

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA  
CNPJ/MF 04.141.645/0001-03

ADMINISTRADO POR



**Fundo de Investimento Imobiliário  
Continental Square Faria Lima**

**Demonstrações Financeiras acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

# **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos:

Cotistas e à Administradora do

**Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima**

(Administrado BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

## **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima** em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

## **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

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

### **Reconhecimento de receita dos contratos de locação**

O reconhecimento mensal das receitas de locação pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de locação firmados com os locatários, onde se encontra discriminado prazo, valores e atualizações monetárias.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 14.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros, a:

- avaliação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas;
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;
- análise de uma amostra para conferência de recebimentos com os documentos bancários;
- aplicação de procedimentos analíticos mensais analisando variações inconsistentes ao nosso conhecimento do Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

### **Determinação do valor justo das propriedades para investimento**

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do valor justo dos imóveis registrados no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento incluiu a revisão do estudo interno elaborado pela Administração, para verificar a existência de indícios internos e externos que pudessem ocasionar alteração relevante no valor justo das propriedades para investimento, o qual apresentou resultado de inexistência de indícios.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

### **Responsabilidade 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 aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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**

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 02 de fevereiro de 2018.

André José Valério  
Contador CRC 1SP-244.101/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples  
CRC 2SP-030.002/O-7



ADMINISTRADO POR



**Balço patrimonial dos exercícos findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**  
(Em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>% PL</b>	<b>2016</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		5.343	2,91%	5.651	3,08%
Disponibilidades	4	4.459	2,43%	4.644	2,53%
Contas a receber de alugueis	5	837	0,46%	1.007	0,55%
Impostos a compensar		6	0,00%	-	0,00%
Outros valores a receber		41	0,02%	-	0,00%
<b>Não circulante</b>		186.154	101,52%	185.713	101,34%
<b>Investimento</b>		186.154	101,52%	185.713	101,34%
<b>Propriedades para investimento</b>					
Imóveis acabados	6.a	186.154	101,52%	185.713	101,34%
<b>Total do ativo</b>		<b>191.497</b>	<b>104,43%</b>	<b>191.364</b>	<b>104,42%</b>
<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>% PL</b>	<b>2016</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		7.961	4,34%	7.951	4,34%
Fornecedores de materiais e serviços	7	103	0,06%	53	0,03%
Adiantamento de clientes		37	0,02%	-	0,00%
Distribuição de resultados a pagar	8.b	1.072	0,58%	1.549	0,85%
Provisão de pagamentos a efetuar	9	6.749	3,68%	6.349	3,46%
<b>Não Circulante</b>		<b>167</b>	<b>0,09%</b>	<b>152</b>	<b>0,08%</b>
Outras contas a pagar		167	0,09%	152	0,08%
<b>Total do passivo</b>		<b>8.128</b>	<b>4,43%</b>	<b>8.103</b>	<b>4,42%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		183.369	100,00%	183.261	100,00%
Cotas integralizadas	10	70.994	38,72%	70.994	38,74%
Reservas de capital		4.355	2,37%	3.988	2,18%
Lucro acumulado		108.020	58,91%	108.279	59,08%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>191.497</b>	<b>104,43%</b>	<b>191.364</b>	<b>104,42%</b>

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RD015022/O-3°S°SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

ADMINISTRADO POR



**Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de  
dezembro de 2017 e de 2016**  
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receita de alugueis	14	11.036	12.724
Despesa com manutenção e conservação		(7)	-
Ajuste valor justo	6.b	-	(29.290)
Outras (despesas)/receitas com propriedades para investimento	15	<u>(517)</u>	<u>(310)</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>10.512</u>	<u>(16.876)</u>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		10.512	(16.876)
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita financeira líquida		401	613
<b>Outras (despesas)</b>			
Despesa com taxa de administração	13	(194)	(223)
Despesas de auditoria		(39)	(16)
Serviços de terceiros	16	(434)	(483)
Despesas administrativas	17	(11)	(171)
Despesas tributárias		(139)	-
Despesas financeiras comerciais	9	(649)	(825)
Outras despesas financeiras		(14)	-
<b>Resultado líquido do período</b>		<u>9.433</u>	<u>(17.981)</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u>69.033.500</u>	<u>69.033.500</u>
<b>Lucro por cota (em Reais)</b>		<u>0,14</u>	<u>(0,26)</u>

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**



ADMINISTRADO POR



**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para os exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**  
(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Lucro (prejuízo) acumulado</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<u>70.994</u>	<u>3.581</u>	<u>138.164</u>	<u>212.739</u>
Reserva de capital		407	(407)	-
Distribuição de resultado no exercício			(11.497)	(11.497)
Resultado líquido do exercício			-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<u>70.994</u>	<u>3.988</u>	<u>126.260</u>	<u>201.242</u>
Reserva de capital		367	(367)	-
Distribuição de lucro no exercício			(9.325)	(9.325)
Resultado líquido do exercício			-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<u>70.994</u>	<u>4.355</u>	<u>116.568</u>	<u>191.917</u>

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RD015022/O-3"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

ADMINISTRADO POR



## Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Método direto  
(Em milhares de reais)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	11.206	12.697
Recebimento de receitas financeiras	400	613
Pagamento de condomínio de imóveis locados	-	(337)
Pagamento da taxa de administração	(196)	(226)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(996)	(474)
Pagamento de outras despesas	(799)	(997)
	<u>9.615</u>	<u>11.276</u>
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		
	<u>9.615</u>	<u>11.276</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisições de propriedades para investimentos	(390)	(555)
	<u>(390)</u>	<u>(555)</u>
<b>Caixa líquido das atividades investimentos</b>		
	<u>(390)</u>	<u>(555)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Recebimento de outros valores	396	394
Pagamento de distribuição de rendimentos	(9.801)	(11.241)
	<u>(9.405)</u>	<u>(10.847)</u>
<b>Caixa líquido das atividades financiamentos</b>		
	<u>(9.405)</u>	<u>(10.847)</u>
<b>(Redução)/Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<u>(180)</u>	<u>(126)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício	<u>4.644</u>	<u>4.770</u>
Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício	<u>4.464</u>	<u>4.644</u>

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 e de 2016  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**1. HISTÓRICO E CONTEXTO OPERACIONAL**

O Fundo foi constituído em 13 de novembro de 2000, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo a exploração, mediante arrendamento e/ou locação, de parte das unidades imobiliárias do empreendimento Continental Square Faria Lima, sob o regime de incorporação regido pela Lei nº 4.591/64.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do administrador ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda do capital investido em decorrência da política de investimento adotada pelo Fundo.

**2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76), os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados por Deliberações da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contidas na Instrução CVM 516/11.

**a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos que foi mensurada pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

**b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

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

**c. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

ADMINISTRADO POR



Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluída na nota explicativa Nota 6 - Classificação de propriedade para investimento.

### 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### Ativos e passivos financeiros

**Reconhecimento e Mensuração:** O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ela se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

**Classificação:** O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros nas categorias empréstimos e recebíveis.

**Empréstimos e recebíveis:** são ativos e passivos financeiros não derivativos com pagamentos fixos determináveis que não estão cotados em mercado ativo.

**Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ perdas por créditos de liquidação duvidosa:** Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de *impairment* para esses instrumentos financeiros.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa está constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

#### a. Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez em até 90 (noventa) dias e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por cotas de fundo de investimento e em

ADMINISTRADO POR



Certificado de Depósito bancário - CDB e estão avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos *pro rata* até a data do balanço.

#### **b. Propriedades para investimento**

**Imóveis acabados:** São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. Cada propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo (vide Nota 6, item “b”).

Os imóveis para renda estão registrados pelo valor justo através de laudo de avaliação efetuado em outubro de 2016, de conformidade com a Instrução CVM nº 516 de 29/11/2011.

Os Custos incluem as despesas que são diretamente atribuídas à aquisição de uma propriedade para investimento, perfazendo os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como estoque, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a mensuração subsequente.

#### **c. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é reconhecida a perda por essa deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

#### **d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

ADMINISTRADO POR



Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos 12 meses subsequentes ao encerramento do exercício. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**e. Receita de aluguel**

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

**f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

**g. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

**4. CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Quotas de fundos de investimentos	1.975	2.471
Certificado de Depósito Bancário – CDB	2.484	2.173
<b>Total</b>	<b>4.459</b>	<b>4.644</b>

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A, e as aplicações financeiras possuem liquidez imediata, conforme descrição abaixo:

ADMINISTRADO POR



<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aplicação Itaú Compromissada DI	139	1.897
Aplicação HSBC CDB	-	874
Aplicação CEF CDB	639	606
Aplicação Santander CDB	632	542
Aplicação Itaú Auto Mais	7	21
Aplicação Itaú Caução CDB	-	151
Aplicação Itaú Especial RF	-	553
Aplicação Itaú CDB-DI	293	-
Aplicação Itaú Premium RF	468	-
Aplicação Bradesco CDB	920	-
Aplicação Itaú Mix Crédito Privado	1.361	-
<b>Total</b>	<b>4.459</b>	<b>4.644</b>

## 5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aluguéis a receber - Escritórios	579	575
Aluguéis a receber - Hotéis	258	279
Aluguéis a receber - Andrea Processos Judiciais	125	125
Aluguéis a receber - em atraso	-	153
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	(125)	(125)
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>1.007</b>

## 6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Representados pelos 135 (cento e trinta e cinco) apartamentos residenciais integrantes da Torre Residencial 2 do empreendimento Continental Square Faria Lima correspondentes a 75% do Hotel Pullman Vila Olímpia situados na Rua Olímpíadas, nº 205, Vila Olímpia, São Paulo/SP (90 na primeira emissão e 45 na segunda) e pelos 18 (dezoito) conjuntos comerciais

ADMINISTRADO POR



integrantes da Torre Comercial do mesmo empreendimento (12 na primeira emissão e 6 na segunda).

O empreendimento possui o “Habite-se” emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo. Os títulos de propriedade já estão registrados no Registro de Imóveis em nome do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o valor de mercado do empreendimento pode ser assim representado:

**a. Relação dos imóveis**

<u>Descrição</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Condomínio Continental Square Faria Lima, composto por 18 conjuntos comerciais de nº 11,12,13 e 14 no 1º andar, 21,22,23 e 24 no 2º andar, 31,32,33 e 34 no 3º andar, 41,42,43 e 44 no 4º andar e 51 e 53 no 5º andar, situado na Rua Olímpíadas, nº 205, Vila Olímpia Itaim Bibi, São Paulo/SP.	131.827	131.386
135 (cento e trinta e cinco) apartamentos integrados da Torre Residencial 2 do Condomínio Continental Square Faria Lima, representando 75% do Hotel Pullman Vila Olímpia situados na Rua Olímpíadas, nº 205, Vila Olímpia, São Paulo/SP.	54.327	54.327
	<u>186.154</u>	<u>185.713</u>

**b. Movimentação**

<u>Descrição</u>	<u>Imóveis Acabados</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Saldo inicial</b>	185.713	214.448
Benfeitorias	441	555
Ajuste ao valor justo	-	(29.290)
<b>Saldo final</b>	<u>186.154</u>	<u>185.713</u>



ADMINISTRADO POR



De acordo com a instituição administradora do Fundo, sobre a avaliação dos imóveis, observou-se que em 2017 o quadro de recessão apresentou-se praticamente estável, com sinais de recuperação, refletindo em uma sensível melhora dos resultados.

O desempenho do fundo manteve-se em linha com o orçamento preparado no final de 2016, e que serviu de base para a projeção de resultados futuros do Fundo. Por esse motivo a Diretoria da BR Capital DTVM S/A, administradora do Fundo, e os cotistas majoritários decidiram por não efetuar uma nova avaliação de seus imóveis no ano de 2017.

## 7. FORNECEDORES

Descrição	2017	2016
BR Capital DTVM S/A	17	19
JJChaves Contadores SS	4	4
Itaú Corretora de Valores S/A	13	11
Engebanc Real Estate Consultoria Imobiliária	52	-
Consultoria de investimento	17	19
<b>Total</b>	<b>103</b>	<b>53</b>

## 8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 10, parágrafo 4º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado auferido será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, e será pago aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 10 do seu regulamento, 95% dos resultados calculados segundo o regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

ADMINISTRADO POR



**a) Base de cálculo**

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado em regime de caixa	9.615	11.276
Mínimo a ser distribuído - 95%	9.134	10.712

**b) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar:**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo anterior a distribuir	1.549	1.293
Lucro distribuído no exercício	9.325	11.497
Pagamento de distribuição de rendimentos	(9.802)	(11.241)
Distribuição de resultados a pagar	<u>1.072</u>	<u>1.549</u>

**9. PROVISÃO DE PAGAMENTOS A EFETUAR**

<u>Descrição</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revitalização do Hotel	6.749	6.349
<b>Total</b>	<u><b>6.749</b></u>	<u><b>6.349</b></u>

A revitalização do Hotel refere-se a participação do FII na remodelação e troca da marca para "Pullman-Vila Olímpia" e está registrado e será liquidado conforme "Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação da Torre Residencial 2 do Continental Square Faria Lima para Exploração do Empreendimento Hoteleiro sob a marca Caesar Park, e denominação "Caesar Park Faria Lima Hotel", visto aquisição pela sociedade Hotelaria Accor Brasil S/A das operações da sociedade Posadas do Brasil Empreendimentos Hoteleiros Ltda.

Foram reconhecidas despesas financeiras sobre a dívida nos valores de R\$ 649 em 2017 e (R\$ 825 em 2016) na rubrica de despesas financeiras nos resultados dos exercícios, respectivamente.

ADMINISTRADO POR



## 10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 45.712.000 cotas integralizadas com valor unitário de R\$1,00 (referente à primeira emissão) e por 23.321.500 cotas integralizadas com o valor unitário de R\$1,08184995 (referente à segunda emissão), totalizando 69.033.500 cotas totalmente integralizadas, no valor de R\$ 70.994 (R\$ 70.994 em 2016).

### b. Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 não houve emissões e amortizações de cotas.

## 11. FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

De acordo com artigo 10, parágrafo 3º do Regulamento do Fundo, para arcar com eventuais despesas extraordinárias e de investimentos em revitalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ou do patrimônio das sociedades nas quais o Fundo detenha participação societária, deverá ser segregado mensalmente na contabilidade do Fundo a parcela correspondente a 3,2% (três inteiros e dois décimos por cento) das receitas auferidas pelo Fundo, para formação de Fundo de Reposição de Ativos.

## 12. RENTABILIDADE

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

<u>Período</u>	<u>Valor Patrimonial da quota</u>	<u>Rentabilidade (*)</u>
31 de dezembro de 2017	2,6562	5,147
30 de junho de 2017	2,6570	2,603
31 de dezembro de 2016	2,6547	5,37
30 de junho de 2016	3,0823	2,82
31 de dezembro de 2015	3,0817	6,42
30 de junho de 2015	3,0799	3,20

ADMINISTRADO POR



(\*) A rentabilidade foi calculada com base no resultado do exercício sobre o valor do patrimônio líquido médio.

### 13. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração é calculada mensalmente à razão de 2% (dois por cento) do resultado a ser distribuído aos cotistas conforme definido no parágrafo 4º, artigo 19 do Regulamento do Fundo, assegurando um valor mínimo equivalente a R\$ 5 mensal, nos termos do previsto no artigo 36 da Instrução CVM 472 (Taxa de Administração), sendo paga à administradora no mês subsequente à prestação dos serviços.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 194 (R\$ 223 em 2016), representando 0,11% (0,11% em 2016) do patrimônio líquido médio do Fundo.

### 14. RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis totalizaram em 2017 R\$ 11.036 (R\$ 12.724 em 2016). As receitas de locação dos escritórios em 2017 foram R\$ 6.768 (R\$ 8.204 em 2016) e as receitas de arrendamento do Hotel em 2017 foram R\$ 4.268 (R\$ 4.520 em 2016).

### 15. OUTRAS (DESPESAS) /RECEITAS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

<u>Descrição</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Juros Recebidos	-	27
Multas Contratuais	238	191
Comissões sobre locações	(41)	(36)
Condomínio de Bens não locados	(522)	(337)
Descontos Concedidos	-	(155)
Despesas com IPTU	(135)	-
Outros Serviços de Terceiros	(57)	-
<b>Total</b>	<b>(517)</b>	<b>(310)</b>

ADMINISTRADO POR



## 16. SERVIÇOS DE TERCEIROS

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Honorários contabilidade	(51)	(46)
Honorários pessoas jurídicas	-	(36)
Taxa de escrituração de cotas	(145)	(130)
Taxa de fiscalização CVM	(35)	(41)
Taxa Bovespa	(9)	(8)
Consultoria e Assessoria (*)	(194)	(222)
<b>Total</b>	<b>(434)</b>	<b>(483)</b>

### (\*) Consultoria e assessoria

O montante referente aos serviços de consultoria de investimentos é calculado à razão de 2% (dois por cento) do resultado a ser distribuído aos cotistas conforme definido no parágrafo 4º do artigo 10 do Regulamento, assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 5, sendo pago à empresa consultora no mês subsequente à prestação do serviço.

As despesas com consultoria e assessoria cobradas no exercício totalizaram R\$ 194 (R\$ 222 em 2016), representando 13,11% (12,95% em 2016) das despesas operacionais do Fundo, sendo que parte dos serviços foram contratados junto à empresa Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda.

## 17. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Condução, Despesas bancárias, Despesas legais	(5)	(2)
Correios	(6)	(9)
Despesas IPTU	-	(72)
Imposto de renda não compensável	-	(88)
<b>Total</b>	<b>(11)</b>	<b>(171)</b>

ADMINISTRADO POR



## 18. TRIBUTAÇÃO

### **Fundo:**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribuir a cada semestre um mínimo de 95% de seu resultado de caixa aos quotistas; e
- ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;

### **Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:**

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- iii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.
- iv. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## 19. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

### **Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 16.

ADMINISTRADO POR



## 20. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela Itaú Corretora de Valores S.A.

## 21. FATORES DE RISCOS

### ***Riscos relacionados à rentabilidade do investimento***

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração das propriedades do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos Imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

### ***Risco de liquidez***

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os Cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### ***Riscos Tributários***

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### ***Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento***

#### *i. Risco de desapropriação*

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is), por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

#### *ii. Risco de sinistro*

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da

ADMINISTRADO POR



seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

*iii. Riscos relativos à atividade comercial*

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações, bem como a vacância dos mesmos.

**Demais Riscos**

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

## 22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

### Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras.

### Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

### Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo



ADMINISTRADO POR



financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

### **Risco de liquidez**

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

### **23. DEMANDAS JUDICIAIS**

Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis proposta pelo Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima, administrado pela BR-Capital, em face Comércio de Cosméticos Andréa Ltda., em trâmite perante a 14ª Vara Cível do Foro Central, sob o nº 583.00.2006,152179-0, inicialmente no valor de R\$ 125.

As chances de perda da ação (processo) são remotas, contudo, é possível que a BR-Capital não receber os valores cobrados, uma vez que é desconhecida a situação financeira da devedora.

### **24. OUTRAS INFORMAÇÕES**

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos 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.

## **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A ADMINISTRADORA DO FII CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

Carolina Andrea Garisto Gregório  
Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RD015022/O-3”S”SP