

Capitânia  
Securities II Fundo  
de Investimento  
Imobiliário - FII

CNPJ: 18.979.895/0001-13

(Administrado pela BNY Mellon Serviços  
Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A.)

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2016  
2015**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes  
Av. Almirante Barroso, 52 - 4º andar  
20031-000 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Telefone +55 (21) 3515-9400, Fax +55 (21) 3515-9000  
www.kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Cotistas e à Administradora do  
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A. - "Administradora")  
Rio de Janeiro - RJ

### Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2016, 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 imobiliários.

### Base para opinião com ressalva

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo possuía investimentos de R\$ 6.210 mil, correspondentes a 6,21% do seu patrimônio líquido, em cotas do Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII e do Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("fundos imobiliários"). Até a data de emissão desse relatório não nos foram apresentadas informações, nem foi possível efetuar procedimentos que nos possibilitassem obter evidência de auditoria suficiente e apropriada em relação ao valor justo dos investimentos nos fundos imobiliários naquela data ou sobre o resultado por ele gerado. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes no valor da cota dos fundos imobiliários nem qual seria o impacto sobre o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2016, bem como sobre o seu resultado no exercício findo nessa data.



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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

#### **Principais assuntos de auditoria**

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

#### ***Valor justo dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (R\$67.663 milhões) - Consulte a Nota Explicativa nº 5***

A determinação do valor justo de ativos financeiros que não têm preços ou parâmetros de mercado observáveis está sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes, tais como taxas de juros futuras e ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias e das negociações no mercado secundário. Em 31 de dezembro de 2016, 67,61% do patrimônio líquido do Fundo estava representado por aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, para os quais não havia cotação de mercado disponível, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora, tais como fluxos de caixa futuros descontados pelas taxas de juros futuras, acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias e das negociações no mercado secundário, e da avaliação do risco de crédito e outros indicadores de mercado. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos financeiros e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

#### ***Como nossa auditoria conduziu esse assunto***

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram a avaliação do desenho e implementação do modelo de precificação utilizado pela Administradora para cálculo do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários cujos preços ou os parâmetros de mercado não são observáveis. Adicionalmente, com o suporte técnico dos nossos especialistas em precificação e avaliação do risco de crédito de instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade; a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações, e as taxas e índices financeiros de mercado. Analisamos a adequação dos cálculos matemáticos do valor justo e avaliamos também a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras, em especial em relação às características da operação de securitização que deu origem ao CRI e os riscos relacionados, à existência de garantias e suas espécies, bem como coobrigação da companhia securitizadora, à existência de classificação de risco do CRI, assim como às técnicas de avaliação e inputs significativos não observáveis e análise de sensibilidade.



### **Responsabilidade da Administração do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. 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 Administração 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 Administração 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 Administração, 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 poderiam, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2017

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

Guilherme Portella Cunha  
Contador CRC RJ-106036/O-5

## Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.979.895/0001-13

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.201.501/0001-61

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2016	% PL	31/12/2015	% PL	Passivo	Nota	31/12/2016	% PL	31/12/2015	% PL
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Disponibilidades	4	6.187	6,18%	535	0,92%	Taxa de administração a pagar	13, 17	92	0,09%	49	0,08%
Ativos financeiros						Rendimentos a distribuir	9	850	0,85%	684	1,17%
De natureza não imobiliária						Outras contas a pagar		43	0,04%	793	1,36%
Cotas de fundos de investimento referenciado	4	20.895	20,88%	7.461	12,77%	<b>Total do circulante</b>		<b>985</b>	<b>0,98%</b>	<b>1.526</b>	<b>2,61%</b>
De natureza imobiliária											
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	5 (a)	67.663	67,61%	51.224	87,69%	<b>Patrimônio líquido</b>					
Impostos a compensar		103	0,10%	-	0,00%	Cotas de investimento integralizadas	6 (a)	100.000	99,93%	57.185	97,90%
Outras contas a receber		-	0,00%	95	0,16%	Rendimentos distribuídos	9	(18.627)	-18,61%	(9.772)	-16,73%
Outros valores e bens a receber	5 (a)	-	0,00%	623	1,07%	Lucros acumulados		18.700	18,69%	10.999	18,83%
<b>Total do circulante</b>		<b>94.848</b>	<b>94,78%</b>	<b>59.938</b>	<b>102,61%</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>100.073</b>	<b>100,00%</b>	<b>58.412</b>	<b>100,00%</b>
<b>Não Circulante</b>											
Ativos financeiros											
De natureza imobiliária											
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5 (b)	6.210	6,21%	-	0,00%						
<b>Total do não circulante</b>		<b>6.210</b>		<b>-</b>							
<b>Total do ativo</b>		<b>101.058</b>		<b>59.938</b>		<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>101.058</b>		<b>59.938</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.979.895/0001-13

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.201.501/0001-61

### Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

#### Composição do resultado do exercício

	2016	2015
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários - receita de juros e ajuste ao valor justo	7.615	8.244
Resultado de cotas de fundos de investimentos imobiliários - valor justo	32	-
	<u>7.647</u>	<u>8.244</u>
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<u>7.647</u>	<u>8.244</u>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>	<u>7.647</u>	<u>8.244</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	1.250	499
	<u>1.250</u>	<u>499</u>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
Despesas tributárias	(125)	(122)
Despesas de serviços profissionais	(102)	(77)
Despesas de taxa de administração e custódia	(693)	(555)
Outras receitas e despesas	(276)	(203)
	<u>(1.196)</u>	<u>(957)</u>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<u>7.701</u>	<u>7.786</u>
<b>Quantidade média ponderada de cotas integralizadas</b>	<u>640.861</u>	<u>505.841</u>
<b>Resultado líquido por cota - R\$</b>	<u>12,0166</u>	<u>15,3922</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.979.895/0001-13

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.201.501/0001-61

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<u>50.000</u>	<u>(2.739)</u>	<u>3.213</u>	<u>50.474</u>
Integralização de cotas no exercício	7.185	-	-	7.185
Resultado líquido do exercício	-	-	7.786	7.786
Rendimentos distribuídos no exercício	<u>-</u>	<u>(7.033)</u>	<u>-</u>	<u>(7.033)</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<u>57.185</u>	<u>(9.772)</u>	<u>10.999</u>	<u>58.412</u>
Integralização de cotas no exercício	42.815	-	-	42.815
Resultado líquido do exercício	-	-	7.701	7.701
Rendimentos distribuídos no exercício	<u>-</u>	<u>(8.855)</u>	<u>-</u>	<u>(8.855)</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<u>100.000</u>	<u>(18.627)</u>	<u>18.700</u>	<u>100.073</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.979.895/0001-13

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.201.501/0001-61

### Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	2016	2015
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado líquido do exercício	7.701	7.786
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(16.439)	(8.750)
Cotas de fundos de investimento imobiliário	(6.210)	-
Impostos a compensar	(103)	3
Outras contas a receber	95	(9)
Outros valores e bens a receber	-	(623)
Taxa de administração a pagar	43	2
Outras contas a pagar	(127)	790
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</b>	<b>(15.040)</b>	<b>(801)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	42.815	7.185
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(8.689)	(7.573)
<b>Caixa líquido proveniente das/(utilizado nas) atividades de financiamento</b>	<b>34.126</b>	<b>(388)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>19.086</b>	<b>(1.189)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<b>7.996</b>	<b>9.185</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b>27.082</b>	<b>7.996</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)*

### **1 Contexto operacional**

O Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) foi constituído em 17 de dezembro de 2013 e iniciou suas operações em 5 de agosto de 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

O Fundo tem como objetivo principal a aplicação em ativos financeiros de origem imobiliária, observados os fatores de risco inerentes ao Fundo.

O Fundo investiu prioritariamente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) nos anos de 2016 e 2015.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o art. 109 da Instrução nº 409 da CVM, a Instrução nº 476 da CVM e o art. 54 da Instrução nº 472 da CVM, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

A atividade de gestão da carteira de investimentos do Fundo é exercida pela Capitânia S.A. (“Gestora”).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de nenhum mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

### **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 CVM, de acordo com as Instruções nºs 516/11 e 472/08 da CVM, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **3 Descrição das principais políticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

#### **a. Apuração do resultado**

É apurado pelo regime de competência.

#### **b. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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

**c. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo sem dedução dos custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associadas a ele.

**d. 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, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**e. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

As cotas de fundos de investimento de renda fixa são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelo administrador do respectivo fundo de investimento. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa”.

**f. Ativos financeiros de natureza imobiliária**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão registrados pelo valor justo.

**g. Outros ativos circulantes**

Demonstrados pelos valores de custo, incluindo os rendimentos e, quando aplicável, reduzidos aos valores de realização.

**h. Outros passivos circulantes**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas *pro rata* dia.

**i. Uso de estimativas e julgamentos**

Nas demonstrações financeiras, foram utilizadas algumas estimativas e julgamentos contábeis elaborados a fim de quantificar determinados ativos e passivos. Tais estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e baseiam-se em experiência histórica e em diversos outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis nas circunstâncias atuais.

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

	2016	2015
Depósitos bancários	6.187	535
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (a)	<u>20.895</u>	<u>7.461</u>
	<u>27.082</u>	<u>7.996</u>

Referem-se a cotas dos fundos BNY Mellon ARX Cash Fundo de Investimento Curto Prazo, BNY Mellon ARX Cash II FI, BNY Mellon ARX Cash III FI, BNY Mellon ARX Cash IV FI BNY Mellon ARX Cash V FI (2015: investimento no BNY Mellon ARX Cash Fundo de Investimento Curto Prazo. Esses fundos possuem rendimentos atrelados à variação do CDI, possui liquidez diária, é prontamente conversível em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

## 5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

### a. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores justos foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e do mercado.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2016 e 2015, possuem as seguintes características:

**Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

Emissor	Devedor	Coobrigação	Remuneração (ao ano)	Emissão	Aquisição	Vencimento	Rating	Valor de Mercado 2016	Valor de Mercado 2015	Descrição e Garantia
PDG Companhia Securitizadora.	PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.	Não	CDI + 4,5% a.a.	05/09/2014	22/12/2014	27/01/2016	Rating encontra-se vencido A SR Rating	R\$ 2.303	R\$ 2.900	Os CRIs emitidos pela PDG têm como lastro CCI emitida pela PDG contra a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações., originada de uma CCB emitida pela PDG Realty em favor do Banco Fibra S.A. (cedente dos créditos), que concedeu recursos à PDG para o desenvolvimento de diversos empreendimentos imobiliários. Os CRIs têm como garantia: (i) Alienação fiduciária da totalidade das ações detidas pela PDG Realty na Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Gaia Securitizadora S/A	Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	Não	IGP-M + 10,00% a.a.	01/10/2010	27/08/2014	20/09/2016	Rating encontra-se vencido  Rating anterior A+ Austin	-	R\$ 1.068	Os CRIs emitidos pela Gaia têm como lastro CCI emitida pela Gaia contra a Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., originada de uma CCB emitida pela Cipasa em favor da CHB - Companhia Hipotecária Brasileira (cedente dos créditos), que concedeu recursos à Cipasa para o desenvolvimento dos empreendimentos Estancia do Bom Repouso, Santa Cruz, Residencial Comercio Sítio São Bento I e Fazenda Santa Petrolina. Os CRIs têm como garantias: (i) cessão fiduciária de recebíveis referentes a comercialização dos lotes dos empreendimentos; e (ii) fundo de reserva em montante referente a 105% do valor da próxima parcela.
Ápice Securitizadora Imobiliária S/A	Construtora Mota Machado Ltda.	Não	CDI + 5,45% a.a.	14/7/2014	24/10/2014	14/7/2018	A  SR Rating (vigente até 30/06/2017)	R\$ 2.682	R\$ 4.376	Os CRIs emitidos pela Apice têm como lastro CCI emitida pela Apice contra a Construtora Mota Machado Ltda., originada de uma CCB emitida pela Construtora Mota em favor do Banco Indusval S.A. (cedente dos créditos), que concedeu recursos à Construtora Mota para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais alvo. Os CRIs têm como garantias: (i) alienação fiduciária de cotas e cessão fiduciária dos rendimentos das cotas alienadas de diversas SPEs; (ii) aval de pessoas físicas e uma pessoa jurídica; e (iii) fundo de liquidez.
Habitasec Securitizadora S.A.	Esser Holding Ltda.	Não	CDI + 6,5% a.a.	14/11/2014	24/11/2014	02/03/2021	11/11/2016: Rating rebaixado de BBB+ para BB e encerramento do rating	R\$ 2.829	R\$ 2.696	Os CRIs emitidos pela Habitasec têm como lastro CCI emitida pela Habitasec contra a Esser Holding Ltda., originada de uma CCB emitida pela Esser em favor do Banco Modal S.A. (cedente dos créditos) que concedeu recursos à Esser para o desenvolvimento de projetos imobiliários realizados por SPEs. Os CRIs têm como garantias: (i) a alienação das cotas da Esser Holanda Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.; (ii) alienação das cotas Esser Santorini Empreendimento Imobiliário - SPE Ltda.; (iii) alienação das cotas da Esser Vancouver Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (iv) fundo de reserva; e (v) regime fiduciário de patrimônio separado.
Habitasec Securitizadora S.A.	Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.	Não	IPCA + 9% a.a.	10/10/2012	28/08/2014	10/10/2021	Rating encontra-se vencido BBB+ Fitch	R\$ 1.630	R\$ 1.128	Os CRIs emitidos pela Habitasec têm como lastro CCI emitida pela Habitasec contra a Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., originada de uma CCB emitida pela Scopel em favor da CHB - Companhia Hipotecária Brasileira (cedente de créditos), que concedeu recursos à Urbplan para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Os CRIs têm como garantias: (i) a instituição de regime fiduciário sobre os créditos imobiliários; (ii) a construção do patrimônio separado; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) o fundo de reserva.
Gaia Securitizadora S/A	GSP Loteadora Ltda.	Não	IPCA + 10,50% a.a.	18/04/2011	27/08/2014	18/11/2021	Rating encontra-se vencido A - Austin	R\$ 5.571	R\$ 2.152	Os CRIs emitidos pela Gaia têm como lastro CCI emitida pela Gaia contra a GSP Loteadora Ltda., originada de uma CCB emitida pela GSP em favor da CHB (cedente dos créditos), que concedeu recursos à GSP para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário Parque São Bento. Os CRIs têm como garantias: (i) a cessão fiduciária dos recebíveis imobiliários; (ii) regime fiduciário de patrimônio separado; (iii) aval de pessoas físicas; e (iv) fundo de reserva.

**Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Emissor	Devedor	Coobrigação	Remuneração (ao ano)	Emissão	Aquisição	Vencimento	Rating	Valor de Mercado 2016	Valor de Mercado 2015	Descrição e Garantia
Habitasec Securitizadora S.A.	Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.	Não	IPCA + 8,75% a.a.	15/06/2012	29/08/2014	15/10/2022	Rating encontra-se vencido BBB-Ficht	R\$ 1.497	R\$ 1.444	Os CRIs emitidos pela Habitasec têm como lastro CCI emitida pela Habitasec contra a Scopel Desenvolvimento Urbano S.A. (atualmente denominada Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.), originada de uma CCB emitida pela Scopel em favor da CHB - Companhia Hipotecária Brasileira (cedente de créditos), que concedeu recursos à Scopel para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Os CRIs têm como garantias: (i) cessão fiduciária dos recebíveis imobiliários; (ii) a construção do patrimônio separado; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) o fundo de reserva.
Forte Securitizadora S.A. (transferido para Habitasec Securitizadora S.A.)	Alphaville Urbanismo S.A.	Não	IGP-DI + 8,94% a.a.	20/10/2013	26/08/2014	20/10/2023	Rating encontra-se vencido A-Ficht	R\$ 5.653	R\$ 3.793	Os CRIs emitidos pela Forte Securitizadora têm como lastro CCI emitida pela CHB - Companhia Hipotecária Brasileira (cedente dos créditos) contra a Alphaville Urbanismo S.A., originada de uma CCB emitida pela Alphaville em favor da CHB, que concedeu recursos à Alphaville para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais. Os CRIs têm como garantias: (i) a cessão fiduciária dos recebíveis imobiliários; e (ii) fundo de reserva.
Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	Agv Campinas Empreendimentos Ltda; Agv Participações Ltda; Swiss Park Manaus Incorporadora Ltda e Swiss Park Brasília Incorporadora Ltda.	Não	IGP-DI + 8,00% a.a.	28/03/2013	26/08/2014	28/02/2025	25/06/2016: A Ficht	R\$ 7.053	R\$ 4.189	Os CRIs emitidos pela Ápice têm como lastro CCLs emitidas pelas empresas Agv Campinas Empreendimentos Ltda., Agv Participações Ltda., Swiss Park Manaus Incorporadora Ltda. e Swiss Park Brasília Incorporadora Ltda., e que estão lastreadas em contratos de compra e venda das unidades dos empreendimentos Condomínio Comercial Swiss Park Office (AGV Participações); Residencial Swiss Park (AGV Campinas); Parque do Distrito (Swiss Park Brasília) e Vila Suíça (Swiss Park Manaus). Os CRIs têm como garantias: (i) alienação fiduciária das unidades vendidas.; (ii) regime fiduciário de patrimônio separado; e (iii) subordinação dos CRIs subordinados.
Habitasec Securitizadora S.A.	Indui Administradora e Incorporadora Ltda.	Não	IPCA + 6,95% a.a.	20/06/2013	27/08/2014	20/06/2025	17/03/2015: A Fitch afirmou o rating A - e retirou	R\$ 6.124	R\$ 4.726	Os CRIs emitidos pela Habitasec têm como lastro CCI emitida pela POL Administradora e Incorporadora Ltda. (cedente de créditos) contra a Indui Administradora e Incorporadora Ltda., originada de um compromisso de compra e venda, em que a Indui se comprometeu a comprar 50% do empreendimento Outlet Premium Brasília da POL. Os CRIs têm como garantias: (i) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração comercial do empreendimento; (ii) a construção do patrimônio separado; (iii) alienação fiduciária do imóvel; e (iv) a fiança da General Shopping Brasil S.A.
Ápice Securitizadora Imobiliária S/A	Gravataí Shop Investimentos e Participações Societárias Ltda.	Não	IGP-DI + 9,00% a.a.	07/05/2013	26/08/2014	07/05/2025	Rating encontra-se vencido Rating anterior A Liberum	-	R\$ 4.633	Os CRIs emitidos pela Ápice têm como lastro duas CCLs emitidas pelo Banco Petra S.A. (cedente dos créditos) contra a Gravataí Shop Investimentos e Participações Societárias Ltda., originadas de duas CCBs emitidas pela Gravataí em favor do Banco Petra S.A., que concedeu recursos à Gravataí para o desenvolvimento dos empreendimentos Shopping Gravataí e Shopping Lajeado. Os CRIs têm como garantias: (i) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das receitas de aluguel e de receitas extras geradas pelo Shopping Gravataí; (ii) alienação fiduciária das cotas de capital da SPE detentora do empreendimento; (iii) alienação fiduciária de imóvel; e (iv) o aval de pessoas físicas e jurídicas.
								-		

**Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

Emissor	Devedor	Coobrigação	Remuneração (ao ano)	Emissão	Aquisição	Vencimento	Rating	Valor de Mercado 2016	Valor de Mercado 2015	Descrição e Garantia
Ápice Securitizadora Imobiliária S/A	M. Rental Participações Ltda.	Não	IGP-DI + 15,60% a.a.	20/06/2014	17/10/2014	20/06/2026	Rating encontra-se vencido A + SR Rental		RS 2.753	Os CRIs emitidos pela Ápice têm como lastro CCI's emitidas pela Aldeia Shop Investimentos e Participações Societárias S.A., M. Infinity Participações Ltda. e M. Blue Participações Ltda. (cedentes dos créditos), originadas de contratos de locação de bens imóveis para fins não residenciais celebrado entre a devedora, na qualidade de locatária, e as referidas empresas cedentes, na qualidade de locadoras, para a locação das totalidades dos três empreendimentos, os Shoppings Aldeia, Max e Bento Gonçalves. Os CRIs têm como garantias: (i) fiança; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) alienação fiduciária de cotas das Cedentes e da M. Gold. Participações Ltda.; (iv) cessão fiduciária de Recebíveis Shoppings e (v) cessão fiduciária dos Créditos Adicionais dos Shoppings.
Habitasec Securitizadora S.A.	Pillar Empreendimentos Ltda.	Sim	IGPDI + 12,43% a.a.	03/02/2015	20/03/2015	05/10/2021	02/02/2017: Confirmação de rating A pela Liberum	RS 5.050	RS 3.350	Os CRIs emitidos pela Habitasec têm como lastro CCI's representativas de contratos de compra e venda de lotes do empreendimento Portal dos Ipês II, localizado em Cajamar-SP. Os CRIs tem como garantia: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis (razão de garantia mínima de 100%), (ii) Hipoteca de lotes, (iii) Coobrigação da cedente, (iv) Fiança dos sócios e cônjuges
Habitasec Securitizadora S.A.	Pillar Empreendimentos Ltda.	Sim	IGPDI + 12,80% a.a.	03/02/2015	11/04/2015	05/10/2021	02/02/2017: Confirmação de rating A pela Liberum	RS 798	RS 1.007	Os CRIs emitidos pela Habitasec têm como lastro CCI's representativas de contratos de compra e venda de lotes do empreendimento Portal dos Ipês II, localizado em Cajamar-SP. Os CRIs tem como garantia: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis (razão de garantia mínima de 100%), (ii) Hipoteca de lotes, (iii) Coobrigação da cedente, (iv) Fiança dos sócios e cônjuges
Ápice Securitizadora Imobiliária S/A	SPEs da Damha Urbanizadora II Administração e Participações Ltda.	Não	CDI + 8,50% a.a.	29/06/2015	29/06/2015	12/05/2023	26/06/2015: Confirmação do rating A pela Liberum	RS 5.639	RS 4.402	Os CRIs emitidos pela Ápice têm como lastro CCBs emitidas por SPEs detidas pela Damha Urbanizadora. Os CRIs tem como garantia: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (ii) Cessão Fiduciária de Estoques, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs, (iv) Fundo de Obras, (v) Fundo de Reserva, (vi) Fiança do Grupo Encalço Damha
Ápice Securitizadora Imobiliária S/A	Gran Viver Urbanismo S.A.	Sim	IPCA + 13,00% a.a.	12/08/2015	21/08/2015	05/08/2025	08/12/2016: Confirmação do rating A pela Liberum	RS 5.826	RS 3.317	Os CRIs emitidos pela Ápice têm como lastro CCI's emitidas pela Gran Park Gran Viver Empreendimentos Imobiliários S.A., e que são lastreadas por debêntures emitidas pela Gran Viver Urbanismo S.A. Os CRIs tem como garantia: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis (mínimo de 125%), (ii) Alienação Fiduciária de Ações e Quotas de 16 SPEs, (iii) Fundo de Obras (mínimo de 110% das obras a incorrer), (iv) Fundo de Liquidez (2 PMTs dos CRIs)
Gaia Securitizadora S/A	Valparaíso Empreendimentos e Participações	Sim	CDI + 4,25% a.a.	01/04/2013	29/12/2015	14/07/2023	Não tem rating	-	RS 2.729	Os CRIs emitidos pela Gaia têm como lastro CCI's representativas de contratos de locação de lojas do Shopping Sul, localizado em Valparaíso de Goiás-GO. Os CRIs têm como garantia: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel, (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) alienação fiduciária de ações da cedente.
Habitasec Securitizadora S.A.	Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.	Não	IPCA + 9% a.a.	10/10/2012	04/11/2015	10/10/2021	Não tem rating	-	RS 561	Os CRIs emitidos pela Habitasec têm como lastro CCI emitida pela Habitasec contra a Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., originada de uma CCB emitida pela Scopel (antigo nome da Urbplan) em favor da CHB - Companhia Hipotecária Brasileira (cedente de créditos), que concedeu recursos à Urbplan para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Os CRIs têm como garantias: (i) a instituição de regime fiduciário sobre os créditos imobiliários; (ii) a construção do patrimônio separado; (iii) a cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) o fundo de reserva.
Gaia Securitizadora S/A	Valparaíso Empreendimentos e Participações	Sim	CDI + 4,25% a.a.	01/04/2013	29/08/2016	14/07/2023	Não tem rating	RS 1.245	-	Os CRIs emitidos pela Gaia têm como lastro CCI's representativas de contratos de locação de lojas do Shopping Sul, localizado em Valparaíso de Goiás-GO. Os CRIs têm como garantia: (i) Alienação Fiduciária do



**Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

<b>Emissor</b>	<b>Devedor</b>	<b>Coobrigação</b>	<b>Remuneração (ao ano)</b>	<b>Emissão</b>	<b>Aquisição</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Rating</b>	<b>Valor de Mercado 2016</b>	<b>Valor de Mercado 2015</b>	<b>Descrição e Garantia</b>
										Imóvel, (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) alienação fiduciária de ações da cedente.
Ápice Securitizadora Imobiliária S/A	MRV S.A.	Não	CDI + 1,6% a.a.	05/10/2016	28/10/2016	08/10/2018	Não tem rating	R\$ 5.139	-	Clean
Habitasec Securitizadora S.A.	Tecnisa S.A.	Não	IPCA + 10,50% a.a.	01/12/2016	09/12/2016	01/12/2021	Não tem rating	R\$ 6.597	-	
	Agv Campinas Empreendimentos Ltda;						Não tem rating			Cotas de capital da SPE detentora de empreendimentos imobiliários
	Agv Participações Ltda;									Os CRIs emitidos pela Ápice têm como lastro CCIs emitidas pelas
	Swiss Park Manaus Incorporadora Ltda e									empresas Agv Campinas Empreendimentos Ltda., Agv Participações
	Swiss Park Brasília Incorporadora Ltda.	Sim	IGPDI + 14,8% a.a.	28/03/2013	26/08/2014	28/02/2025	Não aplicável	R\$ 1.810	-	Ltda., Swiss Park Manaus Incorporadora Ltda. e Swiss Park Brasília
Ápice Securitizadora Imobiliária S/A	CRIVT	N/A	N/A	28/03/2013	28/07/2016	28/02/2050	Não aplicável	R\$ 81	-	Incorporadora Ltda., e que estão lastreadas em contratos de compra e
Ápice Securitizadora Imobiliária S/A	CRIVT	N/A	N/A	28/03/2013	28/10/2016	28/02/2050	Não aplicável	R\$ 56	-	venda das unidades dos empreendimentos Condomínio Comercial Swiss
Ápice Securitizadora Imobiliária S/A	CRIVT	N/A	N/A	28/03/2013	28/10/2016	28/02/2050	Não aplicável	R\$ 79	-	Park Office (AGV Participações); Residencial Swiss Park (AGV
										Campinas); Parque do Distrito (Swiss Park Brasília) e Vila Suíça (Swiss
										Park Manaus). Os CRIs têm como garantias: (i) alienação fiduciária das
										unidades vendidas.; (ii) regime fiduciário de patrimônio separado; e (iii)
										subordinação dos CRIs subordinados.
<b>Total</b>								<b>67.663</b>	<b>51.224</b>	

**Informações adicionais:**

- ***CRIs Ápice 7ª Série 1ª Emissão***

A emissão foi declarada vencida automaticamente no dia 18 de setembro de 2015, após decisão dos investidores em Assembleia realizada no dia 11 de setembro de 2015. A partir dessa data, iniciou-se os procedimentos de execução das garantias da operação, em especial das alienações fiduciárias de Shopping Gravataí e Shopping Lajeado. Foram contratados pela Securitizadora, em nome do patrimônio separado, alguns prestadores de serviços para auxiliar/operacionalizar todo o processo, entre eles: Freitas Leites (assessor legal), Pro-Overseas (consultor de Shoppings Centers) e Rossi, Maffini e Milman Advogados (assessor legal local).

No dia 24 de março de 2016, conforme Nota Explicativa nº 5 (b), o Fundo liquidou esses CRIs pelo montante de R\$ 4.000, como parte do pagamento pela subscrição de cotas do Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Multi Shoppings FII”).

- ***CRIs Ápice 35ª Série e 36ª Série da 1ª Emissão***

A emissão foi declarada vencida automaticamente no dia 28 de setembro de 2015, após decisão dos investidores em Assembleia realizada no mesmo dia. A partir dessa data, iniciou-se os procedimentos de execução das garantias da operação, em especial das alienações fiduciárias de Shopping Bento Gonçalves, Aldeia Shopping, Max Shopping e Hotel Bagé. Foram contratados pela Securitizadora, em nome do patrimônio separado, alguns prestadores de serviços para auxiliar/operacionalizar todo o processo, entre eles: NFBC (assessor legal), Pro-Overseas (consultor de Shoppings Centers) e Rossi, Maffini e Milman Advogados (assessor legal local).

Em 31 de dezembro de 2015, o Fundo registrou o montante de R\$ 623 na rubrica “Outros valores e bens a receber” que inclui os valores de ITBI provisionados por conta da recuperação dos imóveis descritos acima. Em 2016, esses valores foram estornados, uma vez que o Fundo adquiriu cotas do Multi Shoppings FII e do Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Multi Properties FII”) em linha com o processo de recuperação das garantias.

**b. Cotas de fundos de investimento imobiliário**

- ***Multi Shoppings FII***

No dia 24 de março de 2016, o Fundo adquiriu 43.636 cotas do fundo Multi Shoppings FII (CNPJ: 22.459.737/0001-00), no valor de R\$ 100,00 por cota. Como pagamento pela subscrição de cotas, o Fundo aportou os CRIs da Ápice 7ª Série 1ª Emissão, pelo valor de R\$ 4.000, e o restante do pagamento foi feito em espécie, no montante de R\$ 364.

O Multi Shoppings FII é um veículo de investimento com o objetivo de investir, direta ou indiretamente, em: (i) portfólio de empreendimentos imobiliários, entre eles, bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e shopping centers; e (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e quaisquer outros valores a aquisição de ativos imobiliários, tais como imóveis.

Os CRIs da Ápice 7ª Série 1ª Emissão possuem garantias reais (alienação fiduciária de imóveis). Essas garantias estão sendo executadas conforme o rito de alienação fiduciária, que prevê que em caso de insucesso nos leilões a propriedade passa a pertencer aos credores.

Em 31 de dezembro de 2016, o investimento do Fundo no Multi Shoppings FII está registrado pelo montante de R\$ 4.395, tendo como base o valor da cota divulgada pelo seu respectivo Administrador. O Fundo possui 3,64% das cotas do Multi Shoppings FII.

• **Multi Properties FII**

No dia 20 de dezembro de 2016, o Fundo adquiriu 1.815.000 cotas do Multi Properties FII (CNPJ: 22.957.521/0001-74), no valor de R\$ 1,00 por cota. Como pagamento pela subscrição de cotas, o Fundo aportou os CRIs da Ápice 7ª Série 1ª Emissão, pelo valor de R\$ 1.650, e o restante do pagamento foi feito em espécie, no montante de R\$ 165.

Em 31 de dezembro de 2016, o investimento do Fundo no Multi Properties FII está registrado pelo montante de R\$ 1.815, tendo como base o valor da cota divulgada pelo seu respectivo Administrador. O Fundo possui 3,51% das cotas do Multi Properties FII.

Atualmente os CRIs investidos pelo Multi Properties FII possuem como garantias dois Shopping Centers. Essas garantias se encontram em fase de execução e retomada para o Multi Properties FII.

## 6 Patrimônio líquido

### a. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo possuía um patrimônio líquido de R\$ 100.073 (2015: R\$58.412) representado por 1.000.000 (2015: 570.094) cotas de série única, nominativas, integralmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 100.000 (2015: R\$ 57.185). O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 100,07 (R\$ 102,46). Nos exercícios de 2016 e 2015 foram subscritas e integralizadas cotas, como se segue:

Em 2016	Quantidade de cotas	Valor da cota	Total da integralização/ cancelamento
29 de abril de 2016 (i)	(70.094)	102,50	(7.185)
22 de setembro de 2016	3.000	100,00	300
27 de setembro de 2016	47.146	100,00	4.715
7 de outubro de 2016	136.257	100,00	13.625
18 de outubro de 2016	103.597	100,00	10.360
18 de outubro de 2016	210.000	100,00	21.000
	429.906		42.815
	429.906		42.815
Em 2015	Quantidade de cotas	Valor da cota	Total da integralização
18 de dezembro de 2015 (ii)	70.094	102,50	7.185
	70.094	102,50	7.185
	70.094	102,50	7.185

- (i) Em 29 de abril de 2016 houve cancelamento da Segunda Emissão de Cotas do Fundo em razão da não colocação do volume mínimo da oferta. Foram devolvidos R\$ 7.185 aos cotistas que haviam integralizado anteriormente.
- (ii) As cotas integralizadas nesta data referem-se à Segunda Emissão de Cotas, conforme descrição na Nota Explicativa nº 11.

O Fundo poderá, após encerrada a segunda emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, com o fim de captar recursos para aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo.

## **7 Gerenciamento de riscos**

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora 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 a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos investimentos do Fundo.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de risco que estão, sem limitação, descritos abaixo e detalhados no Capítulo X do Regulamento do Fundo:

- (i)** Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios;
- (ii)** Risco de liquidez;
- (iii)** Risco de concentração da carteira resultante das aplicações do Fundo;
- (iv)** Risco decorrente da precificação de ativos;
- (v)** Risco de crédito;
- (vi)** Risco de patrimônio negativo;
- (vii)** Risco decorrente das operações no mercado de derivativos;
- (viii)** Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- (ix)** Outros riscos exógenos ao controle da Administradora.

## 8 Negociações de cotas do Fundo

As negociações de cotas do Fundo ocorreram exclusivamente em Mercado de Balcão Organizado e estão apresentadas como se segue:

2016	Valor de fechamento da cota	Volume (R\$)	Quantidade de negócios	Quantidade de cotas
Janeiro	100,90	380	38	3.928
Fevereiro	100,00	141	61	1.424
Março	102,00	910	74	9.145
Abril	101,50	1.007	75	10.168
Mai	100,00	1.762	178	17.592
Junho	100,50	2.346	316	23.251
Julho	101,97	3.386	596	33.700
Agosto	104,50	1.907	386	18.576
Setembro	106,50	321	93	3.046
Setembro	105,99	1.601	337	15.423
Outubro	108,73	1.663	288	15.718
Novembro	100,41	3.113	308	30.359
Dezembro	99,00	3.238	277	32.332

2015	Valor de fechamento da cota	Volume (R\$)	Quantidade de negócios	Quantidade de cotas
Janeiro	102,45	6.668	90	65.956
Fevereiro	102,85	2.835	38	27.705
Março	102,95	2.725	51	26.566
Abril	102,95	2.258	53	22.045
Mai	103,15	2.587	55	25.217
Junho	103,89	3.404	72	32.935
Julho	104,65	2.050	75	19.842
Agosto	102,95	2.377	85	23.220
Setembro	103,00	1.080	76	10.582
Outubro	102,23	431	65	4.227
Novembro	103,30	867	78	8.472
Dezembro	101,50	971	90	9.531

## 9 Política de distribuição de resultados

O Fundo deve distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta que justifique a apresentada pela instituição Administradora.

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa-base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro 2016 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, está demonstrada a seguir:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Resultado contábil</b>	<b>7.701</b>	<b>7.786</b>
(+) Adições / (-) Exclusões	(1.535)	(458)
<b>Resultado conforme regime de caixa</b>	<b>9.236</b>	<b>7.328</b>
Valor distribuído no exercício, referente ao exercício atual	8.005	6.349
Valor a ser distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual <b>(iii)</b>	850	684
Valor distribuído no exercício atual, relativo ao exercício anterior <b>(ii)</b>	684	
<b>Total de rendimentos distribuídos (i)</b>	<b>8.855</b>	<b>7.033</b>
<b>Percentual distribuído</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, 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.

- (ii) A parcela de R\$ 684 foi liquidada em 15 de janeiro de 2016.
- (iii) A parcela de R\$ 850 foi liquidada em 13 de janeiro de 2017.

## 10 Rentabilidade

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, a rentabilidade calculada pelo lucro líquido do exercício/período e o percentual dos rendimentos distribuídos estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%) (*)	Rendimentos distribuídos (%) (**)
31/12/2016	64.294	100,64	640.861	11,72	13,47
31/12/2015	51.676	102,46	505.841	15,23	13,75

- (\*) Rentabilidade calculada com base no lucro do exercício por cota, considerando a quantidade média ponderada de cotas integralizadas sobre o valor da cota no início do exercício.
- (\*\*) Rendimentos distribuídos por cota, considerando a quantidade média ponderada de cotas integralizadas sobre o valor da cota no início do exercício.

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

## 11 Emissões, amortizações e resgates de cotas

### a. Emissões

A primeira emissão de cotas do Fundo foi composta de 1.000.000 de cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo a primeira emissão, na data da emissão, o montante total de até R\$ 100.000.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 8 de dezembro de 2015, foi deliberada a segunda emissão de cotas do Fundo composta de 1.000.000 de cotas, com valores mínimo e máximo de R\$ 51.250 e R\$ 102.500, respectivamente, ao preço unitário de R\$ 102,50 (cento e dois reais e cinquenta centavos). Em 29 de abril de 2016 houve cancelamento da segunda emissão de cotas em razão da não colocação do volume mínimo da oferta. Houve devolução do montante de R\$ 7.185 aos cotistas que haviam integralizado nesta emissão.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 12 de setembro de 2016, foi deliberada a terceira emissão de cotas do Fundo composta de 1.000.000 de cotas, com valores mínimo e máximo de R\$ 25.000 e R\$ 100.000, respectivamente, ao preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais).

O Fundo poderá emitir novas e futuras cotas, nas condições que venham a ser aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/08, devendo a referida assembleia aprovar o teor do respectivo suplemento da emissão. A oferta das cotas de uma nova emissão poderá ocorrer de acordo com o disposto nas Instruções CVM nº 400 ou 476 da CVM, conforme o disposto no respectivo suplemento.

**b. Resgates**

Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, não será permitido aos cotistas o resgate das suas cotas antes do término do prazo do Fundo ou da série de cotas.

**12 Custódia e tesouraria**

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo e a escrituração de cotas são prestados pelo Banco Bradesco S.A. Os serviços de controladoria são prestados pela própria Administradora.

**13 Remuneração da Administradora e da Gestora**

A Administradora e a Gestora recebem taxa de administração de 1,05% do patrimônio líquido ao ano, provisionada diariamente, por dia útil, e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente, com valor mínimo mensal de R\$ 8,5, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M.

Não há previsão para cobrança de taxa de performance no Regulamento do Fundo.

**14 Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

## 15 Tributação

Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos do IOF e do Imposto de Renda na Fonte, exceto daqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que são sujeitos ao Imposto de Renda na Fonte e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%.

De acordo com art. 32º da Instrução Normativa nº 1.022 da RFB, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, 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 recolhido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

## 16 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, informamos que a Administradora, no exercício, não contratou os serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes, relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 17 Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 2016 e 2015 foram efetuadas as seguintes operações com parte relacionadas:

	2016		2015	
	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração e custódia	92	693	49	555

## 18 Instrumentos financeiros

O Fundo mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas *versus* as condições vigentes no mercado. O Fundo não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos. Os resultados obtidos com essas operações estão condizentes com as políticas definidas no Regulamento do Fundo.

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros do Fundo foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado, estimativas e metodologias apropriadas. Entretanto, foram aplicados julgamentos e interpretações para produzir o valor de realização mais adequado. Os montantes estimados a partir dessa metodologia não necessariamente podem ser realizados no mercado de troca corrente.

O acompanhamento desses instrumentos financeiros é realizado pela Administração através de monitoramento sistemático para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controles consiste na comparação permanente das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.



**a. Classificação de instrumentos financeiros**

Para realizar a evidenciação requerida pelo Pronunciamento Técnico CPC 40, o Fundo deve classificar as mensurações de valor justo usando uma hierarquia de valor justo que reflita a significância dos *inputs* usados no processo de mensuração. A hierarquia do valor justo deve ter os seguintes níveis:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: *inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou o passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: premissas, para o ativo ou o passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

O nível na hierarquia de valor justo dentro do qual uma mensuração de valor justo é classificada em sua totalidade deve ser determinado na base do *input* de nível mais baixo que é significativo para a mensuração do valor justo em sua totalidade.

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016 e 2015

	<b>Mensurações de valor justo</b>			
	<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>Preços cotados em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1)</b>	<b>Outros <i>inputs</i> significativos observáveis (Nível 2)</b>	<b><i>Inputs</i> significativos não observáveis (Nível 3)</b>
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	20.895	-	20.895	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	67.663	-	-	67.663
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6.210	-	-	6.210
R\$	<u>94.768</u>	<u>-</u>	<u>20.895</u>	<u>73.873</u>

	<b>Mensurações de valor justo</b>			
	<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>Preços cotados em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1)</b>	<b>Outros <i>inputs</i> significativos observáveis (Nível 2)</b>	<b><i>Inputs</i> significativos não observáveis (Nível 3)</b>
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	7.461	-	7.461	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	51.224	-	-	51.224
R\$	<u>58.685</u>	<u>-</u>	<u>7.461</u>	<u>51.224</u>

O valor justo dos demais instrumentos financeiros, ou seja, outras contas a receber e a pagar, taxa de administração a pagar e rendimentos a distribuir, aproxima-se do valor justo devido ao curto prazo para liquidação financeira.

**b. Conciliação dos valores justos de Nível 3**

A tabela abaixo apresenta a conciliação do saldo de abertura e do saldo de fechamento dos valores justos de Nível 3.

	<b>Cotas de fundos de investimento imobiliário</b>	<b>Certificados de Recebíveis Imobiliários</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2014	-	42.474
Aquisições de Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	17.615
Vendas e amortizações de juros	-	(17.109)
Receita de juros e resultado com ajuste a valor justo	-	8.244
Saldo em 31 de dezembro de 2015	-	51.224
Aquisições de Certificados de Recebíveis Imobiliários / Cotas de Fundos de investimento imobiliário	6.210	8.824
Receita de juros e resultado com ajuste a valor justo	-	7.615
Aquisições de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2016	6.210	67.663

**c. Técnicas de avaliação e *inputs* significativos não observáveis**

O quadro a seguir demonstra as técnicas de avaliação utilizadas na mensuração dos valores justos de nível 2 e 3, bem como os *inputs* significativos não observáveis utilizados.

<b>Descrição</b>	<b>Técnica de avaliação</b>	<b><i>Inputs</i> significativos não observáveis</b>	<b>Relacionamento entre <i>inputs</i> significativos não observáveis e mensuração do valor justo</b>
Certificados de Recebíveis Imobiliários	Esses ativos são valorizados ao valor de mercado. É calculado o valor de curva de cada ativo, que é descontado pelo spread de crédito.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Spread de crédito.</li></ul>	O valor justo estimado poderia aumentar (reduzir) se: <ul style="list-style-type: none"><li>• as taxas de desconto ajustadas ao risco forem menores (maiores).</li></ul>
Cotas de fundos de investimento imobiliário	As cotas de fundos são valorizadas com base no valor de mercado com base no valor da cota divulgado pelo respectivo Administrador. Os ativos investidos pelos fundos imobiliários são valorizados ao valor de mercado. É calculado o valor de curva de cada ativo, que é descontado pelo spread de crédito.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Spread de crédito.</li></ul>	O valor justo estimado poderia aumentar (reduzir) se: <ul style="list-style-type: none"><li>• as taxas de desconto ajustadas ao risco forem menores (maiores).</li></ul>

**Risco de oscilação na taxa de juros**

O risco de oscilação na taxa de juros é o risco que o valor justo ou o fluxo de caixa futuro de um instrumento financeiro irá flutuar por conta das mudanças nas taxas de juros do mercado. Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo investe em certificados de recebíveis imobiliários que possuem vencimentos diversos e são atrelados a taxas pós-fixadas. Como resultado, o Fundo está sujeito à exposição na mudança da taxa de juros.

**d. Análise de sensibilidade**

A análise de sensibilidade reflete como o patrimônio líquido e o resultado do Fundo seriam afetados por mudanças relevantes nas taxas de juros na data do balanço.

A Administradora determinou que a flutuação de 1% é razoavelmente possível, considerando o ambiente econômico em que o Fundo opera. A tabela abaixo demonstra o efeito no patrimônio líquido do Fundo e resultado do ano no caso de ocorrer a redução de 1% na taxa de juros.

Para os valores justos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e Cotas de fundos de investimento imobiliário, alterações possivelmente razoáveis na data de relatório em um dos inputs significativos não observáveis, e mantendo os demais inputs constantes, teriam os seguintes efeitos.

	Resultado	
	Aumento	Redução
<i>Efeito em milhares de Reais</i>		
<b>31 de dezembro de 2016</b>		
Taxa de juros (1% de alteração)	9,59	(9,59)
	Resultado	
	Aumento	Redução
<i>Efeito em milhares de Reais</i>		
<b>31 de dezembro de 2015</b>		
Taxa de juros (1% de alteração)	6,58	(6,58)
	Patrimônio Líquido	
	Aumento	Redução
<i>Efeito em milhares de Reais</i>		
<b>31 de dezembro de 2016</b>		
Taxa de juros (1% de alteração)	0,74	(0,74)
	Resultado	
	Aumento	Redução
<i>Efeito em milhares de Reais</i>		
<b>31 de dezembro de 2015</b>		
Taxa de juros (1% de alteração)	0,88	(0,88)

**19 Alterações estatutárias**

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 12 de setembro de 2016, foram deliberadas: (i) a alteração de itens específicos do Regulamento a fim de adapta-lo a Instrução nº 571/15 da CVM; (ii) aprovação da Terceira Emissão de Cotas composta de 1.000.000 de cotas, com valores mínimo e máximo de R\$ 25.000 e R\$ 100.000, respectivamente, ao preço unitário de R\$100,00 (cem reais).

Em Ato do Administrador divulgado em 28 de setembro de 2016, foi deliberada a alteração do capítulo XVII do regulamento, que trata da divulgação de informações do Fundo.

Em Instrumento de Retificação divulgado em 29 de dezembro de 2016, foi deliberada a retificação do artigo 44 do parágrafo primeiro, que trata do quórum para deliberação da Assembleia Geral.

## **20 Eventos subsequentes**

Em 13 de janeiro de 2017, o Fundo pagou aos cotistas o montante de rendimentos a distribuir existente em 31 de dezembro de 2016, no montante de R\$ 850.

\* \* \*

Carlos Augusto Salamonde  
Diretor

Andres Felipe Ferreira Lenta  
Contador  
CRC RJ- 105470/O-4