

# Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81  
(Administrado pela BNY Mellon Serviços  
Financeiros Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários S.A.)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2017 e 2016**

# Conteúdo

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



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

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Cotistas e à Administradora do  
Dovel Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A. - “Administradora”)  
Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Dovel Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2017, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para Opinião**

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



### **Principais assuntos de auditoria**

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

### **Valor justo das propriedades para investimento do Fundo**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 64.983 mil (equivalente a 97,33% do patrimônio líquido), que são mensurados e registrados pelo valor justo, com base em estimativas de fluxos de caixa descontados que são preparadas pela Administradora e revisadas pela Gestora, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas com elevado grau de julgamento, tais como: taxa de vacância, contratos atuais e a possibilidade de renovação. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimento estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes, e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

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

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

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

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis as premissas e informações utilizadas na determinação do valor justo das propriedades para investimento, assim como estimativa e a divulgação das informações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



### **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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

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



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

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

Rio de Janeiro, 28 de março de 2018

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

José Claudio Costa

Contador CRC 1SP167720/O-1

## Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

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

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL	Passivo	Nota	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Disponibilidades	4	68	0,10%	7	0,01%	Taxa de administração a pagar	14	49	0,07%	47	0,07%
Ativos financeiros						Taxa de custódia	13	2	0,00%	3	0,00%
De natureza não imobiliária						Rendimentos a distribuir	9 (a)	930	1,39%	225	0,31%
Cotas de fundos de investimento referenciado	4	1.650	2,47%	1.241	1,72%	Outras contas a pagar		96	0,14%	72	0,10%
Contas a receber de aluguéis	5	549	0,82%	350	0,48%						
Impostos a compensar		6	0,01%	31	0,04%						
Adiantamento a fornecedores		387	0,58%	387	0,54%						
Despesas antecipadas		202	0,30%	202	0,28%						
<b>Total do circulante</b>		<b>2.862</b>	<b>4,28%</b>	<b>2.218</b>	<b>3,07%</b>	<b>Total do circulante</b>		<b>1.077</b>	<b>1,61%</b>	<b>347</b>	<b>0,48%</b>
<b>Não circulante</b>						<b>Patrimônio líquido</b>					
<b>Investimentos</b>						Cotas de investimento integralizadas	7 (a)	68.485	102,57%	68.485	94,77%
Propriedade para investimento						Rendimentos distribuídos	9 (a)	(39.798)	-59,61%	(38.827)	-53,73%
Imóveis para renda acabados	6 (a)	64.983	97,33%	70.395	97,41%	Lucros acumulados		38.081	57,03%	42.608	58,96%
<b>Total do não circulante</b>		<b>64.983</b>	<b>97,33%</b>	<b>70.395</b>	<b>97,41%</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>66.768</b>	<b>99,99%</b>	<b>72.266</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>67.845</b>		<b>72.613</b>		<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>67.845</b>		<b>72.613</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

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

## Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

Composição do resultado do exercício	2017	2016
<b>Propriedades para investimento</b>		
Receitas de aluguéis	5.125	4.381
Ajuste ao valor justo	(5.412)	(11.562)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	23
Despesas de IPTU	(230)	(301)
Despesas com aluguéis de imóveis	(2.023)	(1.580)
Despesa com condomínio	(1.116)	(1.691)
Outras receitas/despesas	(78)	(552)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>	<u>(3.734)</u>	<u>(11.282)</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	<u>80</u>	<u>152</u>
	<u>80</u>	<u>152</u>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
Despesas tributárias	(41)	-
Despesas de taxa de administração	(581)	(546)
Despesas de taxa de custódia	(25)	(30)
Outras receitas/despesas	(226)	(225)
	<u>(873)</u>	<u>(801)</u>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<u>(4.527)</u>	<u>(11.931)</u>
<b>Quantidade média ponderada de cotas integralizadas</b>	<u>59.466</u>	<u>59.466</u>
<b>Resultado líquido por cota - R\$</b>	<u>(76,13)</u>	<u>(200,64)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

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

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<u>68.485</u>	<u>(38.602)</u>	<u>54.539</u>	<u>84.422</u>
Resultado líquido do exercício	-	-	(11.931)	(11.931)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(225)	-	(225)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<u>68.485</u>	<u>(38.827)</u>	<u>42.608</u>	<u>72.266</u>
Resultado líquido do exercício	-	-	(4.527)	(4.527)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(971)	-	(971)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<u>68.485</u>	<u>(39.798)</u>	<u>38.081</u>	<u>66.768</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

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

### Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	2017	2016
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado líquido do exercício	<u>(4.527)</u>	<u>(11.931)</u>
<b>Ajustado para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa</b>		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	5.412	11.562
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>-</u>	<u>(23)</u>
	<u>885</u>	<u>(392)</u>
<b>Variações nos ativos e nos passivos</b>		
Contas a receber de aluguéis	(199)	(129)
Impostos a compensar	25	(24)
Despesas antecipadas	-	16
Taxa de administração e custódia a pagar	1	5
Outras contas a pagar	<u>24</u>	<u>57</u>
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>736</u>	<u>(467)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	<u>(266)</u>	<u>-</u>
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamentos</b>	<u>(266)</u>	<u>-</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>470</u>	<u>(467)</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<u>1.248</u>	<u>1.715</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<u>1.718</u>	<u>1.248</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

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

### **1 Contexto operacional**

O Dovel Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), foi constituído em 14 de janeiro de 2009, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 24 anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo tem como objetivo principal o desenvolvimento de empreendimento imobiliário no terreno objeto da matrícula nº 43.137 do 7º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, por meio da construção de edificação composta por 9 pavimentos e 2 subsolos (“Empreendimento A”) e o respectivo terreno acrescido de marinha, designado como Lote 17 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo (“Empreendimento B”). O Empreendimento A tem uma loja no primeiro pavimento com área de 549 m<sup>2</sup> e mais cinco vagas de garagem destinadas ao uso gratuito da Academia Nacional de Medicina, e o restante da edificação está sendo explorado comercialmente pelo Fundo por meio de locação das demais unidades imobiliárias a terceiros pelo prazo de 20 anos contados a partir da concessão do Habite-se, datada de 15 de junho de 2011. O Empreendimento B tem as lojas A e B localizadas no 1º pavimento e as unidades do 7º e 8º pavimentos destinados ao uso gratuito da Academia Nacional de Medicina, e o restante da edificação está sendo explorado comercialmente pelo Fundo mediante locação das demais unidades imobiliárias a terceiros, pelo prazo de 20 anos contados a partir da concessão do Habite-se, datada de 19 de maio de 2014.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor, Instrução CVM 555, Instrução CVM 476 e o artigo 54, §3º, da Instrução CVM 472, incluindo as alterações trazidas pela Instrução CVM 554, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

A Métrica Empreendimentos e Participações Ltda. (“Consultor Imobiliário”) é o consultor imobiliário, sendo responsável pela análise, seleção e pela avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo. Englobam também todos os serviços necessários para a definição e aquisição de novos imóveis para integrarem o patrimônio do Fundo, inclusive a realização, direta ou indireta, de todas as auditorias, verificações e análises necessárias para assegurar que os imóveis atendem a todos os requisitos legais e regulatórios aplicáveis à sua destinação econômica e social. Cabe ao Consultor Imobiliário também o acompanhamento dos projetos, obras e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a emissão de relatórios periódicos contendo o andamento das obras.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 8.

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

## **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

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

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

### **a. Apuração do resultado**

É apurado pelo regime de competência.

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

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

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

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

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

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

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

### **d. Caixa e equivalentes de caixa**

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

**e. Propriedades para investimento**

Os imóveis classificados como propriedades para investimento são registrados inicialmente pelo valor de custo, sendo continuamente mensurados pelo valor justo para refletir as condições de mercado. O Fundo utiliza profissionais especializados da Administradora para determinar o valor justo dos empreendimentos. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**f. Contas a receber de aluguéis**

Demonstradas pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

A estimativa de perda de créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administradora para cobrir eventuais perdas na realização desses créditos. A metodologia leva em consideração as perdas esperadas.

**g. Outros ativos circulantes**

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

**h. Outros passivos circulantes**

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

**i. Uso de estimativas e julgamentos**

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

## **4 Caixa e equivalentes de caixa**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Depósitos bancários	68	7
Cotas de fundo de investimento referenciado (a)	<u>1.650</u>	<u>1.241</u>
	<u>1.718</u>	<u>1.248</u>

- (a) Referem-se a cotas do fundo Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, no montante de R\$ 1.650 (2016: R\$ 1.241). As cotas são atreladas à variação do CDI, possuem liquidez diária e são prontamente conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

## 5 Contas a receber de alugueis

Representam os direitos a receber por locação de imóveis, referentes às áreas ocupadas dos Empreendimentos A e B, como segue:

	2017	2016
Empreendimento A	388	146
Empreendimento B	1.381	1.424
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - Empreendimento B	<u>(1.220)</u>	<u>(1.220)</u>
<b>Total</b>	<b><u>549</u></b>	<b><u>350</u></b>

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre os alugueis de imóveis, constituída conforme a Nota Explicativa nº 3 (f), pode ser assim demonstrada:

	Alugueis
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b><u>1.244</u></b>
Provisões constituídas (empreendimento A)	1
Provisões constituídas (empreendimento B)	40
Recuperação de créditos (empreendimento A)	(1)
Recuperação de créditos (empreendimento B)	<u>(64)</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b><u>1.220</u></b>
Provisões constituídas (empreendimento A)	2
Provisões constituídas (empreendimento B)	-
Recuperação de créditos (empreendimento A)	(2)
Recuperação de créditos (empreendimento B)	<u>-</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b><u>1.220</u></b>

## 6 Propriedades para investimento

### a. Imóvel para renda acabado - Empreendimento A

<b>Endereço:</b>	Av. General Justo, 375, designado como Lote 18 e 19 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo
<b>Metragem:</b>	10.099,83 m <sup>2</sup>
<b>Valor contábil:</b>	R\$ 44.903 (2016: R\$ 46.718)

Conforme Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos entre Dovel Participações Ltda. e o Fundo, com Quitação do Preço, celebrado em 2 de abril de 2009, no montante de R\$ 6.490, referente à Escritura Pública de Contrato de Concessão de Direito Real de Superfície e Outros Pactos de terreno, localizado à Avenida General Justo, 375, designado como Lotes 18 e 19 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo, de propriedade da Academia Nacional de Medicina, o Fundo contraiu a obrigação de construir um prédio de 9 andares e 2 subsolos de garagem, bem como adquiriu o direito de usufruir deste pelo prazo de 20 anos, a contar da data do Habite-se, exceção feita à loja no 1º pavimento com área de 549 m<sup>2</sup> e mais cinco vagas de garagem, destinadas ao uso gratuito da Academia Nacional de Medicina. O restante da edificação é explorado comercialmente pelo Fundo por meio de locação das demais unidades imobiliárias a terceiros. Adicionalmente, o Fundo pagou ao longo do período de construção do

empreendimento e pagará enquanto durar o direito de uso do imóvel acabado, o equivalente a um aluguel mensal no valor de R\$ 77 (2016: R\$ 55) à Academia Nacional de Medicina. Essa despesa é corrigida anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

Para a construção do referido empreendimento, o Fundo contratou a Balassiano Engenharia Ltda., pelo valor de R\$ 20.500, que foram pagos de acordo com a evolução da obra, corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

De acordo com o termo aditivo e o segundo termo aditivo ao contrato de construção, assinados em 2 de janeiro de 2010 e em 9 de junho de 2011, o preço global para execução da obra foi repactuado respectivamente para R\$ 22.543 e R\$ 25.299.

Em 1º de novembro de 2016 o Fundo firmou o contrato de locação não residencial de aluguel de espaço com a Log-in Logística Intermodal S.A. O objeto do contrato é a locação do 6º andar do edifício Bay View com direito de uso de 6 vagas de garagem. O locatário fará jus a um período de carência exclusivamente para pagamento de aluguel até 1º de agosto de 2017.

Em 11 de novembro de 2016 o Fundo celebrou um aditivo ao contrato de locação não residencial de aluguel com a DLP Pagamentos Brasil S.A. consolidando em um único contrato a locação dos imóveis situados no 8º andar (salas 801 e 802), 9º andar (salas 901 e 902) e 10º andar (dependências), com direito de uso de 18 vagas de garagem.

Em 6 de fevereiro de 2017 o Fundo firmou contrato de locação não residencial de aluguel de espaço com a DLP Pagamentos Brasil S.A. O objetivo do contrato é a locação dos imóveis situados no 7º andar (salas 701 e 702) do edifício Bay View, com direito de uso de 6 vagas de garagem.

Em 14 de fevereiro de 2017 o Fundo firmou contrato de locação não residencial de aluguel com a DLP Pagamentos Brasil S.A. O objeto do contrato é a locação de espaço de até 1 m<sup>2</sup> localizado na cobertura do edifício Bay View.

Em 1º de outubro de 2017 o Fundo firmou contrato de locação não residencial de aluguel de espaço com a DLP Pagamentos Brasil S.A. O objetivo do contrato é a locação dos imóveis situados no 5º andar (salas 501 e 502) do edifício Bay View, com direito de uso de 6 vagas de garagem.

#### **b. Imóvel para renda acabado - Empreendimento B**

<b>Endereço:</b>	Av. General Justo, 365, designado como Lote 17 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo
<b>Metragem:</b>	5.842,59 m <sup>2</sup>
<b>Valor contábil:</b>	R\$ 20.080 (2016: R\$ 23.677)

Conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 1º de setembro de 2010, o então cotista Dovel Participações Ltda. cedeu o contrato para reforma de prédio, de constituição de usufruto e outros pactos, adquiridos anteriormente através de escritura pública firmada em 6 de julho de 2009, entre Dovel Participações Ltda. e Academia Nacional de Medicina, referente ao terreno acrescido da marinha, designado como Lote 17 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo. Esse empreendimento visava a reformar o prédio atualmente utilizado pela Academia Nacional de Medicina, no terreno ao lado do Empreendimento A supracitado.

Para essa cessão, os demais cotistas do Fundo aprovaram sem qualquer tipo de ressalva a atribuição do valor de R\$ 4.639, convertido naquela data em integralização de cotas do Fundo em favor da Dovel Participações Ltda., ficando dispensada a apresentação de laudo de avaliação, conforme definido no Regulamento do Fundo e facultado pelas normas da CVM, por se tratar de Fundo específico para investidor qualificado.

Para a reforma do referido prédio, o Fundo contratou a construtora Campanha de Moraes Ltda. pelo valor de R\$ 12.797, acrescidos de 12% a título de taxa de administração da obra, limitados a R\$ 1.512, valores estes que foram pagos de acordo com a evolução da obra e corrigidos pela variação do INCC para o custo dos materiais e pelo Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil RJ, de acordo com o dissídio coletivo para o custo de mão de obra.

Em 14 de setembro de 2011, houve o primeiro aditivo ao contrato de construção sob o regime de administração com garantia de preço celebrado em 23 de setembro de 2010, em virtude do aumento do escopo previsto, o custo-alvo previsto anteriormente sofreu um acréscimo de R\$ 1.040, acrescido de 12% a título de taxa de administração da obra.

Após a conclusão da reforma e obtenção do Habite-se ocorrido em 19 de maio de 2014, esse empreendimento passou a ser explorado comercialmente pelo Fundo por meio de locação das unidades imobiliárias a terceiros, exceção feita às lojas A e B, localizadas no primeiro pavimento, e as unidades do sétimo 7º e oitavo pavimentos destinadas ao uso gratuito da Academia Nacional de Medicina. Parte do empreendimento passou por reformas realizadas pela construtora Rios do Rio de Janeiro Engenharia Ltda. no valor de R\$ 545 ajustado por contrato de Preço Máximo Garantido, mais R\$ 55 de taxa de administração. Em maio de 2015 as obras foram finalizadas e o empreendimento foi reclassificado para a rubrica “Imóveis para renda acabados”.

Adicionalmente, o Fundo paga ao longo do período de construção do empreendimento e enquanto durar o direito de uso do imóvel o equivalente a um aluguel mensal no valor de R\$ 82 à Academia Nacional de Medicina. Essa despesa é corrigida anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

Em 15 de setembro de 2015 o Fundo celebrou um contrato de locação não residencial de aluguel de espaço com a Logum Logística S.A. O objetivo do contrato é a locação dos imóveis situados no 6º andar do (salas 602 e 601) do edifício ANM Retrofit, com direito de uso de 7 vagas de garagem.

Em 21 de junho de 2017 o Fundo celebrou um aditivo ao contrato de locação não residencial de aluguel de espaço com a Bichara, Barata, Costa & Rocha Advogados. O objetivo do contrato é a locação dos imóveis situados no 2º e 9º andares do edifício ANM Retrofit, com direito de uso de 12 vagas de garagem.

**c. Métodos e estimativas para determinação do valor justo**

A avaliação do direito de uso dos imóveis registrados como propriedade para investimento, imóveis para renda - acabados, foi realizada por pessoal técnico especializado da Administradora em dezembro de 2017, por meio de um fluxo de caixa descontado considerando uma taxa de vacância, os contratos atuais e a sua possibilidade de renovação. O valor de locação mensal esperado para as unidades ainda não locadas está baseado em laudo elaborado pela NBA - Inteligência de Mercado, empresa especializada com atuação em todo território nacional, que utilizou como base a NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que trata dos procedimentos e metodologia aplicáveis na avaliação de imóveis urbanos. O fluxo de caixa apresenta horizonte original de 20 anos, ou seja, até o final do direito de uso da propriedade, que é em 2031 para o Empreendimento A e 2034 para o Empreendimento B.

As principais premissas e estimativas utilizadas pela Administradora para o cálculo do valor justo dos empreendimentos por meio do fluxo de caixa descontado estão apresentadas abaixo:

*Exercício findo em 31 de dezembro de 2017:*

Expectativa do IGP-M	<b>Ano</b>		<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
	Taxa		2,61%	5,79%	4,88%	5,76%	5,36%	5,59%
	<b>Ano</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030-2034</b>
	Taxa	5,25%	6,01%	5,39%	6,06%	5,78%	5,54%	5,86%

Taxa de vacância: 37,5%

Taxa de desconto: Taxa referencial DI x Pré BM&F em 31 de dezembro de 2017

Spread sobre a taxa de desconto: 3,67% ao ano

*Exercício findo em 31 de dezembro de 2016:*

Expectativa do IGP-M	<b>Ano</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
	Taxa	4,28%	4,27%	5,34%	5,26%	5,82%	6,34%	5,09%
	<b>Ano</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030-2034</b>
	Taxa	6,36%	5,28%	5,36%	5,39%	5,25%	5,52%	5,61%

Taxa de vacância: 31%

Taxa de desconto: Taxa referencial DI x Pré BM&F em 30 de dezembro de 2016

Spread sobre a taxa de desconto: 3,64% ao ano

**d. Movimentação contábil nos imóveis para renda**

<b>Saldo em 31/12/2015</b>	<b><u>81.957</u></b>
(-) Ajuste a valor justo - Empreendimento A	(4.971)
(-) Ajuste a valor justo - Empreendimento B	<u>(6.591)</u>
<b>Saldo em 31/12/2016</b>	<b><u>70.395</u></b>
(-) Ajuste a valor justo - Empreendimento A	(1.815)
(-) Ajuste a valor justo - Empreendimento B	(3.597)
<b>Saldo em 31/12/2017</b>	<b><u>64.983</u></b>

**7 Patrimônio líquido**

**a. Cotas de investimento**

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía um patrimônio líquido de R\$ 66.768 (2016: R\$72.266) representado por 59.466 (2016: 59.466) cotas de série única, nominativas, integralmente subscritas e integralizadas. O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 1.122,78 (2016: R\$ 1.215,25). Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 não foram subscritas e nem integralizadas novas cotas no Fundo.

**8 Gerenciamento de riscos**

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

A administração de riscos do Fundo ocorre no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos investidos, acompanhamento dos projetos e dos seus resultados, e avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado.

Para maiores detalhes sobre os riscos aos quais o Fundo e os cotistas estão expostos, verificar o capítulo IX do Regulamento do Fundo.

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

- (i) Risco de liquidez;
- (ii) Insucesso comercial;
- (iii) Dificuldades financeiras do Incorporador/Construtor;
- (iv) Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios;
- (v) Riscos de mercado;

- (vi) Risco de descontinuidade;
- (vii) Risco de derivativos;
- (viii) Risco de crédito;
- (ix) Outros riscos exógenos ao controle da Administradora;
- (x) Risco de desapropriação; e
- (xi) Risco de patrimônio negativo.

## **9 Política de distribuição de resultados e liquidação do Fundo**

### **a. Política de distribuição de resultados**

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

Os rendimentos auferidos no semestre são distribuídos aos cotistas mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação é pago no prazo máximo de 10 dias úteis, após a realização da Assembleia Geral anual obrigatória, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Fazem jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração de cotas do Fundo.

A distribuição dos rendimentos é realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos decorrentes da exploração comercial dos bens e direitos imóveis integrantes do Fundo, subtraídos todos os encargos e as despesas que incidirem até o mês de competência.

Conforme regulamento do Fundo, a distribuição de rendimentos é realizada mensalmente a título de antecipação com base no resultado do semestre, os saldos não distribuídos mensalmente serão distribuídos após a apuração do resultado e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram distribuídos rendimentos aos cotistas no montante de R\$ 971 (2016: R\$ 225), a ser liquidado no exercício de 2018.

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro 2017 e 2016 está demonstrada como se segue:

	<b>2017</b>	
	<b>1º semestre</b>	<b>2º semestre</b>
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	8.127	6.272
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(5.864)</u>	<u>(13.062)</u>
<b>(=) Lucro/Prejuízo contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	2.263	(6.790)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (ajuste a valor justo)	(6.062)	(3.128)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (ajuste a valor justo)	3.622	10.980
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (outros) *	(2.233)	(3.263)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (outros) **	501	497
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	2.239	3.070
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	<u>(536)</u>	<u>(395)</u>
<b>(=) Lucro/prejuízo ajustado base para cálculo da distribuição (a)</b>	<b>(206)</b>	<b>971</b>
<b>(÷) Rendimento distribuído</b>	-	<b>971</b>
<b>Percentual do lucro caixa distribuído (a)</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
 <b>2016</b>		
	<b>1º semestre</b>	<b>2º semestre</b>
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	9.438	15.666
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	<u>(10.224)</u>	<u>(26.811)</u>
<b>(=) Prejuízo contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>	(786)	(11.145)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (ajuste a valor justo)	(6.946)	(13.407)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (ajuste a valor justo)	7.368	24.546
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (outros) *	(709)	(233)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (outros) **	190	121
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no período corrente *	165	524
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente **	<u>60</u>	<u>170</u>
<b>(=) Lucro/prejuízo ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>(778)</b>	<b>236</b>
<b>(÷) Rendimento distribuído</b>	-	<b>224</b>
<b>(=) Percentual do lucro líquido por caixa distribuído (a)</b>	<b>0%</b>	<b>95%</b>

(a) As memórias de cálculo referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 estão sendo demonstradas por semestre, para demonstrar que o Fundo apresentou lucro caixa base para distribuição somente nos 2<sup>os</sup> semestre de 2017 e 2016.

(\*) Compostas basicamente por contas a receber de aluguéis e rendimentos de aplicações financeiras;

(\*\*) Compostas basicamente por despesas provisionadas e não pagas.

## **b. Liquidação antecipada**

Poderá haver a liquidação antecipada do Fundo, desde que ratificada pela Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses:

- (i) se houver descredenciamento da Administradora ou renúncia ou destituição do Consultor Imobiliário;
- (ii) se o Fundo não conseguir, por qualquer motivo, alcançar seu objetivo; ou
- (iii) se ocorrer expropriação, desapropriação, usurpação, invasão ou qualquer hipótese que dificulte ou impeça o implemento do Empreendimento na unidade imobiliária destinada ao uso gratuito da Academia Nacional de Medicina e/ou no terreno objeto do empreendimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.

Na ocorrência de liquidação antecipada do Fundo, a própria Assembleia Geral deve tratar dos prazos, forma e condições de pagamento aos cotistas. Caso a Assembleia Geral opte pela não liquidação do Fundo em função de uma das hipóteses previstas acima, os cotistas que dissentirem da deliberação poderão resgatar suas cotas pelo valor vigente à época da deliberação.

Entretanto, em caso de liquidação antecipada do Fundo nas hipóteses previstas acima ou ao final de seu prazo de duração, os cotistas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção e no limite de suas cotas, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

## **10 Rentabilidade**

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, a rentabilidade calculada pelo resultado líquido do exercício e o percentual dos rendimentos distribuídos estão demonstrados como se segue:

<b>Exercício findo em</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>Quantidade média ponderada de cotas integralizadas</b>	<b>Rentabilidade do fundo (%) (*)</b>	<b>Rendimentos distribuídos (%) (**)</b>
31/12/2017	74.821	1.122,78	59.466	(6,26)	1,34
31/12/2016	87.481	1.215,25	59.466	(14,13)	0,27

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

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

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

## **11 Emissões, amortizações e resgates de cotas**

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

A critério da Administradora, as cotas subscritas poderão ser integralizadas em bens imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição de bens imóveis, conforme a política de investimentos do Fundo. Por se tratar de um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, é proibido o resgate de cotas. As cotas do Fundo serão negociadas exclusivamente em mercado de balcão organizado. Um único investidor não poderá subscrever a totalidade das cotas do Fundo. O empreendedor, construtor, incorporador ou loteador de bens integrantes do patrimônio do Fundo, não poderá deter, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

## **12 Negociações de Cotas de Fundo**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, as negociações de cotas do Fundo ocorreram exclusivamente em Mercado de Balcão Organizado e estão apresentadas abaixo. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, não ocorreram negociações de cotas do Fundo em Mercado Balcão Organizado.

	Valor de fechamento da cota	Volume (R\$)	Quantidade de negócios	Quantidade de cotas
2017				
Agosto	1.285,69	64.284	3	50
Dezembro	800	3.784.000	1	4.730

## **13 Custódia, controladoria e escrituração de cotas**

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo e de escrituração de cotas são prestados pelo Banco Bradesco S.A. A controladoria do Fundo é feita pelo Banco Bradesco S.A.

## **14 Remuneração da Administradora e do Consultor Imobiliário**

A título de taxa de administração, os prestadores de serviços de administração, dentre eles a Administradora e o Consultor Imobiliário, fazem jus à remuneração mensal de R\$ 49 paga na proporção pactuada entre eles e informada ao Fundo, reajustável anualmente, pela variação do IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas.

A taxa de administração é paga aos prestadores de serviços, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício de 2017, a taxa de administração totalizou R\$ 581 (2016: R\$ 546) e representou 0,7770% (2016: 0,6245%) do patrimônio líquido médio do exercício.

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

## **15 Divulgações de informações**

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

## **16 Tributação**

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

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

## **17 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

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

## **18 Demandas judiciais**

O Fundo é parte ativa em demanda judicial contra o Governo do Estado do Rio de Janeiro por conta da execução dos aluguéis e encargos referentes ao período de 12 de dezembro de 2014 a 13 de abril de 2015 incluindo multa por rescisão contratual, conforme previsto no contrato de locação do imóvel localizado na Avenida General Justo, nº 365, 5º e 6º andar, Centro da Cidade.

Em 31 de dezembro de 2017 os assessores jurídicos do Fundo avaliaram a probabilidade de êxito do Fundo como provável. O valor atribuído a causa é de R\$ 3.406 (2016: R\$ 3.400). Cabe mencionar que o Governo do Estado do Rio de Janeiro está questionando judicialmente os valores pleiteados pelo Fundo. O Fundo obteve êxito na cobrança em primeira e segunda instância no ano de 2017.

## **19 Partes relacionadas**

Durante o exercício de 2017, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração descrita na Nota Explicativa nº 13.

## **20 Alterações estatutárias**

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de setembro de 2016, foi deliberada a alteração de itens específicos do Regulamento a fim de adaptá-lo à Instrução CVM nº 571/15.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 12 de junho de 2017, foi deliberada a aplicação pelo Fundo em cotas de Fundos de Investimento administrados pela Administradora ou empresa a ele ligadas durante o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2017.

## **21 Instrumentos financeiros**

A Administração do Fundo entende que não possui exposição por riscos relevantes causados por instrumentos financeiros.

Os principais instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2017 e 2016 compreendem os depósitos bancários, as cotas de fundos de investimento de renda fixa e as contas a receber de aluguéis.

O Fundo não efetuou aplicações em derivativos no transcorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

### ***Classificação de instrumentos financeiros***

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

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

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

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

<b>Mensurações de valor justo</b>				
	<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>(Nível 1)</b>	<b>(Nível 2)</b>	<b>(Nível 3)</b>
Depósitos bancários	68	68	-	-
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	1.650	-	1.650	-
Contas a receber de alugueis	549		549	
R\$	<b>2.267</b>	<b>68</b>	<b>2.199</b>	<b>-</b>

<b>Mensurações de valor justo</b>				
	<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>(Nível 1)</b>	<b>(Nível 2)</b>	<b>(Nível 3)</b>
Depósitos bancários	7	7	-	-
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	1.241	-	1.241	-
Contas a receber de alugueis	350		350	
R\$	<b>1.598</b>	<b>7</b>	<b>1.591</b>	<b>-</b>

## 22 Eventos Subsequentes

No dia 29 de janeiro de 2018, foram pagos o montante de R\$ 930, referente a distribuição de rendimentos do segundo semestre de 2017 do Fundo.

\* \* \*

Carlos Augusto Salomonde  
Diretor

Márcio Mota de O. Azevedo  
Contador  
CRC RJ-071838/O-0