seu patrimônio líquido representado por investimento em quotas de sociedade de propósito específico, sem cotação em bolsa ou mercado ativo, que investe substancialmente em imóvel classificado como propriedade para investimento, sendo mensurado pelo método de equivalência patrimonial, considerando os ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da empresa investida às práticas contábeis do Fundo. Devido ao fato do resultado reconhecido pela aplicação da equivalência patrimonial ser o principal elemento que influencia o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- (i) Analisamos as informações auditadas da empresa investida, validamos o percentual de participação e efetuamos o recálculo da equivalência patrimonial, considerando os requerimentos e as normas contábeis aplicáveis para fundos imobiliários e os devidos ajustes de equalização de práticas contábeis;
- (ii) Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação do valor justo da propriedade para investimento da empresa investida, com base em premissas e estimativas de fluxos de caixa descontados;
- (iii) Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação do valor justo da propriedade para investimento; e
- (iv) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos investimentos em participações societárias registrados pelo método de equivalência patrimonial, no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 266.165 mil (equivalente a 25,15% do patrimônio líquido), que são mensurados e registrados pelo valor justo, cuja avaliação está suportada por laudo de avaliação elaborado por empresa independente, sendo tal estudo baseado em diversas premissas e estimativas com elevado grau de julgamento, tais como: taxa de vacância, contratos atuais e taxa de desconto. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimento estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes, e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.



Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- (i) Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos de avaliação, tais como taxa de vacância, contratos atuais e taxa de atratividade;
- (ii) Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade 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 financeiras a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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



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

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

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



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

Rio de Janeiro, 9 de abril de 2018

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



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

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 19.131.224/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2017		2016	
		Valor	% PL	Valor	% PL
Circulante		175.801	17,19%	141.926	16,18%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		3.804	0,37%	4.328	0,49%
Disponibilidades	3.g	1.329	0,13%	11	0,00%
Cotas de fundo de investimento	4.a	2.475	0,24%	4.317	0,49%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		169.834	16,61%	132.430	15,10%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.b	169.834	16,61%	132.430	15,10%
Aluguéis a receber	5.a (v)	2.163	0,21%	-	0,00%
Outros valores a receber		-	0,00%	5.168	0,59%
Não circulante		849.970	83,14%	741.843	84,60%
Realizável a Longo Prazo					
Ativos financeiros de natureza imobiliária		619.871	60,63%	741.843	84,60%
Ações em companhia investida	5.c	619.871	60,63%	741.843	84,60%
Investimento					
Propriedade para investimento		230.099	22,51%	-	0,00%
Imóveis acabados	5.a (ii)	230.099	22,51%	-	0,00%
Total do ativo		1.025.771	100,33%	883.769	100,79%
Passivo					
Circulante		3.410	0,33%	6.911	0,79%
Rendimentos a distribuir		3.312	0,32%	1.644	0,19%
Taxa de administração a pagar		21	0,00%	20	0,00%
Outras despesas a pagar		77	0,01%	5.247	0,60%
Total do passivo		3.410	0,33%	6.911	0,79%
Patrimônio líquido		1.022.361	100,00%	876.858	100,00%
Cotas integralizadas		1.161.615	113,62%	932.430	106,34%
Lucros ou prejuízos acumulados		(139.254)	(13,62%)	(55.572)	(6,34%)
Total do passivo e patrimônio líquido		1.025.771	100,33%	883.769	100,79%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.131.224/0001-60
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	2017	2016
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis	5.a (v)	7.220	-
Ajuste a valor justo	5.a (iv)	15.610	-
Despesas com manutenção e conservação		(54)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		22.776	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ações em companhia investida - S.P.E.			
Equivalência patrimonial	5.c	(135.256)	43.995
Cotas de fundos de investimento imobiliário			
Ajuste a valor justo	5.b	33.298	-
Rendimentos recebidos	5.b	11.100	10.488
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		(90.858)	54.483
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		489	1.407
Resultado líquido de outros ativos financeiros		489	1.407
Outras despesas	10	(754)	(1.084)
Taxa de custódia		(198)	(274)
Taxa de administração		(245)	(240)
Despesas tributárias		(104)	(375)
Demais despesas		(207)	(195)
Resultado líquido do exercício		(68.346)	54.806
Quantidade de cotas		1.176	932
Resultado líquido por cota		(58.121)	58.805

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 19.131.224/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2015	<u>932.430</u>	<u>(96.091)</u>	<u>836.339</u>
Distribuição de resultado	-	(14.287)	(14.287)
Resultado líquido do exercício	-	54.806	54.806
Em 31 de dezembro de 2016	<u>932.430</u>	<u>(55.572)</u>	<u>876.858</u>
Aplicação de cotistas	229.185	-	229.185
Distribuição de resultado	-	(15.336)	(15.336)
Resultado líquido do exercício	-	(68.346)	(68.346)
Em 31 de dezembro de 2017	<u>1.161.615</u>	<u>(139.254)</u>	<u>1.022.361</u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 19.131.224/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(236.992)	(14.949)
Resgate de cotas de fundos de investimento	239.244	35.937
Recebimento de juros com cotas de fundos de investimentos imobiliários	11.100	10.489
Recebimento de aluguéis	5.057	-
Pagamento de tributos	(272)	(360)
Pagamento de serviços de manutenção	(53)	-
Pagamento de taxa de administração	(244)	(240)
Demais recebimentos e pagamentos	(160)	(461)
Caixa líquido das atividades operacionais	17.680	30.416
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para investimento	(214.489)	-
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	(4.106)	-
Compra de ações - SPE	-	(8.032)
Aumento de Capital - SPE	(13.284)	(10.478)
Caixa líquido das atividades de investimento	(231.879)	(18.510)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	229.185	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(13.668)	(12.644)
Caixa líquido das atividades de financiamento	215.517	(12.644)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.318	(738)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	11	749
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.329	11
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.318	(738)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII **(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII, iniciou suas atividades em 23 de dezembro de 2014. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 14 de novembro de 2014 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 23 de dezembro de 2014.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados ou não, de natureza comercial, ou, indiretamente, por meio da titularidade de participações societárias ou de cotas de fundos de investimento imobiliário.

O Fundo é destinado, exclusivamente, a investidores não residentes no Brasil e que sejam qualificados.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação

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

- Ativos financeiros 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. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento.
- Empréstimos e recebíveis: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta por aluguéis a receber e outros valores a receber e a pagar.

d. Cotas de fundo de investimento

Os investimentos em cotas de fundo de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor das cotas divulgado pelo seu administrador. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundo de investimento estão apresentadas na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento”.

e. Cotas de fundo de investimento imobiliário

As cotas de fundo de investimento imobiliário são registradas pelo valor das cotas informado pelo seu administrador ou pela última cotação de fechamento divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, quando o Fundo tiver suas cotas negociadas na bolsa. A valorização e/ou desvalorização estão apresentadas em “Rendimentos recebidos/Ajuste a valor justo”.

f. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

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

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

g. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era representado pelo saldo de disponibilidades, no montante de R\$ 1.329 e R\$ 11, respectivamente.

h. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

i. Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

j. Provisão para redução no valor recuperável

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

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

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

k. Investimento em ações de sociedade para propósito específico

Os investimentos em ações ou cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo e o seu valor contábil será aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos do exercício, gerados pela investida após a aquisição e após a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do exercício da investida é reconhecida no resultado do exercício do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

	2017		2016	
	Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	1.483	2.475	2.385	4.317
Total	1.483	2.475	2.385	4.317

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

Descrição das características dos imóveis:

Ceo Corporate Executive Offices

O Fundo adquiriu 24 unidades do empreendimento CEO Corporate Executive Offices, por meio da Escritura de Compra e Venda celebrada em 11 de setembro de 2017, pelo montante total de R\$ 50.500.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O empreendimento está localizado à Avenida João Cabral de Mello Neto nº 850, Ed. CEO Corporate Executive Offices, bloco 1 – South Corporate, 5º, 6º e 7º pavimentos, cidade e estado do Rio de Janeiro e é um imóvel comercial em condomínio, de alto padrão, composto por embasamento comum (2 subsolos e térreo com mezanino) e 2 Torres (North e South) de 11 pavimentos cada com lajes corporativas. Os blocos 2 e 3 (West e East) integrantes do mesmo empreendimento são de conjuntos de salas. O terreno sobre o qual está implantado, denominado Lote 1 do PAL 47.319, tem aproximadamente 27.000 m².

Em 31 de dezembro de 2017 as unidades adquiridas pelo Fundo estão 100% locadas para uma única empresa do ramo de telecomunicações.

Green Towers Brasília

O Fundo adquiriu 15% de 112 unidades autônomas do empreendimento denominado Green Towers Brasília, por meio da Escritura Pública de Compra e Venda celebrada em 22 de setembro de 2017, pelo montante total de R\$ 157.000.

O empreendimento está localizado no Setor de Autarquias Norte (SAL/Norte), quadra 5, Bloco B, Brasília, Distrito Federal e é um imóvel comercial /serviços estabelecido em local em evolução vertical gradual.

Em 31 de dezembro de 2017 as unidades adquiridas pelo Fundo estão totalmente locadas.

i. Classificação e critério adotado na mensuração

Os imóveis estão classificados como propriedade para investimento e são mensurados após seu reconhecimento inicial, pelo valor justo.

ii. Relação dos imóveis

Características/Estágio	Imóvel	Metragem m²	2017
Imóveis acabados	CEO Corporate Executive Offices	4.781,89	57.030
Imóveis acabados	Green Towers Brasília	166.567,93	173.069
			230.099

iii. Atualização das propriedades para investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, essas unidades foram avaliadas a valor justo, através de laudo de avaliação elaborado pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (“Consult”).

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Consult, com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, procedeu a avaliação dos imóveis localizados à Avenida João Cabral de Mello Neto nº 850, Cidade e Estado do Rio de Janeiro e Setor Autarquia Norte – SAL/Norte, bloco B, quadra 05, Brasília - DF.

A Consult é uma empresa nacional, fundada em 1977, responsável por projetos que envolveram avaliação de ativos tangíveis e intangíveis, como também análise de investimentos no Brasil.

O modelo estabelecido para a avaliação dos imóveis foi através da análise econômico financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária para renda, podendo-se dividir genericamente em 2 períodos básicos:

- **Ciclo de Implantação:** é a fase de formatação, desenvolvimento, construção, implantação e equipagem do empreendimento até a sua inauguração e início da operação. No presente caso o imóvel já está pronto e por hipótese será adquirido nesta situação;
- **Ciclo Operacional:** é o período de exploração do empreendimento no conceito de renda de longo prazo, normalmente com uma fase inicial, após a implantação, de inserção gradativa no mercado, passando assim para um período de maturação ou consolidação com evolução vegetativa até atingir a maturidade representada pela estabilidade. Ao final haverá um período de declínio ou exaustão até o final da vida útil considerada.

Nas projeções a fase operacional usualmente se divide em 2 partes:

- a) **Período de projeção explícita:** admitindo a fase inicial de projeção, onde é possível prever-se determinado comportamento dos fluxos de caixa com certo grau de certeza, procurando abranger no mínimo as fases de inserção no mercado e maturação vegetativa;
- b) **Valor Residual:** equivalente ao ciclo posterior ao de projeção explícita, normalmente representado pela fase de estabilidade, passando para a fase de declínio ou exaustão até o final da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Tendo em vista o estágio operacional do empreendimento, foi realizada a análise econômico-financeira focando no período operacional futuro, analisando a expectativa de receitas, despesas e investimentos projetados, fixando o fluxo de caixa esperado e gerando referenciais e indicadores de viabilidade que embasem um arbitramento de valor, seguindo as seguintes etapas de cálculo:

- a) **Fluxo de Caixa do Projeto:** consolidação de um fluxo de caixa esperado para o projeto de investimento, abrangendo os investimentos para aquisição (incógnita da avaliação) e operação (renda de longo prazo), encerrando assim o ciclo de análise.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) **Custo de Capital:** determinação da taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros, no conceito de custo de capital, dimensionando a atratividade do investidor frente ao risco futuro do investimento, variável e decrescente em relação ao momento de evolução em que se encontra o projeto. Este modelo fixa um custo de capital na visão do investidor posicionado em cada período de evolução do projeto;

c) **Valor Econômico do Empreendimento:** fixado o fluxo de caixa esperado e definido um custo de capital específico para cada período, efetua-se o desconto dos fluxos futuros com base em cada taxa de desconto, obtendo o valor do empreendimento;

d) **Análise de sensibilidade do modelo:** verificando-se variável por variável sua influência no resultado final e hierarquizando-as em função de sua representatividade no resultado esperado;

e) **Análise de Desvios:** é evidente que as previsões carregam em si, um certo grau de incertezas e limitações, principalmente quando trata-se de mercado econômico-financeiro e, mais ainda, em se tratando da economia brasileira.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldo em 31/12/2016	-
(+) Compra de imóvel	207.500
(+) Demais custos de aquisição	6.989
(+) Ajuste ao valor justo	15.610
Saldo em 31/12/2017	230.099

v. Aluguéis a receber e rendas de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação das salas do CEO Corporate e Green Towers Brasília, em 31 de dezembro de 2017.

Prazo	2017
A vencer - 30 dias	2.141
Vencidos até 30 dias	12
Vencidos até 90 dias	10
	2.163

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo obteve receitas de aluguéis no montante de R\$ 7.220.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os valores vencidos são referentes a 9 salas do Empreendimento Green Towers Brasília, o qual o Fundo adquiriu 15% da propriedade. O atraso no pagamento dos aluguéis incide, independentemente de qualquer aviso ou notificação, multa e juros moratórios ao mês. Os créditos vencidos estão sob o processo de cobrança, dentro das faixas de vencimento previstas, e por isso não foi constituída provisão.

b. Cotas de fundo de investimento imobiliário

Fundo	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação %	Controle?	2017
					Valor de mercado (R\$)
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – FII	930.101	2.650.403	35,09%	Não	169.834

Fundo	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação %	Controle?	2016
					Valor de mercado (R\$)
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – FII	904.539	2.584.582	35,00%	Não	132.430

A composição da carteira de investimento em fundo de investimento imobiliário e seus respectivos empreendimentos estão distribuídos conforme abaixo:

O objetivo do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII é de aplicar recursos no empreendimento imobiliário denominado “Via Parque Shopping”, e para tanto poderá: a) adquirir áreas brutas locáveis, já construídas, em fase de construção e a constituir no mencionado shopping; b) investir na ampliação do empreendimento, incluindo, mas não se restringindo na hipótese de adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens em local adjacente ao Via Parque Shopping; c) construir outras unidades imobiliárias no Via Parque Shopping; d) adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens no Via Parque Shopping; e e) vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo recebeu R\$ 11.100 (2016: R\$ 10.488), referente a dividendos mensais pagos pelo Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII.

(i) Movimentação do período

Saldo em 31 de dezembro de 2016	132.430
(+) Aquisição de cotas	4.106
(+) Ajuste a valor justo	33.298
Saldo em 31 de dezembro de 2017	169.834

Sapucai Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII (CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

c. Sociedade de Propósito Específico (SPEs)

A composição das ações de sociedade de propósito específico está assim apresentada:

					2017
	Quantidade	% de participação no PL	Controle	Valor de aquisição	Valor contábil
Rec Sapucaí S.A.	787.177.275	100,00	Sim	797.426	619.871
Total					619.871

					2016
	Quantidade	% de participação no PL	Controle	Valor de aquisição	Valor contábil
Rec Sapucaí S.A.	773.045.172	100,00	Sim	797.426	741.843
Total					741.843

A REC Sapucaí S.A. (“REC Sapucaí” ou “Investida”) é uma sociedade por ações de capital fechado, que tem por objeto social a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis, locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros e a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social. A REC Sapucaí possui um único imóvel localizado no bairro de Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ, corporativo, com uma área de ABL 86.068 m² BOMA, o qual foi inaugurado em fevereiro de 2015.

O valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Consult, emitido com data-base da avaliação em 31 de outubro de 2017. O método adotado para a avaliação do investimento foi através da análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária para renda.

A Consult é uma empresa nacional, fundada em 1977, responsável por projetos que envolveram avaliação de ativos tangíveis e intangíveis, como também, análise de investimentos no Brasil.

Em 31 de dezembro de 2017, o valor do investimento do Fundo na Investida foi mensurado pelo método da equivalência patrimonial, calculada com base no balanço da Investida, após os ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da Investida às práticas contábeis do Fundo, conforme demonstrado abaixo:

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2017	2016
Patrimônio líquido - Investida (antes dos ajustes)	619.871	709.126
Ajustes para uniformização de práticas contábeis	-	32.717
Patrimônio líquido - Investida (após ajustes)	619.871	741.843
Investimento em ações em companhia investida - S.P.E.	619.871	741.843

Em 1º de julho de 2016, por meio da Assembleia Geral de cotistas do Fundo, foi aprovada a instrução de voto passada ao administrador na Assembleia Geral Extraordinária da Investida, para votar favoravelmente o aumento de capital social em 13.428.092 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor, no montante de R\$ 12.622, com previsão de integralização a prazo, ao longo de 2 anos, mediante Chamada de Capital.

Em 6 de junho de 2017, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada, foi aprovado aumento de capital social da Companhia em 13.297.873 ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 12.500 pertencentes 100% ao Fundo, com previsão de integralização a prazo, ao longo de 2 anos, mediante Chamada de Capital.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi integralizado o montante de R\$ 13.284, correspondente a 14.132.103 ações ordinárias, do Fundo na Investida.

(ii) *Movimentação do exercício*

Saldo em 31 de dezembro de 2016	741.843
(+) Integralização de capital	13.284
(+) Resultado de equivalência patrimonial	(135.256)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	619.871

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b. Fatores de Risco

Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração de ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários de ativos imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos Financeiros.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo, enquanto não investidos em ativos imobiliários, serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma justa indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

Adicionalmente, o Fundo está sujeito ao risco dos locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos ativos imobiliários às expensas dos locatários, no todo ou em parte, inclusive nas hipóteses em que tais obras ou benfeitorias necessárias sejam de valor superior ao montante disponível para utilização pelo Fundo na Reserva de Contingência.

Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo FUNDO, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos imobiliários que o Fundo deverá adquirir ou do número mínimo de ativos imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do Fundo, inclusive após o término da vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos ativos imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

Riscos tributários. A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99, estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo desde que: (i) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) o cotista pessoa física titular de Cotas que possua menos de 10% (dez por cento das Cotas do Fundo).

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de crédito. Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos imobiliários. Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos ativos imobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

Risco Imobiliário. É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por e não se limitando a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, depressindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, afetando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura e serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Riscos decorrentes do término da vigência dos Contratos: Não há garantias de que após a vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, o Fundo consiga realizar a alienação, outra locação convencional ou atípica ou arrendar os ativos imobiliários, aos locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo Fundo até então.

Risco da administração dos imóveis por terceiros. Considerando que o objetivo do Fundo consiste, dentre outros, no investimento em cotas de SPE destinados à exploração de Empreendimentos Imobiliários; e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência ou controle do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada ao fundo a realização de operações com derivativos.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

8 Patrimônio Líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

a. Emissão

A subscrição das cotas será realizada mediante a assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela Administradora.

Quando de seu ingresso no Fundo, cada cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (e-mail). Caberá a cada cotista informar imediatamente à Administradora a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus a recebimento de rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata* dia a partir do momento de sua integralização.

Farão jus aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, mensalmente, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no Regulamento.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo.

Houve emissão de 244 novas cotas no exercício findo de 31 de dezembro de 2017. Não houve emissão de novas cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

b. Amortização

As cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver a venda dos bens e direitos de titularidade do Fundo, no prazo máximo de 30 dias contados do recebimento pelo Fundo dos recursos decorrentes das alienações. A amortização parcial das cotas implicará a manutenção do número de cotas existentes.

c. Resgate

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas cotas.

d. Negociação das cotas

As cotas do Fundo, após integralizadas, não serão registradas para negociação no mercado secundário. Suas cotas são registradas de forma escritural.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado contábil	(68.346)	54.806
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(51.113)	(255)
(+) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	46	-
(+/-) Equivalência patrimonial	135.256	(43.995)
Resultado conforme regime de caixa	15.843	10.556
Valor distribuído no exercício atual	12.024	12.643
Valor distribuído no exercício atual, relativo ao exercício anterior (ii)	1.644	-
Valor distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual (ii)	3.312	1.644
Total de rendimentos distribuídos (i)	15.336	14.288
Percentual distribuído	97%	100%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo Administrador.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em Assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

- (ii) A parcela de R\$ 1.644 liquidada em 13 de janeiro de 2017, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	(*) Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2017	900.078,81	947.811	(3,10)
31 de dezembro de 2016	942.269,56	917.560	4,84

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando o efeito das amortizações e distribuições.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do Fundo

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

	2017		2016	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Despesas Administrativas				
Taxa de administração	245	0,03%	240	0,03%
Taxa de custódia	198	0,02%	274	0,03%
Despesas com IR	104	0,01%	375	0,04%
Outras despesas administrativas	207	0,02%	195	0,01%
Total:	754	0,09%	1.084	0,12%

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador

O administrador receberá, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do fundo, bem como pelos serviços de escrituração das Cotas, mensalmente, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), calculada e paga conforme a seguinte fórmula:

$$TA_{total} = TA_i + TA_{ii} + TA_{iii} + TA_{iv}$$

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

onde:

TAtotal = Taxa de Administração.

TAi = Parcela da Taxa de Administração, devida ao ADMINISTRADOR, equivalente a 0,04% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, no último dia útil de cada mês, até R\$ 500.000, acrescido de 0,01% sobre o valor do Patrimônio Líquido maior que R\$ 500.000. Será paga mensalmente à razão de 1/12 sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de Cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12 e o valor máximo de R\$ 35.

TAii = Parcela da Taxa de Administração, devida ao CUSTODIANTE pelos serviços de custódia e escrituração, equivalente a 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano até R\$ 500.000, acrescido de 0,01% (um centésimos por cento) ao ano caso o patrimônio líquido do FUNDO que supere R\$ 500.000, incidente sobre o patrimônio líquido do FUNDO do último dia útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de Cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.

TAiii = Parcela da Taxa de Administração, devida ao CONTROLADOR pelos serviços de controladoria, equivalente a 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano até R\$ 500.000, acrescido de 0,01% (um centésimos por cento) ao ano para a parcela do patrimônio líquido do FUNDO que supere R\$ 500.000, incidente sobre o patrimônio líquido do FUNDO do último dia útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de Cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.

TAiv = Parcela da Taxa de Administração, devida ao ADMINISTRADOR equivalente a R\$ 30 devidos na data da primeira integralização de Cotas do FUNDO, a ser paga em até 2 dias úteis após a data da primeira integralização.

ii. Custodiante

TAii = Parcela da Taxa de Administração, devida ao Custodiante pelos serviços de custódia e escrituração, equivalente a 0,015% ao ano até R\$ 500.000, acrescido de 0,01% ao ano caso o patrimônio líquido do Fundo que supere R\$ 500.000, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo do último dia útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de Cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11 Alterações no Regulamento

Em ata da Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas do Fundo realizada em 16 de junho de 2017 os cotistas deliberaram: **(i)** a substituição do prestador de serviços responsável pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração do Fundo de Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“antigo Custodiante”) pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Novo Custodiante”) e Oliveira Trust Servicer S.A., (“Novo Controlador”) e apresentadas durante a Assembleia para ciência dos cotistas; e **(ii)** autorizou alterações ao Regulamento do Fundo para adequação aos parâmetros e controles internos do Novo Custodiante

12 Política de divulgação das informações

O administrador colocará à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

(a) O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período.

(b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

(a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

(b) o relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e

IV - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do administrador, elaborado de acordo com a instrução CVM no 472 - artigo 39 e o parecer do auditor independente.

13 Informações Tributárias

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 1585, de 31 de agosto 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%.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Conforme divulgado na nota explicativa nº 11, existem transações referentes à remuneração da Administradora e do investimento em cotas do fundo OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI LP, administrado pela mesma Administradora do Fundo.

15 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo é parte em uma contingência passiva classificada com risco possível de perda, pela Administradora do Fundo, baseada na opinião de seus consultores jurídicos, no montante de R\$ 10.

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, nos exercícios, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG 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 Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral realizada em 29 de janeiro de 2018, os cotistas do Fundo deliberaram, por unanimidade e sem ressalvas, aprovar a 6ª Emissão de cotas do Fundo, que será coordenada pela Administradora em regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, no montante total de até R\$ 6.088, tendo o preço de emissão sido fixado nos termos do Artigo 5º, inciso I, alínea (a), do Regulamento, portanto, equivalendo ao valor patrimonial da quota nesta data.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 19.131.224/0001-60)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em Assembleia Geral realizada em 14 de março de 2018, os cotistas deliberaram por aprovar os termos da Carta, referente ao pagamento previsto na Seção 4.3.5, item i (“Construction Holdback Amount”), do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (*Share Sale and Purchase Agreement*), firmado com a Prosperitas III – Fundo de Investimento em Participação, em 9 de dezembro de 2014 (“SPA”); (ii) deliberar pelo pagamento do *Construction Holdback Amount*; e (iii) a aprovação da 7ª (sétima) emissão (“7ª Emissão”) de cotas do Fundo.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor