

**Fundo de Investimento Imobiliário -
FII Vila Olímpia Corporate
CNPJ nº 15.296.696/0001-12**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2017
e Relatório dos Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate ("Fundo") (administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.), 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 - FII Vila Olímpia Corporate 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 investimento imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

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.

Avaliação a valor justo dos investimentos do Fundo

Conforme descrito nas notas 3 e 6 o Fundo detém investimentos em imóveis destinados à renda que representam 99,41% do patrimônio líquido do Fundo, em 31 de dezembro de 2017 e, conforme previsto no seu Regulamento, são avaliados pelo valor justo, conforme Laudo de avaliação preparado por empresa terceira especializada. Esse ativo possui risco de distorção relevante, em função de a determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como pelas incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas, bem como as incertezas em relação às suas realizações, teriam sobre as demonstrações financeiras, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 225.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram entre outros a: (i) discussão com a Administração do Fundo sobre a análise efetuada do laudo de avaliação dos ativos preparados por empresa terceira especializada; (ii) envolvimento de nossos especialistas em avaliação econômico-financeira objetivando a avaliação da adequação da metodologia utilizada no cálculo do valor justo; (iii) o desafio das premissas e julgamentos relevantes utilizados; (iv) a avaliação se a metodologia vem sendo consistentemente aplicadas nos últimos 2 exercícios; (v) o cálculo da acuracidade aritmética aplicada no modelo.

Baseado nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pelo Administrador são apropriados com relação a avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas como um todo.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução CVM nº 516/11 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução CVM nº 516/11, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades 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 detecta 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantivemos 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 obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.


- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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, 29 de março de 2018


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC 2SP 011.609/O-8


Carlos Claro
Contador
CRC nº 1 SP 234751/O-6

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate
CNPJ:15.296.696/0001-12
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2017		2016	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		1.877	1,42%	2.346	1,61%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		1.142	0,87%	1.572	1,08%
Disponibilidade	3.f	16	0,01%	45	0,03%
Cotas de fundos de investimento	3.f e 4	1.126	0,86%	1.527	1,05%
Aluguéis a receber	5	721	0,54%	774	0,53%
Valores a receber		14	0,01%	-	0,00%
<u>Não Circulante</u>		131.700	99,42%	145.002	99,41%
Propriedade para investimento		131.700	99,42%	145.000	99,41%
Imóveis acabados	6	131.700	99,42%	145.000	99,41%
Reembolso IPTU		-		2	0,00%
Total do ativo		133.577	100,84%	147.348	101,02%
Passivo					
<u>Circulante</u>		812	0,61%	1.182	0,81%
Rendimentos a distribuir	9.d	650	0,49%	1.049	0,72%
Taxa de Administração a pagar		46	0,04%	86	0,06%
Outras despesas a pagar		115	0,09%	47	0,03%
<u>Não Circulante</u>		303	0,23%	302	0,21%
Caução	6.d	303	0,23%	302	0,21%
Total do passivo		1.115	0,84%	1.484	1,02%
Patrimônio líquido		132.463	100,00%	145.864	100,00%
Cotas integralizadas		178.483	134,75%	178.483	122,36%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(8.600)	-6,49%	(8.600)	-5,90%
Rendimentos distribuídos		(54.011)	-40,77%	(45.541)	-31,22%
Lucros ou prejuízos acumulados		16.591	12,52%	21.522	14,76%
Total do passivo e patrimônio líquido		133.577	100,84%	147.348	101,02%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Demonstração de Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	Nota	2017	2016
Propriedades para Investimento			
Rendas de Aluguéis		9.520	11.355
Ajuste ao Valor Justo		(13.300)	(10.000)
Despesas com Manutenção e Conservação		(563)	(182)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		(4.343)	1.173
Outros Ativos Financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		3	5
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Investimento		119	171
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		123	176
Outras Despesas	11	(711)	(983)
Taxa de Administração		(284)	(410)
Despesa com auditoria e custódia		(121)	(150)
Despesa com Consultoria		(61)	(115)
Taxa de Fiscalização CVM		(35)	(41)
Despesas Tributárias		(23)	(51)
Despesa de Controladoria		-	-
Despesa com taxa de Escrituração		-	-
Demais Despesas		(187)	(216)
Outras Despesas Operacionais		-	-
Resultado Líquido do Exercício		(4.931)	366
Quantidade de cotas		1.784.828	1.784.828
Resultado Líquido por cota (em reais)		(2,76)	0,21

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas /amortizadas	Custos diretamente relacionados a emissão de cotas	Rendimentos distribuídos	Prejuízos/Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2015	178.483	(8.600)	(34.361)	21.156	156.678
Lucro líquido do exercício	-	-	-	366	366
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(11.180)	-	(11.180)
Em 31 de dezembro de 2016	178.483	(8.600)	(45.541)	21.522	145.864
Lucro líquido do exercício	-	-	-	(4.931)	(4.931)
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(8.470)	-	(8.470)
Em 31 de dezembro de 2017	178.483	(8.600)	(54.011)	16.591	132.463

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fluxo das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis	9.574	11.358
Recebimento de Juros	123	176
Venda de títulos privados - CDB	-	-
Pagamentos de taxa de administração	(323)	(426)
Despesas tributárias	(26)	(51)
Demais pagamentos	(907)	(636)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>8.440</u>	<u>10.421</u>
Fluxo das atividades financiamento		
Rendimentos distribuídos	(8.870)	(10.131)
Caixa líquido das atividades financiamento	<u>(8.870)</u>	<u>(10.131)</u>
Aumento/diminuição de caixa e equivalentes de caixa	<u>(430)</u>	<u>290</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início	1.572	1.282
Caixa e equivalentes de caixa - final	<u>1.142</u>	<u>1.572</u>
Aumento/diminuição de caixa e equivalentes de caixa	<u>(430)</u>	<u>290</u>

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem o prazo de duração indeterminado. É regido por regulamento, pela Instrução da CVM nº 472 (“Instrução CVM 472”), de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, pela Lei nº 8.668 (“Lei nº 8.668/93”), de 25 de junho de 1993, conforme alterada e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo destina-se a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O Fundo tem por objetivo a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, de até 06 lajes corporativas (conjuntamente, as “Propriedades para investimento”) do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia.

As propriedades para investimento foram adquiridas pelo Fundo estão distribuídos entre o 7º e o 12º pavimento da torre B do Empreendimento Imobiliário

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Consultor Imobiliário e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação.

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos investidos.
- Empréstimos e recebíveis: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos depósitos à vista.

Títulos e valores mobiliários: são cotas de fundos e títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural e estão representadas pelas cotas de fundos de investimento.

Títulos patrimoniais: o Fundo classifica instrumentos financeiros emitidos como passivo ou patrimônio de acordo com os termos contratuais de tais instrumentos

d. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

e. Imóveis destinados a renda

Os imóveis classificados na categoria de Propriedade para Investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente contabilizados pelo valor justo, onde seus impactos são reconhecidos nos resultados do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

f. Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades, cotas de fundos e compromissadas no montante de R\$1.142 e R\$1.572, respectivamente.

Composição de caixa e equivalente de caixa nos exercícios:

	2017	2016
Banco	16	45
Cotas de Fundos de Investimentos (nota 4 a)	1.126	1.527
Total	1.142	1.572

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

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

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

h. Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: prováveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. Os passivos contingentes, cuja probabilidade de perda é possível, não são contabilizados, mas divulgados nas Demonstrações Financeiras

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

i. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

j. Provisão para redução no valor recuperável

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

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

k. Apuração do valor justo

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

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

O Fundo aplica o CPC 40, o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM no 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

. Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

. Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7o da Instrução CVM no 516/11.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo de investimento – Valor justo – Nível 2

	2017			2016		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
Bradesco FI Ref DI Federal Extra	106.690,7487	10,5521	1.126	127.403,7537	9,6015	1.223
Itaú Soberano Ref. DI Itaú	-	-	-	7.868,8920	38,5489	303
Total:	106.690,7487		1.126	135.272,6457		1.526

5 Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação das salas do Edifício Vila Olímpia Corporate - Torre B, em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Prazo	2017	2016
A vencer	721	774
	721	774

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência, possuindo baixo índice de inadimplência e, por este motivo, não houve provisão para redução dos valores a recuperar dos ativos.

6 Ativos de natureza imobiliária – Propriedade para investimento

a. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário do 7º ao 12º andar da Torre B do Edifício Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, 302 - São Paulo SP. Trata-se imóvel comercial. O empreendimento possui certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) e é classificado pela Colliers como um prédio de classe A+. As unidades juntas somam uma área BOMA de 10.334,66 m² e 282 vagas de estacionamento coberto nos subsolos.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, essas unidades foram avaliadas a valor justo, através de laudo de avaliação elaborado pela Colliers International, datado de 21 de dezembro de 2017.

A Colliers International Valuation & Advisory Services (Colliers) possui sólida reputação por sua qualidade, credibilidade, independência e flexibilidade de produtos. Com presença nacional e experiência comprovada nos Track Records, seus especialistas entregam o mais alto nível de serviço do mercado. A equipe liderada por profissionais com mais de 20 anos de experiência tem a habilidade de encontrar soluções customizadas e específicas para cada necessidade, abrangendo ampla variedade de clientes, regiões e tipos de propriedade.

Quer seja para fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, investidores, bancos, seguradoras, empresas da área de saúde, gestores de portfólios, construtores e desenvolvedores, ou proprietários de imóveis, a experiência da Colliers gera resultados confiáveis.

A definição do valor de mercado para o imóvel foi utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local, utilizando o método, apontado a seguir, para a determinação de valor de mercado.

Os métodos da Capitalização da Renda e do Comparativo Direto com Tratamento por Fatores são os métodos que melhor representam os valores de fair value e locação, respectivamente para os ativos do Fundo.

Pelo Método da Capitalização da Renda, estima-se o fair value do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere.

Pelo Método Comparativo Direto, o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

FAIR VALUE

Metodologia adotada pelo Fundo

Em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os fluxos de caixa futuros provenientes de contratos atuais e ao final deles, considerou-se que o imóvel seria levado a venda no mercado. Por este método determina-se o valor de fair value do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado. Os tributos não foram considerados para fins de cálculo do fluxo de caixa descontado.

As despesas de manutenção são de responsabilidade do locatário.

A taxa de desconto real adotada foi de 9,00% a.a., que eleva o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal. A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise do avaliador, resultante da interação de longo prazo desenvolvida com diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O critério utilizado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos (depreciação) é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu Valor de Venda.

A análise de sensibilidade para a fundamentação de utilização do método de Capitalização da renda foi a simulação única, com variação em torno de 10%.

Descrição das principais cláusulas dos contratos de locação:

Ocupante:		Hugo Boss
Área:		411,07
Vagas		13
Início do contrato		nov/17
Termino do contrato		nov/22
Aluguel Inicial		R\$ 39.051,65
Desconto de:	10%	nos 12 primeiros meses
Desconto de:	5%	no segundo ano de contrato
Aluguel em Dezembro de 2017:		R\$ 0,00
Aluguel em Janeiro de 2018:		R\$ 35.146,49
Aluguel em Janeiro de 2019:		R\$ 37.099,07
Aluguel Posterior (Janeiro de 2020):		R\$ 39.051,65
Reajuste:		IPCA

Ocupante:		Mercado Bitcoin
Área:		751,66
Vagas		22
Início do contrato		out/17
Termino do contrato		out/22
Aluguel Inicial		R\$ 67.649,40
Carência de:	5	meses
Desconto de:	10%	durante os 12 primeiros meses
Desconto de:	5%	no segundo ano de contrato
Aluguel em Dezembro de 2017:		R\$ 0,00
Aluguel em Abril de 2018:		R\$ 60.884,46
Aluguel em Abril de 2019:		R\$ 64.266,93
Aluguel Posterior (Abril de 2020):		R\$ 67.649,40
Reajuste:		IPCA

Ocupante:		Indeed
Área:		1.346,04
Vagas		24
Início do contrato		mar/17
Termino do contrato		fev/20
Aluguel Inicial		R\$ 100.953,00
Aluguel em Dezembro de 2017:		R\$ 100.953,00
Reajuste:		IGPM

Ocupante:		THISF
Área:		411,07
Vagas		13
Início do contrato		nov/14
Termino do contrato		nov/19
Aluguel Inicial		R\$ 41.107,00
Carência até:		fev/15
Desconto de:	20%	durante os 12 primeiros meses
Desconto de:	10%	durante os 12 próximos meses
Aluguel em Março de 2017:		R\$ 41.107,00
Aluguel em Dezembro de 2017:		R\$ 48.586,47
Reajuste:		IPCA

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Ocupante:	ABBI	
Área:	346,85	
Vagas	11	
Início do contrato	dez/14	
Termino do contrato	dez/19	
Aluguel Inicial	R\$ 33.824,70	
Carência até:	fev/15	
Desconto de:	R\$ 6.764,94	durante os 12 primeiros meses
Desconto de:	R\$ 3.382,47	durante os 12 próximos meses
Aluguel em Março de 2017:	R\$ 33.824,70	
Aluguel em Dezembro de 2017:	R\$ 40.103,65	
Reajuste:	IGPM	

Ocupante:	Apontador	
Área:	1.350,70	
Vagas	26	
Início do contrato	jul/14	
Termino do contrato	nov/21	
Aluguel reajustado na 1ª revisional	R\$ 65.260,64	
Multa:	R\$ 106.870,10	
Reajuste:	IPCA	

Ocupante:	AD Agency	
Área:	408,74	
Vagas	12	
Início do contrato	out/14	
Termino do contrato	out/19	
Aluguel Inicial	R\$ 38.830,30	
Carência até:	fev/15	
Desconto de:	20%	durante os 12 primeiros meses
Desconto de:	10%	no segundo ano de contrato
Aluguel em Abril de 2018:	R\$ 31.064,24	
Aluguel em Abril de 2019:	R\$ 34.947,27	
Aluguel em Março de 2017:	R\$ 38.830,30	
Aluguel em Dezembro de 2017:	R\$ 36.786,60	
Reajuste:	IPCA	

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Ocupante:	Louis Vuitton
Área:	751,66
Vagas	22
Início do contrato	jul/14
Termino do contrato	jul/21
Aluguel reajustado na 1º revisional	R\$ 82.000,00
Desconto durante:	48 meses
Aluguel em Dezembro de 2017:	R\$ 67.916,66
Aluguel em Janeiro de 2018:	R\$ 73.000,00
Reajuste:	IPCA

Ocupante:	Sidel
Área:	1.129,83
Vagas	34
Início do contrato	abr/14
Termino do contrato	jun/22
Aluguel Inicial	R\$ 129.929,30
Desconto de:	13% durante os 17 primeiros meses
Desconto de:	26,54% Nos próximos 12 meses
Aluguel em Setembro de 2016:	R\$ 95.446,06
Aluguel em Dezembro de 2017:	R\$ 98.633,27
3º aditivo, aluguel base passa para:	R\$ 101.684,70
Até maio de 2018:	R\$ 90.386,40
Até maio de 2019:	R\$ 93.210,98
Até maio de 2020:	R\$ 96.035,55
Julho de 2020:	R\$ 101.684,70
Reajuste:	IPCA

Ocupante:	B2W
Área:	1.507,98
Vagas	46
Início do contrato	dez/13
Termino do contrato	dez/18
Aluguel Inicial	R\$ 150.798,00
Carência até:	dez/15 set/14
Desconto de:	12% durante os 24 primeiros meses
Aluguel em Janeiro de 2017:	R\$150.798,00
1º aditivo, inclusão de mais	1.507,98
Vagas	46
Multa por desistência dos 1.507,98 m²	R\$ 569.759,34
Aluguel em Dezembro de 2017:	R\$ 150.798,00
Reajuste:	IPCA

Ocupante:	Falconi
Área:	754,00
Vagas	24
Início do contrato	fev/14
Termino do contrato	fev/19
1º aditivo, a partir do 35º mês	R\$ 92.222,00
Vão pagar	R\$82.999,80 até sair do imóvel em Março de 2018

Após o término dos contratos vigentes, entrarão em vigor os contratos hipotéticos, com as seguintes características:

- Valor de Locação dos imóveis
- Prazo do contrato: 5 anos
- Vacância: 4 meses
- Carência: 1 mês
- Probabilidade de renovação: 50%
- Crescimento Real (acima da inflação): 0,50%

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Para todos os contratos vigentes, foram consideradas uma probabilidade de renovação de 80% a 100% de acordo com cada inquilino.

b. Relação dos imóveis

Ativo	Endereço	Características / Estágio	Metragem m ²	Valor
Vila Olímpia Corporate - Torre B (7° ao 12° andar)	Rua Fidêncio Ramos, 302 - Vila Olímpia - São Paulo, SP	Imóvel/Acabado	10.334,66	131.700

c. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldo em 31/12/2015	<u>155.000</u>
(-) Ajuste ao valor justo - Nível 3	(10.000)
Saldo em 31/12/2016	<u>145.000</u>
(-) Ajuste ao valor justo - Nível 3	(13.300)
Saldo em 31/12/2017	<u><u>131.700</u></u>

d. Outras informações

O valor de R\$ 303 existente na carteira é referente a caução dado como garantia, por um locatário que não possui fiador, onde ao final do contrato, caso a caução não seja utilizada, o valor será devolvido ao inquilino atualizado.

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b. Fatores de Risco

i. *Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis.*

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Propriedades para investimento que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

ii. *Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados as propriedades para investimento.*

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Propriedades para investimento não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado das propriedades para investimento está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado das propriedades para investimento poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

iii. *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos às propriedades para investimento, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.*

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam as propriedades para investimento poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços das propriedades para investimento em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

iv. ***Risco de sujeição das propriedades para investimento a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.***

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor de aluguel das as propriedades para investimento.

v. ***Depreciação do investimento.***

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

vi. ***Taxa de ocupação imobiliária.***

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

Riscos Adicionais: Fatores de risco adicionais aos descritos acima que sejam relacionados ao Fundo, à Oferta e à aplicação nas Cotas do Fundo poderão estar descritos no material de divulgação da distribuição das Cotas do Fundo.

8 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. O fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016..

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

9 Patrimônio Líquido

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. Terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

As Cotas não poderão ser integralizadas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

a. Emissão

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, foram emitidas, na 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, 1.784.828 cotas, com valor unitário de subscrição de R\$100,00 , perfazendo o montante total de R\$178.482.

Todas as cotas foram devidamente integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

Por proposta do administrador, e observado o disposto no artigo 29 do regulamento, o Fundo poderá, após encerrada a 1ª emissão de cotas do Fundo, realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, conforme aplicável, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo.

b. Resgate

O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

c. Negociação das cotas

As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores, por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo certo que as Cotas do Fundo não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

O preço de fechamento da cota no mercado relativo ao último dia e negociação em 28 de dezembro de 2017 foi R\$ 86,50

d. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os Resultados do Fundo auferidos serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, aos cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

	2017	2016
Resultado líquido	(4.931)	366
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	45	(8)
(-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	45	104
(+/-) Ajuste a valor presente	13.300	10.000
Resultado conforme regime de caixa	8.459	10.462
Valor distribuído no exercício	8.470	11.180
Rendimentos do exercício atual pagos no exercício seguinte	650	1.049
Rendimentos de 2016 pagos em 2017	(1.049)	-
Percentual distribuído	100%	107%

e. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo	Valor da Cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade Teórica (%)	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2017	74,2160	146.244	(3,77)	(9,19)
31 de dezembro de 2016	81,7247	156.516	0,0046	(6,90)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	RB Capital Asset Management LTDA.
Consultoria:	RB Capital Realty Investimentos Imobiliarios LTDA.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

11 Encargos do Fundo

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

Despesas Administrativas	2017		2016	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de administração	284	0,19%	410	0,27%
Outras despesas administrativas	169	0,12%	192	0,12%
Taxa de auditoria e custódia	121	0,08%	150	0,10%
Despesas com consultoria	61	0,04%	115	0,07%
Despesas tributárias	23	0,02%	51	0,03%
Despesas com Taxa CVM	35	0,02%	41	0,03%
Despesas com Cetip/Selic	18	0,01%	17	0,01%
Despesas com advogados	0	0,00%	5	0,00%
Total:	711	0,48%	981	0,63%

Patrimônio líquido médio

146.244

156.516

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador

O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,4% (quarenta centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 15, ou seja, das 02, aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) (“Taxa de Administração”).

A taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo e será dividida entre o administrador, o gestor e o consultor imobiliário, conforme o estabelecido no contrato de gestão e no contrato de consultoria Imobiliária, respectivamente.

A despesa com taxa de administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 foram de R\$284 e R\$410, respectivamente.

Custodiante

O custodiante pelos serviços de custódia, escrituração e controladoria de ativos do Fundo, fará jus a uma taxa de custódia de 0,05% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, observado o valor mínimo mensal de R\$6, prevalecendo o maior valor.

O valores em reais acima serão atualizados pelo administrador e informados ao contratado a cada período de 12 meses, contado a partir de 01 de maio de 2015, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A despesa com taxa de custódia nos exercícios nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 foram de R\$80 e R\$79, respectivamente.

12 Alterações no regulamento

Não houve alteração no regulamento no exercício.

13 Política de divulgação das informações

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

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária e a ata da Assembleia geral extraordinária; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

14 Informações Tributárias

a. Imposto de Renda

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

b. Imposto sobre operações financeiras (Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007)

O art. 32 do Decreto 6.306/07 determina a incidência do IOF, à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, limitado ao percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce a medida que aumenta o número de dias incorridos entre a aplicação e o resgate de cotas, conforme tabela anexa ao decreto 6.306/07. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pela remuneração da administração e custódia, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

16 Demandas judiciais

Não temos conhecimento da propositura de ações de natureza cível e execuções fiscais, ou de quaisquer outras naturezas, nas Justiças Estadual e Federal.

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

* * *

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor

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