

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII**

**Demonstrações Financeiras e  
Relatório dos Auditores Independentes  
31 de Dezembro de 2.016 e de 2.015**

## **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Quadro I - Balanço patrimonial

Quadro II - Demonstração do resultado do exercício

Quadro III - Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Quadro IV - Demonstração dos fluxos de caixas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Administradores e Cotistas**  
**OAR – Fundo de Investimento Imobiliário**

### **Abstenção de opinião**

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **OAR Fundo de Investimento Imobiliário**, 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **OAR Fundo de Investimento Imobiliário**, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras do Fundo.

### **Base para abstenção de opinião**

O investimento do Fundo mantém participações societárias em investidas, que representa mais de 90% do seu patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2016. Não obtivemos informações apropriadas e suficientes sobre o valor justo dos investimentos, assim como não revisamos as demonstrações financeiras das investidas. Consequentemente, não foi possível determinar se havia necessidade de ajustes em relação à participação do Fundo nas investidas, bem como, eventuais ajustes por impairment e valor justo.

### **Outros assuntos**

#### **Demonstrações financeiras do exercício anterior**

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentadas comparativamente, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram seu correspondente relatório em 24 de Março de 2017, com as ressalvas transcritas a seguir:



1 - Os investimentos em sociedades controladas não foram avaliados a valor justo das participações societárias naquelas sociedades, conforme requerido pelas políticas contábeis adotadas pelo Fundo, bem como não foram realizados testes de “impairment” dos referidos investimentos. Conseqüentemente não nos foi possível obter evidência sobre o valor justo dos investimentos, assim como eventual ajuste por “impairment”.

2 - A administração do empreendimento VICMALL ITU, descontinuou o projeto relacionado ao empreendimento na cidade de Itu. Em 2015 foram reconhecidas no resultado do exercício provisões para perdas no montante de R\$ 2 milhões, que deveriam ter sido registradas nas demonstrações financeiras de 2014. Conseqüentemente o resultado do Fundo está apresentado a menor neste montante.

3 - A investida Vic Center Ribeirão Preto Ltda. alienou em 2014, parte de terreno de sua propriedade e não reconheceu à época em suas demonstrações financeiras lucro na venda no valor de R\$ 4.416 mil, líquido de impostos. O lucro foi reconhecido nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2015. Conseqüentemente o resultado do Fundo está apresentado a maior neste montante.

4 - As investidas possuem ativos e passivos vinculados as suas atividades operacionais para os quais não há documentação comprobatória das transações. O montante desses valores é de R\$ 1.050 mil.

5 - Os empreendimentos mantidos pelas empresas investidas do Fundo vêm apresentando insuficiência de capital de giro, prejuízos operacionais recorrentes, vacância de unidades construídas em projetos em operação e paralização de projetos que estavam em andamento em dezembro de 2014. Conforme mencionado na nota 1, a administração apresentou plano estratégico para retorno da rentabilidade das empresas, início das atividades de empresas em fase pré operacional e recuperação do capital de giro dos empreendimentos através de suas operações. O referido plano estratégico data de março de 2015. No entanto, até a data deste relatório os referidos estudos e plano estratégico não foram atualizados. O Fundo mantém as práticas contábeis de empreendimentos em continuidade operacional. Não nos foi possível obter evidência suficiente e apropriada sobre os efeitos nas demonstrações financeiras do Fundo na hipótese de descontinuidade das operações das investidas.



### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo em 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.

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

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

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras do Fundo.

Somos independentes em relação ao Fundo e suas investidas, 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.

São Paulo, 06 de Abril de 2.017.

**LM AUDITORES ASSOCIADOS**  
CRC 2SP018.611/O-8



**Maurício Diácoli**  
CRC 1SP129.562/O-5

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOIBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Balanco Patrimonial**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

*(Valores em milhares de Reais)*

<b>Ativos</b>			<b>Passivos</b>		
	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>		<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
<b>Ativos Circulantes</b>	<b>167.129</b>	<b>179.511</b>	<b>Passivos Circulantes</b>	<b>28.419</b>	<b>24.964</b>
<b>Disponibilidades</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>Outras Obrigações</b>	<b>67</b>	<b>72</b>
Banco Itaú-Unibanco S.A.	2	5	Taxa de Administração Efetiva	14	15
<b>Títulos e Valores Mobiliários</b>	<b>143.931</b>	<b>156.646</b>	Taxa de Gestão	13	10
<b>Cotas de Fundos de Investimentos</b>	<b>95</b>	<b>104</b>	Taxa de Fiscalização CVM	10	10
BRL Referenciado DI	95	104	IPTU	26	33
<b>Ações de Companhia Fechadas</b>	<b>131.575</b>	<b>136.484</b>	Auditoria	4	4
Ações - Custos	108.759	118.936	<b>Credores Diversos</b>	<b>28.352</b>	<b>24.892</b>
Ações - Ajustes	22.816	17.548	Operações de TVM a liquidar	20.352	16.892
<b>Cotas de Sociedades - Atividades Imobiliárias</b>	<b>12.261</b>	<b>20.058</b>	Valor a receber Permuta - Imóvel Rebouças	8.000	8.000
Ações - Custos	21.119	20.069			
Ações - Ajustes	(8.858)	(11)			
<b>Outros Créditos</b>	<b>472</b>	<b>136</b>			
Alugueis a receber	524	188			
(-) Alugueis Inadimplentes	(52)	(52)			
<b>Devedores Diversos</b>	<b>22.724</b>	<b>22.724</b>			
Valor a receber Permuta - Imóvel Rebouças	22.724	22.724			
<b>Ativo Não Circulantes</b>	<b>9.005</b>	<b>9.005</b>	<b>Passivo Não Circulantes</b>	<b>147.715</b>	<b>163.552</b>
<b>Ativos Realizáveis a Longo Prazo</b>	<b>9.005</b>	<b>9.005</b>	<b>Exigíveis a longo Prazo</b>	<b>147.715</b>	<b>163.552</b>
Investimento	9.005	9.005			
<b>Propriedade para Investimento</b>	<b>9.005</b>	<b>9.005</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>147.715</b>	<b>163.552</b>
<b>Imóveis Acabados</b>	<b>9.005</b>	<b>9.005</b>	Capital Social	126.304	125.104
Valor do custo	4.680	4.680	(-) Amortizações de cotas	(60)	(60)
Ajuste Valor Justo	4.325	4.325	(-) Distribuições de rendimentos	(1.095)	(991)
			Reservas	22.566	39.499
<b>Total</b>	<b>176.134</b>	<b>188.516</b>	<b>Total</b>	<b>176.134</b>	<b>188.516</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

## Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

(Valores em milhares de Reais)

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
<b>Propriedades para Investimentos</b>	<b>(16.514)</b>	<b>(28.918)</b>
Receitas de Aluguéis de Imóveis	1.611	1.166
Ajuste ao valor justo - Cia. Setor Imobiliário	-	1.245
Desvalorização cotas de Sociedades - Cia. Setor Imobiliário	(25.712)	(2.454)
IPTU	(97)	(207)
Prejuízo Vendas Imóveis	(200)	(33.833)
Lucro de Vendas	7.884	5.165
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>9</b>	<b>7</b>
Rendas de Cotas de Fundos de investimentos	16	9
IRPF e IOF sobre aplicações em cotas de Fundos de Investimentos	(7)	(2)
<b>Outras receitas/despesas</b>	<b>(428)</b>	<b>(4.815)</b>
Despesas c/Provisão Cred.Liquid.Duvidosas - PCLD	-	(4.152)
Taxa de administração	(163)	(226)
Consultoria e Assessoria	(33)	(181)
Taxa de gestão	(153)	(176)
Taxa de fiscalização CVM	(41)	(36)
Outras despesas administrativas	(10)	(34)
Auditoria	(25)	(8)
Despesas financeiras	(2)	-
Despesas bancárias	(1)	-
Outras despesas operacionais	-	(2)
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>(16.933)</b>	<b>(33.726)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

(Valores em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulado	Amortizações	Distribuições de Rendimentos	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>109.000</b>	<b>73.225</b>	<b>(60)</b>	<b>(800)</b>	<b>137.966</b>
Integralização	16.104				16.104
Lucro/Prejuízo do exercício		(33.726)			(33.726)
Distribuições de Rendimentos				(191)	(191)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>125.104</b>	<b>39.499</b>	<b>(60)</b>	<b>(991)</b>	<b>163.552</b>
Integralização	1.200				1.200
Lucro/Prejuízo do exercício		(16.933)			(16.933)
Amortizações			-		-
Distribuições de Rendimentos				(104)	(104)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>126.304</b>	<b>22.566</b>	<b>(60)</b>	<b>(1.095)</b>	<b>147.715</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



# OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

## Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

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

	2016	2015
<b>Atividade operacional</b>		
Receitas de Aluguéis	1.275	1.130
Pagamentos de taxa de administração efetiva	(164)	(233)
Pagamentos de taxa de gestão	(150)	(182)
Pagamentos demais despesas administrativas	(69)	(143)
Pagamentos de tributos	(145)	(281)
Recebimento de Permuta	-	1.500
<b>Caixa líquido da atividade Operacional</b>	<b>747</b>	<b>1.791</b>
<b>Atividade de investimento</b>		
Aplicações em Cotas de Fundos de Investimentos Financeiros	(2.812)	(3.438)
Aquisição de Ações e outros TVM a prazo	(3.844)	(16.175)
Estorno / Fatura da Bovespa	380	(2.200)
Resgates em Cotas de Fundos de Investimentos Financeiros	2.830	3.612
Recebimento Venda de Imóveis	1.600	500
Venda de Ações	-	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>(1.846)</b>	<b>(17.701)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Integralizações de cotas	1.200	16.104
Distribuição de Rendimentos a cotistas	(104)	(191)
<b>Caixa líquido da atividade de Financiamento</b>	<b>1.096</b>	<b>15.913</b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(3)</b>	<b>3</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5	2
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2	5
<b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(3)</b>	<b>3</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

**1. Contexto operacional**

O **OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** iniciou suas atividades em 18 de outubro de 2011, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

Destina-se exclusivamente a fundos de investimentos geridos pelo gestor ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que possuam contrato de administração de carteira e/ou consultoria com o gestor, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-B da Instrução CVM 539;.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora e 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 das Demonstrações Financeiras**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOIBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

**3. Principais práticas contábeis**

**Estimativas contábeis**

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

**Apuração do resultado**

É apurado pelo regime contábil de competência.

**Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários.

**Títulos e Valores Mobiliários**

Os títulos e valores mobiliários são representados por aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

**Ações (participação societária)**

Para as ações sem cotação em mercado, as ações são contabilizadas pelo custo de aquisição ou pelo valor patrimonial contábil da empresa investida.

**Cotas de fundo de investimento**

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOIBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

**Ativo permanente - Propriedade para Investimento**

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) devem ser reconhecidas inicialmente pelo valor de custo, devendo ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

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.

**Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)**

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

**4. Títulos e Valores Mobiliários - Aplicações em Cotas de Fundos de Investimentos**

**Composição da Carteira:**

<b>Cotas de Fundos de Investimentos</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>Valor Contábil</b>	<b>% Sobre PL</b>
BRL Referenciado DI	58,691037	1.624,869698	95	0,06%
<b>Total</b>	<b>58,691037</b>		<b>95</b>	<b>0,06%</b>

O Fundo aplica no Fundo **BRL Referenciado DI** que tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

No exercício foi contabilizado a título de rendas de aplicações em fundos de investimento um montante de R\$ 16 e R\$ 7 a título de IRRF S/Aplicações em Cotas de Fundos de Investimentos, apresentado na rubrica Rendas de Cotas de Fundos de Investimento (2015 de R\$ 9 e R\$ 2 a Título de IRRF S/Aplicações em Cotas de Fundos de Investimentos).

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

**5. Propriedades para Investimentos – Cotas de Sociedades Limitadas**

O Fundo detém investimentos conforme abaixo discriminados:

• **VIC SHOPPING ARAÇATUBA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida nº 1670 conjunto 52, cidade Monções, CEP 04565-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.181.070/0001-35, tem como objeto principal a Gestão e administração da propriedade imobiliária.

O Fundo detém 24.697.531 cotas avaliadas em R\$ 33.015 que representam 20,19% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

• **ARARAQUARA MARIA ANTONIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida nº 1670 conjunto 52, cidade Monções, CEP 04565-904, inscrita no CNPJ nº 18.328.538/0001-95, tem por objeto principal: Gestão e administração da propriedade imobiliária.

O Fundo detém 8.399.999 cotas avaliadas em R\$ 8.379 que representam 5,12% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

• **VIC CENTER RIBEIRÃO PRETO LTDA.** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida nº 1670 conj. 52, cidade Monções, CEP 04565-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.766.255/0001-74, tem como objeto principal Incorporação de Empreendimentos Imobiliários.

O Fundo detém 14.998.501 cotas avaliadas em R\$ 26.655 que representam 16,30% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

• **VICMALL 01 SBO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida nº 1670 conj. 52, cidade Monções, CEP 04565-904 Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.035.211/0001-01, tem como objeto principal Incorporação de Empreendimentos Imobiliários.

O Fundo detém 29.043.001 cotas avaliadas em R\$ 29.043 que representam 17,76% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

• **VIC 01 SBO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Do Osmio, 975, Jardim Fernando Mollon, Santa Barbara D'Oeste, SP, CEP 13456-625, Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.035.227/0001-14, tem como objeto principal Incorporação de Empreendimentos Imobiliários.

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

O Fundo detém 32.796.720 cotas avaliadas em R\$ 32.797 que representam 20,05% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

- **VIC 02 SBO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida nº 1670 conj. 52, cidade Monções, CEP 04565-904, Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.035.222/0001-91, tem como objeto principal Incorporação de Empreendimentos Imobiliários.

O Fundo detém 7.000.000 cotas avaliadas em R\$ 6.596 que representam 4,03% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

- **VICMALL ITU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ibirapuera, 2144, Cj. 82, parte, Indianópolis, CEP 04028-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.310.567/0001-67, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.227.204.793 ("Sociedade"), tem por objeto principal Incorporação de Empreendimentos Imobiliários.

O Fundo detém 2.000.000 de cotas . Durante o exercício social de 2015, foi feita provisão integral do investimento realizado , por descontinuidade do projeto.

- **FLS09 LTDA - FLS 09 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**", sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1993, conj. 137, parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-001., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.328.538/0001-95, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.227.614.096 ("Sociedade"), tem como objeto principal Incorporação de Empreendimentos Imobiliários.

O Fundo detém 3.599.640 cotas avaliadas em R\$ 3.600 que representam 2,20% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

- **FR 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** (Pré Operacional), sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida nº 1670 conj. 52, cidade Monções, CEP 04565-904 Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.703.809/0001-45, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.227.781.774 ("Sociedade"), tem como objeto principal Incorporação de Empreendimentos Imobiliários.

O Fundo detém 2.300.099 cotas avaliadas em R\$ 2.300 que representam 1,41% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

• **FR 4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida nº 1670 conj. 52, cidade Monções, CEP 04565-904 Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.788.404/0001-57, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.227.781.774 (“Sociedade”), tem como objeto principal Gestão e administração da propriedade imobiliária

O Fundo detém 4.299.999 cotas avaliadas em R\$ 4.300 que representam 2,63% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

• **FREISA 5 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida nº 1670 conj. 52, cidade Monções, CEP 04565-904 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.770.723/0001-06, tem como objeto principal Gestão e administração da propriedade imobiliária.

O Fundo detém 1.699.830 cotas avaliadas em R\$ 1.700 que representam 1,04% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

• **FREISA 6 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida nº 1670 conj. 52, cidade Monções, CEP 04565-904 Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.770.717/0001-40, tem como objeto principal Gestão e administração da propriedade imobiliária.

O Fundo detém 6.399.360 cotas avaliadas em R\$ 6.399 que representam 3,91% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

• **FREISA 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Atlântica, 5111, Parque Atlântico, São Paulo, SP, CEP 04805-000, Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.770.150/0001-02, tem como objeto principal Gestão e administração da propriedade imobiliária.

O Fundo detém 99 cotas avaliadas em R\$ 0,099 que representam 0,00% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

• **FREISA 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida nº 1670 conj. 52, cidade Monções, CEP 04565-904, Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.770.150/0001-02, tem como objeto principal Gestão e administração da propriedade imobiliária.

O Fundo detém 99 cotas avaliadas em R\$ 0,099 que representam 0,00% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

• **FREISA 9 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida nº 1670 conj. 52, cidade Monções, CEP 04565-904, Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.759.027/0001-90, tem como objeto principal Gestão e administração da propriedade imobiliária.

O Fundo detém 99 cotas avaliadas em R\$ 0,099 que representam 0,00% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

• **SÃO CARLOS MIGUEL PETRONI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida nº 1670 conj. 52, cidade Monções, CEP 04565-904 Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.703.809/0001-45 com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.227.781.774 (“Sociedade”), tem objeto principal Gestão e administração da propriedade imobiliária.

O Fundo detém 1.769.823 cotas avaliadas em R\$ 1.758 que representam 1,08% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

As empresas investidas que sofreram valorização nesse exercício, foram avaliadas pela **York & Partners**, empresa especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, devidamente registrada no CORECON – Conselho Regional de Economia e no CREA - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia.

## **6. Propriedades para Investimentos – Imóveis para Renda**

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo mantém em sua carteira investimentos em imóveis para renda o montante de R\$ 9.005, conforme demonstrado abaixo (2015 – R\$ 9.005):

### **Localização do imóvel:**

O imóvel Ipiranga esta localizado na Rua Agostinho Gomes nº 1.492/1.512 esquina com a Rua dos Patriotas, nº 756/772, Bairro do Ipiranga, cidade e estado de São Paulo.

No exercício foi contabilizado a título de alugueis de imóveis um montante de R\$ 1.611, reconhecido no patrimônio líquido do Fundo (2015 de R\$ 1.166).



**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

**7. Gerenciamento de Riscos**

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

**Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhamos abaixo os principais riscos do Fundo:**

**Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização**

– O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

**Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

**Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

**Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capitais auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

**Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

**Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

**Riscos jurídicos** - 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, 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 e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, 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 dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOIBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

**Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda, não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**8. Integralização, subscrição, integralização e resgate de cotas.**

**Integralização**

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

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

No exercício foram integralizados os valores e suas respectivas cotas conforme abaixo:

29/12/2016 – R\$ 1.200

**Subscrição**

As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Em 21 de novembro de 2016, foi emitido o boletim de subscrição de cotas, 9ª emissão de cotas do Fundo, escriturais no valor de R\$ 5.000.

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOIBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

**Resgate**

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

**9. Taxa de administração e gestão**

**Taxa de administração**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos, consultoria imobiliária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, no valor mensal de R\$ 25, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de outubro de 2015, pela variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo)..

A remuneração devida ao Administrador não engloba a remuneração devida ao custodiante pelos serviços de custódia, portanto, caso o Fundo ultrapasse o limite de 5% (cinco por cento) previsto no Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472/08, o mínimo mensal devido ao Administrador, deverá ser majorado, proporcionalmente com o preço praticado pelo custodiante contratado.

No exercício foi contabilizado a remuneração da administração no montante de R\$ 402, sendo R\$ 163 a título de taxa de administração e R\$ 153 a título de taxa de gestão (2015 de R\$ 226 a título de taxa de administração e R\$ 176 a título de taxa de gestão).

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

**10. Patrimônio líquido**

O Patrimônio Líquido do Fundo no final do exercício está dividido por 125.519,650443 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 1.176,821786 (2015 PL 124.556,733314 cotas e PU de R\$ 1.313,067778).

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOIBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

**11. Distribuição de Resultados**

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.. No exercício foram distribuídos R\$ 104 ( 2015 – R\$ 191)

**12. Rentabilidade**

A rentabilidade do exercício foi de -10,38% conforme demonstrativo abaixo (2015 de -18,55%):

Data	PL Médio	Valor da cota	% Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/2015	-	1.313,067778	-	-
29/01/2016	163.499	1.312,158553	- 0,07	- 0,07
29/02/2016	163.489	1.312,932783	0,06	- 0,01
31/03/2016	163.413	1.310,266071	- 0,20	- 0,21
29/04/2016	163.230	1.310,977604	0,05	- 0,16
31/05/2016	163.355	1.311,699647	0,06	- 0,10
30/06/2016	163.432	1.312,493921	0,06	- 0,04
29/07/2016	163.512	1.313,055932	0,04	- 0,00
31/08/2016	163.600	1.313,824939	0,06	0,06
30/09/2016	163.685	1.314,510445	0,05	0,11
31/10/2016	163.779	1.314,932023	0,03	0,14
30/11/2016	163.807	1.315,454754	0,04	0,18
30/12/2016	162.283	1.176,821786	- 10,43	- 10,38

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

**13. Serviços contratados pelo fundo**

Os serviços de controladoria de ativos e escrituração de quotas que compõem a carteira do Fundo são prestados pela própria administradora do Fundo.

O serviço de gestão é prestado pela REAG INVESTIMENTOS LTDA.

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOIBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

**14. Encargos debitados no Fundo sobre o patrimônio liquidam médio**

Encargos Debitados	2016		2015	
	Valor	%	Valor	%
<b>Despesas de Serviços Técnicos especializado</b>	<b>58</b>	<b>0,04%</b>	<b>189</b>	<b>0,11%</b>
Auditoria	25	0,02%	8	0,00%
Consultoria e Assessoria	33	0,02%	181	0,11%
<b>Despesas de Serviços do Sistema Financeiro</b>	<b>41</b>	<b>0,03%</b>	<b>36</b>	<b>0,02%</b>
Taxa de fiscalização CVM	41	0,03%	36	0,02%
<b>Outras Despesas Administrativas</b>	<b>10</b>	<b>0,01%</b>	<b>34</b>	<b>0,02%</b>
Cartório	2	0,00%	27	0,02%
Expedição	3	0,00%	3	0,00%
Anbima	5	0,00%	4	0,00%
<b>Total das despesas dos exercícios</b>	<b>109</b>	<b>0,07%</b>	<b>259</b>	<b>0,15%</b>

PL Médio de 2016 R\$ 163.417 (2015 de R\$ 171.115).

**15. Tributação**

**Tributação**

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

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

**Sobre a carteira do Fundo**

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

**16. Contrato de prestação de serviço de auditoria**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 01 de abril de 2013, contratou a Parker Randall Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**17. Demandas judiciais**

As investidas do Fundo possuem ações trabalhistas consideradas como perdas prováveis, no montante de R\$ R\$ 146. Adicionalmente existem ações cíveis, sendo R\$ 15, como perda provável, e R\$ 42 como perda possível, segundo consultores jurídicos. Não há provisões de contingências sobre esses assuntos.

**18. Divulgação de informações**

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



**OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOIBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.**

**Em milhares de reais**

---

**19. Alterações Estatutárias**

Segue abaixo as datas que ocorrem na sede da administradora Assembleias de Cotista, sendo que as atas encontram-se arquivadas com administradora, disponível ao cotista quando necessário:

Em 21 de novembro de 2016;  
Em 21 de setembro de 2016;  
Em 19 de setembro de 2016;  
Em 26 de julho de 2016;  
Em 19 de maio de 2016;  
Em 18 de abril de 2016;  
Em 22 de fevereiro de 2016; e  
Em 18 de janeiro de 2016.

\* \* \*

**ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS**  
CRC 1SP214011

**RODRIGO MARTINS CAVALCANTE**  
Diretor Responsável