

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



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 a à Administradora do

Opportunity 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 Opportunity 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 Opportunity 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

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados e registrados pelo valor justo, preparada por método comparativo direto de dados de mercado, relativos a outros imóveis que guardem similaridade com os imóveis que compõem a carteira do Fundo, por meio de transações recentes ocorridas na mesma região destes imóveis, além de informações de ofertas disponíveis no mercado, bem como contatos com operadores do mercado, assim como, com base em premissas e estimativas de fluxos de caixa descontados que são elaborados por empresa independente e revisadas internamente, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem em diversas premissas e estimativas com elevado grau de julgamento, tais como taxa de vacância, taxa de desconto e margem sobre a taxa de desconto. Devido ao fato da determinação do valor justo desses imóveis classificados como 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. Avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como preços e dados observáveis de mercado;
- ii. Analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- iii. Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Mensuração dos estoques de imóveis a comercializar

O Fundo possui imóveis classificados na categoria de estoque de imóveis a comercializar, que são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O atual cenário econômico tem gerado desaceleração na realização dos estoques, podendo ainda gerar custos adicionais não orçados, com conseqüente redução do valor dos imóveis, aumentando a possibilidade de ocorrência da contabilização de unidades imobiliárias com um custo superior ao valor líquido realizável. Em função disso, a Administradora avalia periodicamente o valor de realização líquido dos imóveis em estoque com o objetivo de estimar a necessidade, ou não, de constituição de provisão para perda. A determinação do valor realizável líquido de estoques é documentada em avaliação que contempla a utilização de julgamentos e premissas por parte da Consultora Imobiliária, revisadas pela Administradora, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais, bem como fatores internos, tais como histórico de vendas e preço médio praticado. Devido ao fato da determinação do valor realizável líquido dos imóveis 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 se limitaram a:

- i. Obtivemos o entendimento da avaliação preparada pela Consultora Imobiliária para o cálculo do valor líquido realizável dos imóveis em estoque e sua real expectativa de realização a mercado, que considera análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais, bem como fatores internos, tais como histórico de vendas e preço médio praticado;
- ii. Com base em amostragem, analisamos os imóveis vendidos durante o exercício, comparamos o valor realizado de vendas de unidades imobiliárias com a tabela de vendas e o custo do estoque; e
- iii. Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos estoques de imóveis a comercializar no tocante à avaliação do valor líquido realizável, bem como suas divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

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.
- Concluímos 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 concluímos 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, 02 de abril de 2018

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

José Claudio Costa
Contador CRC 1SP167720/O-1

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 02.201.501/0001-61

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 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
Circulante						Circulante					
Disponibilidades	4	212	0,01%	1.150	0,06%	Obrigações por construção de imóveis	10	327	0,02%	-	0,00%
Ativos financeiros						Obrigações por aquisição de imóveis	11	25.804	1,27%	12.886	0,64%
De natureza imobiliária						Depósito em garantia de aluguel		4.020	0,20%	6.151	0,30%
Direitos creditórios	-	-	0,00%	4.547	0,22%	Taxa de administração a pagar	20, 25	830	0,04%	1.000	0,05%
De natureza não imobiliária						Depósito em garantia para contingências		14.000	0,69%	-	0,00%
Títulos de renda fixa	5 (i)	10.093	0,50%	-	0,00%	Impostos e contribuições a recolher		41	0,00%	76	0,00%
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	5 (ii)	173.287	8,53%	181.961	9,00%	Adiantamento de clientes		845	0,04%	629	0,03%
Contas a receber de alugueis	7	18.973	0,93%	14.640	0,72%	Rendimentos a distribuir		2	0,00%	2	0,00%
Contas a receber por venda de imóveis	7	36.741	1,81%	57.446	2,84%	Comissões a pagar	7	-	0,00%	16.087	0,80%
Estoque de imóveis a comercializar						Outras contas a pagar		5.775	0,28%	6.907	0,34%
Imóveis em construção e acabados pelo Fundo	8 (a)	94.034	4,63%	78.348	3,88%	Total do circulante		51.644	2,54%	43.738	2,16%
Imóveis em construção por terceiros	8 (b)	-	0,00%	24.440	1,21%	Não circulante					
Terrenos	8 (c)	312.630	15,40%	149.486	7,39%	Provisão para contingências	24	1.451	0,07%	1.723	0,10%
Imóveis acabados adquiridos de terceiros	8 (d)	25.331	1,25%	6.830	0,34%	Obrigações por aquisição de imóveis	11	39.532	1,95%	25.264	1,25%
Adiantamento a fornecedores	8 (e)	36.652	1,81%	18.023	0,89%	Total do não circulante		40.983	2,02%	26.987	1,35%
Impostos a compensar		1.885	0,09%	453	0,02%	Patrimônio líquido					
Despesas antecipadas		3.399	0,17%	1.816	0,09%	Cotas de investimento integralizadas	12 (a)	1.366.138	67,29%	1.366.138	67,58%
Outras contas a receber		2.448	0,12%	1.947	0,10%	Rendimentos distribuídos		(1.461.026)	-71,96%	(1.461.026)	-72,27%
Total do circulante		715.685	35,25%	541.087	26,76%	Lucros acumulados		2.125.207	104,67%	2.116.504	104,69%
Não circulante						Total do patrimônio líquido		2.030.319	100,00%	2.021.616	100,00%
Realizável a Longo Prazo											
Contas a receber por venda de imóveis	7	441.340	21,74%	506.380	25,05%						
Depósito judicial		3.702	0,18%	2.772	0,14%						
Ativos financeiros											
De natureza imobiliária											
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6 (i)	77.890	3,84%	77.083	3,81%						
Cotas de capital e ações de S.P.E.	6 (ii)	157.786	7,77%	163.667	8,10%						
Ações preferenciais de S.P.E.	6 (iii)	70.880	3,49%	90.516	4,48%						
Participação em SCP	6 (iv)	1.050	0,05%	-	0,00%						
		752.648	37,07%	840.418	41,58%						
Investimentos											
Propriedades para investimento											
Imóveis para renda acabados	9 (a)	615.214	30,30%	641.795	31,75%						
Imóveis para renda em construção	9 (b)	39.399	1,94%	69.041	3,42%						
	9 (c)	654.613	32,24%	710.836	35,17%						
Total do não circulante		1.407.261	69,31%	1.551.254	76,75%						
Total do ativo		2.122.946		2.092.341		Total do passivo e patrimônio líquido		2.122.946		2.092.341	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 02.201.501/0001-61

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	Nota	2017	2016
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		40.096	42.203
Provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre aluguéis		(669)	(301)
Despesa com manutenção e conservação	9 (d)	(55.776)	(10.575)
Receitas de vendas de propriedades para investimento		52.500	719.230
Custo de propriedades para investimento vendidas, ajustado a valor justo		(41.475)	(822.580)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		(53.188)	(18.557)
Resultado com rescisão de propriedades para investimento		<u>(748)</u>	<u>(661)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>(59.260)</u>	<u>(91.241)</u>
Imóveis em estoque			
Receitas de venda de imóveis		127.434	108.138
Custo dos imóveis vendidos		(51.895)	(115.640)
Reversão da provisão/(Provisão) para créditos de liquidação duvidosa sobre venda de imóveis		4.821	11.438
Resultado com rescisão de imóveis em estoque		<u>(10.847)</u>	<u>(12.215)</u>
Resultado líquido de imóveis em estoque		<u>69.513</u>	<u>(8.279)</u>
Investimentos de natureza imobiliária			
Resultado de equivalência patrimonial - Cotas de capital e ações de S.P.E.	6 (ii)	607	(8.200)
Atualização monetária - Ações preferenciais de S.P.E.	6 (iii)	<u>15.893</u>	<u>11.757</u>
Resultado líquido com investimentos de natureza imobiliária		<u>16.500</u>	<u>3.557</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de cotas de fundo de investimento imobiliário - valor justo		(81)	(3.863)
Rendimentos recebidos de fundos de investimento imobiliário		2.542	2.165
Direitos creditórios		<u>-</u>	<u>975</u>
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>2.461</u>	<u>(723)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>29.214</u>	<u>(96.686)</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa		10.323	5.127
Receitas de títulos de renda fixa		93	-
Outras despesas e receitas financeiras		<u>(559)</u>	<u>450</u>
		<u>9.857</u>	<u>5.577</u>
Outras receitas/despesas			
Despesas tributárias		(7.915)	(9.541)
Despesas de serviços profissionais		(8.487)	(4.195)
Despesas de taxa de administração e custódia	25	(10.173)	(11.804)
Outras receitas e despesas		<u>(3.793)</u>	<u>3.379</u>
		<u>(30.368)</u>	<u>(22.161)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>8.703</u>	<u>(113.270)</u>
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas		<u>692.257</u>	<u>684.657</u>
Resultado líquido por cota - R\$		<u>12,57</u>	<u>(165,44)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 02.201.501/0001-61

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>1.306.143</u>	<u>(1.253.461)</u>	<u>2.229.774</u>	<u>2.282.456</u>
Integralização de cotas no exercício	59.995	-	-	59.995
Resultado líquido do exercício	-	-	(113.270)	(113.270)
Rendimentos distribuídos no exercício	<u>-</u>	<u>(207.565)</u>	<u>-</u>	<u>(207.565)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>1.366.138</u>	<u>(1.461.026)</u>	<u>2.116.504</u>	<u>2.021.616</u>
Integralização de cotas no exercício	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	8.703	8.703
Rendimentos distribuídos no exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>1.366.138</u>	<u>(1.461.026)</u>	<u>2.125.207</u>	<u>2.030.319</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 02.201.501/0001-61

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	8.703	(113.270)
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	53.188	18.557
Resultado na venda e realização de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(11.025)	103.350
Variação monetária e juros recebidos	48.129	5.905
(Reversão da provisão)/Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(4.152)	(11.137)
Resultado de equivalência patrimonial - Cotas de capital e ações de S.P.E.	(607)	8.200
Atualização monetária - Ações preferenciais de S.P.E.	(15.893)	(11.757)
Provisão para contingências	(272)	1.723
	<u>78.071</u>	<u>1.571</u>
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber de aluguéis	(3.664)	(4.122)
Contas a receber por venda de imóveis (exceto propriedades para investimento)	42.437	111.118
Direitos creditórios	4.547	372
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	8.674	(181.961)
Estoque de imóveis a comercializar	(172.891)	44.277
Cotas de fundos de investimento imobiliário	(807)	3.862
Cotas de capital e ações de S.P.E.	5.881	5.339
Ações preferenciais de S.P.E.	35.529	(78.759)
Letra de crédito imobiliário - LCI	(10.093)	-
Participação em SCP	(1.050)	-
Adiantamento a fornecedores	(18.629)	(4.988)
Impostos a compensar	(1.432)	3.375
Despesas antecipadas	(1.583)	1.829
Depósito judicial	(930)	40
Outras contas a receber	(501)	(15)
Obrigações por construção de imóveis	327	(5.004)
Obrigações por aquisição de imóveis	27.186	(26.294)
Depósito em garantia de aluguel	(2.131)	21
Depósito em garantia para contingências	14.000	-
Taxa de administração a pagar	(170)	34
Impostos e contribuições a recolher	(35)	9
Adiantamento de clientes	216	384
Outras contas a pagar	(1.132)	(6.092)
Comissões a pagar	(16.087)	16.087
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	<u>(14.267)</u>	<u>(118.917)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	(22.000)	-
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(55.776)	(10.575)
Gastos com propriedades para investimento em construção	(16.439)	(134.445)
Recebimentos por vendas de propriedades para investimento	107.544	318.591
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	<u>13.329</u>	<u>173.571</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	-	59.995
Distribuição de rendimentos para os cotistas	-	(207.565)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	<u>-</u>	<u>(147.570)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(938)</u>	<u>(92.916)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>1.150</u>	<u>94.066</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>212</u>	<u>1.150</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 Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), foi constituído em 28 de fevereiro de 1996 e iniciou suas operações em 6 de outubro de 1996 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

A política de investimentos do Fundo consiste na aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários, incluindo a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, a aquisição de valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, bem como a aquisição de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, que tenham condições de rentabilizar o investimento feito pelo condômino, seja por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração de tais bens e direitos, em conformidade com a legislação em vigor, seja pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos bens e direitos ou da sua negociação no mercado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo efetuou aportes, com emissão de ações preferenciais, na Charitas Empreendimentos Imobiliários S.A. e JFE 42 Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedades de propósito específico controladas pela João Fortes Engenharia S.A., continuou o desenvolvimento de alguns imóveis destinados a renda e alienou o imóvel localizado na Rua México nº 74, além disso o Fundo adquiriu novos terrenos com o intuito de promover novas incorporações para venda (2016: o Fundo adquiriu ações preferenciais de Sociedades de Propósito Específico controladas pela João Fortes Engenharia S.A., continuou o desenvolvimento de alguns imóveis destinados à renda e alienou alguns desses imóveis).

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor, incluindo o Artigo 107 da Instrução CVM 555, a Instrução CVM 476 e o artigo 54, §3º, da Instrução CVM 472, 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 Opportunity Métrica Ltda. (“Consultora Imobiliária”) é a consultora imobiliária, sendo responsável pela análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e pelos demais ativos para integrar a carteira do Fundo. Engloba também todos os serviços necessários para a definição e a aquisição de novos imóveis para integrar o patrimônio do Fundo, inclusive a realização, direta ou indiretamente, de todas as auditorias, verificações e análises necessárias para assegurar que os imóveis atendam a todos os requisitos legais e regulatórios aplicáveis à sua destinação econômica e social. Cabe à Consultora Imobiliária 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 13.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, de nenhum mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08.

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, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

3 Descrição das principais políticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

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

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

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

d. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e em 31 de dezembro de 2017 e 2016 incluíam títulos e valores mobiliários utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

e. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

f. Ativos financeiros de natureza imobiliária

- As cotas de fundos de investimento imobiliários estão registradas pelo valor das cotas informado pelos administradores do respectivo fundo de investimento ou pela última cotação de fechamento divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão quando o Fundo tiver suas cotas negociadas na bolsa. A valorização e/ou desvalorização estão apresentadas em “Rendimentos recebidos/resultado de cotas de fundos de investimento imobiliário”;
- As cotas detidas pelo Fundo em companhias investidas são classificadas como um instrumento de patrimônio e estão contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial;
- As ações preferenciais de SPEs estão registradas pelo valor de curva com base nas taxas determinadas nos acordos de acionistas;

g. 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 contrata empresa independente especializada para a mensuração do valor justo.

A avaliação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo é realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova avaliação deve ser realizada, no prazo de 60 dias a contar do evento extraordinário.

h. Contas a receber por venda e locação de imóveis

Apresentadas por valores conhecidos, atualizados monetariamente, limitados ao valor de realização. Os valores referentes ao resultado das vendas de unidades imobiliárias ainda não concluídas são apropriados à receita em conformidade com o progresso físico das obras.

A estimativa de perda de créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas na realização desses créditos.

- i. Estoques de imóveis a comercializar**
- ***Imóveis em construção pelo Fundo***
Correspondem aos custos incorridos, deduzidos dos valores apropriados referentes aos custos orçados de unidades vendidas.
 - ***Imóveis acabados adquiridos***
Correspondem aos custos de aquisição que não excedem ao valor de realização.
 - ***Terrenos***
Correspondem aos custos de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.
- j. Outros ativos circulantes**
Demonstrados pelos valores de custo, incluindo os rendimentos e, quando aplicável, reduzidos aos valores de realização.
- k. Obrigações por construção de imóveis**
Registradas pelos valores dos custos orçados a incorrer, deduzidas dos custos pagos e incorridos, caracterizando a responsabilidade pela finalização e entrega das unidades vendidas e ainda não concluídas.
- l. Outros passivos circulantes**
São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas *pro rata* dia.
- m. Avaliação do valor recuperável dos ativos (“*impairment*”)**
A administração do Fundo verifica anualmente se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os principais ativos sujeitos aos testes de *impairment* são os estoques imobiliários e as contas a receber de aluguéis e venda de imóveis, vide notas explicativas nº 7 e 8.
- n. Uso de estimativas e julgamentos**
Nas demonstrações financeiras, foram utilizadas algumas estimativas e julgamentos contábeis elaborados a fim de quantificar determinados ativos e passivos. Tais estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e baseiam-se em experiência histórica e diversos outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis nas circunstâncias atuais.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2017	2016
Depósitos bancários	212	1.150
	212	1.150

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

i. Letra de crédito imobiliário

	2017	2016
LCI (a)	10.093	-
Emissor: BTG Pactual	<u>10.093</u>	<u>-</u>
	<u>10.093</u>	<u>-</u>

- (a) Em 28 de dezembro de 2017, o fundo adquiriu Letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas pela BTG Pactual. As mesmas são atualizadas através da variação do indexador, equivalente a 96% da variação dos Certificados de Depósitos Interfinanceiros - CDI, e foram emitidas em 8 de novembro de 2017, tendo seu vencimento previsto para 2 de maio de 2019.

ii. Cotas de fundos de investimento de renda fixa

	2017	2016
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (a)	173.287	181.961
	<u>173.287</u>	<u>181.961</u>

- (a) Em 31 de dezembro de 2017, referem-se a cotas dos fundos Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, no montante de R\$ 130.839 (2016: 159.998) e Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos, no montante de R\$ 42.448 (2016: 21.963).

Esses fundos são atrelados à variação do CDI e possuem liquidez diária.

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

São apresentados por:

i. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, as cotas de fundos de investimento imobiliários eram compostas da seguinte forma:

Fundos	Instituição Administradora	Qtde. cotas		Valor	
		2017	2016	2017	2016
BB Progressivo II (a)	Votorantim DTVM S.A.	187.305	187.305	26.957	23.308
Dovel FII (b)	BNY Mellon DTVM S.A.	44.250	44.250	49.683	53.775
FII General Severiano (c)	Oliveira Trust DTVM S.A.	815,2656	-	<u>1.250</u>	<u>-</u>
				<u>77.890</u>	<u>77.083</u>

- (a) Refere-se à aplicação em cotas do BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário ("BB Progressivo II"), totalizando R\$ 26.957 em 31 de dezembro de 2017 (2016: R\$ 23.308), representando 1,76% (2016: 1,15%) do patrimônio líquido do referido fundo, não caracterizando controle sobre as suas decisões. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor de mercado, consoante a cota divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

O BB Progressivo II tem por objeto proporcionar aos seus cotistas, por meio da aquisição de investimentos imobiliários, a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais dos imóveis, nos termos dos contratos de locação celebrados em 23 de agosto de 2012 com o Banco do Brasil, por um período de 10 anos, existindo a possibilidade de renovação por igual período, condicionada a notificação prévia com 240 dias de antecedência no vencimento do contrato. O aluguel é recebido pelo BB Progressivo II no último dia útil do mês de sua competência.

- (b) Refere-se à aplicação em cotas do Dovel Fundo de Investimento Imobiliário (“Dovel FII”), totalizando R\$ 49.683 (2016: R\$ 53.775) em 31 de dezembro de 2017, representando 74,41% (2016: 74,41%) do patrimônio líquido do referido fundo, caracterizando controle sobre as decisões do fundo investido. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor patrimonial consoante a cota divulgada pela Administradora do fundo investido.

O Dovel FII 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 ocorrida em 14 de janeiro de 2009. O patrimônio líquido do Dovel FII em 31 de dezembro de 2017 era de R\$ 66.767 (2016: R\$ 72.266). O Dovel FII possui o direito de uso de dois imóveis, localizados na Av. General Justo, 375, designado como Lote 18 e 19 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo e Av. General Justo, 365, designado como Lote 17 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo, que estão destinados à locação.

- (c) Refere-se à aplicação em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário General Severiano (“FII General Severiano”), totalizando R\$ 1.250 em 28 de dezembro de 2017, representando 6,24% do patrimônio líquido do referido fundo, não caracterizando controle sobre as suas decisões. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor de mercado, consoante a cota divulgada B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

O FII General Severiano tem por objeto proporcionar aos seus cotistas, por meio do arrendamento imobiliário do imóvel localizado na Rua General Severiano, nº 159 na cidade do Rio de Janeiro, a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel pelo prazo de 20 anos podendo ser prorrogado mediante aprovação em assembleia.

ii. Cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o investimento em cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico era composto da seguinte forma:

SPE	2017			2016		
	% Participação	Valor	Resultado	% Participação	Valor	Resultado
19 de Fevereiro	99,97%	2.424	(184)	99,97%	2.608	502
Quatro de Janeiro	99,99%	38.452	(880)	99,99%	39.332	927
XX de Novembro	70,00%	105.737	(528)	70,00%	113.853	(5.426)
Brasília Plaza	99,83%	1.207	(198)	99,83%	1.405	130
Due Capri Empreendimento	99,99%	5.211	1.000	99,99%	3.211	(2.603)
Due Murano Empreendimento	99,99%	4.755	1.397	99,99%	3.258	(1.730)
Total		<u>157.786</u>	<u>607</u>		<u>163.667</u>	<u>(8.200)</u>

19 de Fevereiro Empreendimentos e Participações Ltda.

A 19 de Fevereiro Empreendimentos e Participações Ltda. (“19 de Fevereiro”) é uma sociedade que tem por objeto social o desenvolvimento de atividades imobiliárias, compreendendo a administração, a incorporação e a compra e venda de imóveis próprios ou de terceiros, diretamente ou por meio de empresas imobiliárias.

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía 25.776.422 (2016: 25.776.422) cotas da 19 de Fevereiro, correspondente a aproximadamente 99,97% (2016: 99,97%) do seu capital social. Esse investimento estava contabilizado em 31 de dezembro de 2017 e 2016 pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$ 2.424 (2016: R\$ 2.608).

Quatro de Janeiro Administração e Participações Ltda.

A Quatro de Janeiro Administração e Participações Ltda. (“Quatro de Janeiro”) tem por objeto social o desenvolvimento de atividades imobiliárias, compreendendo a administração, a incorporação e a compra e venda de imóveis próprios ou de terceiros, diretamente ou através de empresas imobiliárias. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, aproximadamente 99% do patrimônio líquido da Quatro de Janeiro é composto por terrenos nos arredores da Vila do Pan, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

Em 18 de maio de 2016, através da 32ª Alteração do Contrato Social da Quatro de Janeiro, os sócios aprovaram por unanimidade o aumento de capital em R\$ 500 mediante a emissão de 500.000 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, passando o capital social da sociedade de R\$ 57.913 para R\$ 58.413.

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía 58.413.174 (2016: 58.413.174) cotas da Quatro de Janeiro, correspondente a aproximadamente 99,99% (2016: 99,99%) do seu capital social. Esse investimento estava contabilizado em 31 de dezembro de 2017 e 2016 pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$ 38.452 (2016: R\$ 39.332).

XX de Novembro Investimentos e Participações S.A.

A XX de Novembro Investimentos e Participações S.A. (“XX de Novembro”) é uma companhia de capital aberto, que tem por objeto social as seguintes atividades: (i) administração de imóveis; (ii) incorporação e locação de bens, gestão patrimonial; e (iii) participação no capital de outras empresas.

Em 4 de maio de 2016, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram por unanimidade a redução de capital da XX de Novembro em R\$ 1.760, passando-o de R\$ 30.262 para R\$ 28.502, sem redução da quantidade de ações. Após essa redução o total de ações da XX de Novembro era de 451.303.226 ações ordinárias, todas sob forma nominativa.

Em 7 de abril de 2016, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram por unanimidade o pagamento de dividendos à conta de Reserva de Retenção de Lucros, no montante de R\$ 1.529 distribuído aos acionistas, de forma proporcional.

Em 7 de abril de 2017, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram por unanimidade o pagamento de dividendos no montante de R\$ 1.485, e distribuição do valor total destinado à Reserva de Retenção de Lucros, no montante de R\$ 4.455, distribuído aos acionistas, de forma proporcional. Adicionalmente foi aprovada a distribuição adicional de dividendos a título de antecipação de resultado do exercício de 2017, com base no balancete de 28 de fevereiro de 2017, no montante de R\$ 60. Desta forma, o montante total de R\$ 6.000 a ser distribuído a título de dividendos, equivalente a R\$ 0,01329483 por ação ordinária, foi destinado aos acionistas inscritos nos registros da XX de Novembro em 7 de abril de 2017, passando as ações a serem negociadas na condição de ex dividendo a partir de 10 de abril de 2017.

Em 30 de agosto de 2017 por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram por unanimidade o pagamento de dividendos proporcional a título de antecipação de resultado do exercício de 2017, com base no balancete de 31 de julho de 2017, no montante de R\$ 3.435.

Em 22 de dezembro de 2017 por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram por unanimidade o pagamento de dividendos proporcional a título de antecipação de resultado do exercício de 2017, com base no balancete de 30 de novembro de 2017, no montante de R\$ 1.404.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo possuía 315.912.258 ações ordinárias da XX de Novembro de um total de 451.303.226 ações, correspondente a aproximadamente 70% do seu capital social, totalizando o valor de R\$ 105.737 (2016: R\$ 113.853).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo reconheceu uma perda de R\$ 528 basicamente decorrente da desvalorização a mercado do imóvel Mário Henrique Simonsen (2016: reconheceu uma perda de R\$ 5.426, decorrente, basicamente, da desvalorização do mesmo imóvel), situado na Avenida das Américas 3.434, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro.

Brasília Plaza Ltda.

A Brasília Plaza Ltda. (“Brasília Plaza”) é uma sociedade limitada que tem por objeto social o desenvolvimento de empreendimento imobiliário sob a forma de incorporações imobiliárias, nos termos da legislação pertinente, constituído de um grupamento de edificações de uso variado, no terreno designado por Área Especial “A”, Quadra 01, Setor Hoteleiro Norte - SHN - em Brasília, Distrito Federal, descrito e caracterizado na respectiva matrícula no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o patrimônio líquido da Brasília Plaza é composto basicamente por recebíveis dos empreendimentos incorporados.

Em 6 de abril de 2016, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram por unanimidade a distribuição dos lucros acumulados da sociedade, no montante de R\$ 1.355, distribuído aos acionistas, de forma proporcional.

Em 18 de maio de 2016, por meio da 1ª Alteração de Contrato Social, os sócios deliberaram por unanimidade a redução de capital da Brasília Plaza em R\$ 2.124, passando o mesmo de R\$ 2.459 para R\$ 334, com a consequente redução da quantidade de ações, proporcionalmente ao valor do capital reduzido.

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía 33.370.561 cotas, correspondente a aproximadamente 99,83% (2016: 99,83%) do seu capital social, totalizando o valor de R\$ 1.207 (2016: R\$ 1.405).

Due Capri Empreendimento Imobiliário Ltda.

A Due Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Due Capri Empreendimento”), anteriormente denominada JFE 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“JFE 21”), é uma sociedade limitada e tem por objetivo o propósito específico de promover a incorporação, o planejamento e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário Due Capri, localizado no SQNW 307, Bloco C, 5.325 m², Noroeste, Brasília.

Em 25 de outubro de 2016, através da 9ª Alteração do Contrato Social da Due Capri Empreendimento, os sócios aprovaram por unanimidade o aumento de capital em R\$ 300 mediante a emissão de 300.000 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, passando o mesmo de R\$ 8.562 para R\$ 8.862.

Em 15 de agosto de 2017, através da 10ª Alteração do Contrato Social da Due Capri Empreendimento, os sócios aprovaram por unanimidade o aumento de capital em R\$ 1.000 mediante a emissão de 1.000.000 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, passando o mesmo de R\$ 8.862 para R\$ 9.862.

Após o aumento, o Fundo passou a ter 9.861.829 (2016: 8.861.829) cotas da Due Capri Empreendimento, correspondente a aproximadamente 99,99% do seu capital social.

Em 31 de dezembro de 2017, o investimento na Due Capri Empreendimento estava contabilizado pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$ 5.211 (2016: R\$ 3.211).

Due Murano Empreendimento Imobiliário Ltda.

A Due Murano Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Due Murano Empreendimento”), anteriormente denominada JFE 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“JFE 22”), é uma sociedade limitada e tem por objetivo o propósito específico de promover a incorporação, planejamento e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário Due Murano, localizado no SQNW 307, Bloco D, 5.325 m², Noroeste, Brasília. Em 1º de março de 2015, a João Fortes Engenharia S.A. vendeu para o Fundo 9.165.657 cotas da JFE 22 pelo montante de R\$ 9.166, ao valor nominal de R\$ 1,00 por cota, passando o Fundo a deter 99,99% do capital social da sociedade.

Em 21 de agosto de 2017, através da 8ª Alteração do Contrato Social da Due Murano Empreendimento, os sócios deliberaram por unanimidade pelo aumento de capital no valor de R\$ 100 mediante a emissão de 100.000 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, passando o mesmo de R\$ 6.862 para R\$ 6.962.

Após o aumento, o Fundo passou a ter 6.962.337 (2016: 6.862.337) cotas da Due Murano Empreendimento, correspondente a aproximadamente 99,99% do seu capital social.

Em 31 de dezembro de 2017, o investimento na Due Murano Empreendimento estava contabilizado pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$ 4.755 (2016: R\$ 3.258).

iii. Ações preferenciais de S.P.E.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o investimento em ações de preferenciais, atualizadas pela variação do CDI, era composto da seguinte forma:

2017			
Companhias investidas	% Participação	Valor	Resultado
Charitas	40,39%	48.816	6.183
JFE 16	17,19%	15.888	6.087
JFE 42	11,00%	6.176	3.063
Total		70.880	15.333
2016			
Companhias investidas	% Participação	Valor	Resultado
Charitas	45,74%	30.430	3.571
JFE 16	43,41%	41.778	6.188
JFE 42	29,11%	18.308	1.998
Total		90.516	11.757

JFE 16 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Em 19 de janeiro de 2016 o Fundo adquiriu 22.772.999 ações preferenciais da JFE 16 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“JFE 16”), pelo valor de de R\$ 23.437, pelo preço unitário de R\$ 1,029153325. A JFE 16 é uma sociedade por ações e tem por objeto o propósito específico de promover a incorporação, o planejamento, e o desenvolvimento de empreendimento imobiliário comercial destinado para venda no terreno onde existe o prédio nº 568 da Rua Jardim Botânico, no bairro do Jardim Botânico, Rio de Janeiro. Após a aquisição inicial das ações preferenciais, o Fundo realizou novos aportes no montante de R\$ 12.153 na JFE 16, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016. O Fundo não realizou aportes na JFE 16 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram vendidas 21.912.379 ações preferenciais pelo montante de R\$ 21.900, ficando com o saldo de 14.017.208 ações preferenciais e foram realizadas 2 reduções de capital sem redução de ações totalizando R\$ 2.014, ficando o saldo de investimentos na JFE 16 representado pelo montante de R\$ 15.888 (2016: 41.778). Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o Fundo não possuía controle sobre a JFE 16.

Charitas Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 19 de janeiro de 2016 o Fundo adquiriu 9.231.583 ações preferenciais da Charitas Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Charitas”), pelo valor de R\$ 12.794 pelo preço unitário de R\$ 1,385910215. A Charitas é uma sociedade por ações e tem por objeto o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais de empreendimento a ser realizado no terreno resultante do remembramento dos seguintes imóveis: na Avenida Bocaiuva nº 639, 643 e 647; na Rua Eurico Manoel do Carmo, nº 16, 20, 24 e 68 e na Rua Leonel Magalhães, nº 66, na cidade de Niterói - RJ. O Fundo aportou mais R\$ 12.204 (2016: R\$ 14.064) na Charitas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, totalizando o valor total de aportes em R\$ 39.062 (2016: R\$ 26.859). O valor atualizado do investimento em 31 e dezembro de 2017 na Charitas é R\$ 48.816 (R\$ 30.430), representados por 30.328.773 ações (2016: 18.868.300).

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o Fundo não possuía controle sobre a Charitas.

JFE 42 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 4 de abril de 2016 o Fundo adquiriu 2.276.527 ações da JFE 42 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“JFE 42”), pelo valor de R\$ 2.960, sem valor nominal, pelo preço unitário de R\$ 1,385910215. A JFE 42 é uma sociedade por ações e tem o propósito específico de promover a incorporação, o planejamento e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial denominado “Largo dos Palácios”, localizado na rua São Clemente nº 347, Botafogo - Rio de Janeiro. Após a aquisição inicial das ações preferenciais, o Fundo realizou novos aportes no montante de R\$ 14.297 na JFE 42 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016. O Fundo não realizou aportes na JFE 42 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram vendidas 7.462.301 ações preferenciais no montante de R\$ 10.967, ficando com o saldo de 4.276.978 ações preferenciais e foram realizadas 3 reduções de capital, sem redução de ações totalizando R\$ 1.331, ficando o ativo pelo montante de R\$ 6.176 (2016: 18.308). Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo não possuía controle sobre a JFE 42.

iv. Participação em Sociedade em Conta de Participação - SCP:

Em 31 de dezembro de 2017, o investimento em sociedade em conta de participação era composto da seguinte forma:

Marina Cinco Ilhas SPE Ltda.

Em 23 de maio de 2017, através do instrumento de constituição da “SCP Marina 5 ilhas”, o Fundo se associou à empresa Marina Cinco Ilhas SPE Ltda., na posição de sócia participante, com o intuito de investir capital para a reforma a ser feita no Empreendimento localizado na cidade de Armação dos Búzios, na rua dez, s/nº, Área Especial 1-B Enseada Azul, que foi locada para a BRM Búzios Marina Ltda. e posteriormente receberá uma remuneração correspondente ao investimento realizado. Tendo em vista o investimento acordado o fundo fará jus a 15% do resultado obtido da exploração imobiliária do empreendimento nos 3 primeiros exercícios, e do 36º ao 60º mês de vigência do contrato de locação com a BRM, o Fundo receberá integralmente o montante de R\$ 50 como devolução do investimento realizado, corrigido pelo CDI, conforme acordo assinado. A SCP terá duração de 20 anos, podendo ser rescindida ou prorrogada por mútuo acordo entre os sócios.

	Valor aportado 2017
Marina Cinco Ilhas SPE Ltda.	<u>1.050</u>

7 Contas a receber por venda e locação de imóveis

Representam os valores a receber de clientes por venda de unidades imobiliárias concluídas e de unidades imobiliárias não concluídas, atualizadas monetariamente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) ou do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) e incluem, normalmente, juros à taxa de 12% a.a. e, ainda, contas a receber por locação de imóveis, atualizadas anualmente com base na variação do IGP-M, como segue:

	2017	2016
Curto prazo		
Contas a receber de alugueis	35.993	31.054
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre alugueis	(17.021)	(16.414)
Contas a receber por venda de imóveis	43.264	68.456
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre venda de imóveis	<u>(6.522)</u>	<u>(11.010)</u>
	<u>55.714</u>	<u>72.086</u>
Longo prazo		
Contas a receber por venda de imóveis (a)	<u>441.340</u>	<u>506.380</u>

- (a) No dia 15 de dezembro de 2016 o Fundo realizou a venda dos imóveis registrados na rubrica de Propriedades para Investimento “Rua das Marrecas” e “Cinepalácio” para a BR Properties S.A. pelo valor total de R\$ 715.000, a ser pago da seguinte forma (i) 301.750 à vista por meio de transferência eletrônica disponível (TED), (ii) R\$ 28.000 pagos nesta data mediante a entrega de uma nota promissória, emitida em caráter pró-soluto, (iii) R\$ 385.250, para pagamento à prazo através de 120 parcelas mensais no valor de R\$ 5.044, acrescidas de taxa de juros de 7% ao ano de acordo com a tabela Price e que serão atualizadas mensalmente pela variação do IGPM/FGV, vencendo a primeira em 15 de dezembro de 2018 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo possuía o saldo de R\$ 16.087, referente à comissão e corretagem de venda a pagar para CBRE Consultoria do Brasil Ltda., pela venda do empreendimento.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre as vendas e os aluguéis de imóveis, constituída conforme a Nota Explicativa nº 3 (h), pode ser assim demonstrada:

	Aluguéis	Vendas
Saldo em 31 de dezembro de 2015	<u>16.094</u>	<u>22.465</u>
Provisões constituídas	5.057	15.931
Recuperação de crédito	<u>(4.737)</u>	<u>(27.386)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>16.414</u>	<u>11.010</u>
Provisões constituídas	669	29.780
Recuperação de créditos	<u>(62)</u>	<u>(34.268)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>17.021</u>	<u>6.522</u>

8 Estoques de imóveis a comercializar

a. Imóveis acabados e em construção pelo Fundo

Referem-se aos imóveis acabados e em construção para incorporação nos quais o Fundo atua como investidor dos projetos.

Custos incorridos	2017	2016
Empreendimento “Due Capri” (a)	36.488	36.488
Empreendimento “Due Murano” (b)	35.161	35.161
Empreendimento “Fusion Work & Live” (c)	35.904	35.904
Empreendimento “Vision” (d)	39.114	39.114
Empreendimento “Constante Sodré - Reserva” (e)	84.983	84.983
Empreendimento “Gift - 8 de Dezembro” (f)	36.269	36.269
Empreendimento "Highline" (g)	49.418	-
Empreendimento São Clemente (h)	<u>-</u>	<u>281</u>
	<u>317.337</u>	<u>268.200</u>
 Apropriação de custos de unidades vendidas	 2017	 2016
Empreendimento “Due Capri” (a)	(35.677)	(28.650)
Empreendimento “Due Murano” (b)	(33.598)	(26.045)
Empreendimento “Fusion Work & Live” (c)	(35.085)	(31.398)
Empreendimento “Vision” (d)	(37.655)	(31.822)
Empreendimento “Constante Sodré - Reserva” (e)	(63.439)	(59.848)
Empreendimento “Gift - 8 de Dezembro” (f)	(17.669)	(12.089)
Empreendimento "Highline" (g)	<u>(180)</u>	<u>-</u>
	<u>(223.303)</u>	<u>(189.852)</u>
	<u>94.034</u>	<u>78.348</u>

Em 2016 todos os empreendimentos encontravam-se 100% construídos, Em 2017 o empreendimento denominado Highline, encontra-se em construção.

- (a) **“Due Capri”**
 Localizado no SQNW 307, Bloco C, 5.325 m², Noroeste, Brasília, o empreendimento encontra-se 97,78% vendido (2016: 78,52% vendido). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 100% concluído (2016: 100% concluído).
- (b) **“Due Murano”**
 Localizado no SQNW 307, Bloco C, Noroeste, 5.325 m², Brasília, o empreendimento encontra-se 95,56% vendido (2016: 74,07% vendido). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 100% concluído (2016: 100% concluído).
- (c) **“Fusion Work & Live”**
 Localizado no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 01, Área Especial A - Bloco D, 6.338 m², Brasília, o empreendimento encontra-se 97,72% vendido (2016: 87,45 % vendido). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 100% concluído (2016: 100% concluído).
- (d) **“Vision”**
 Localizado no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 01, Área Especial A - Bloco F, 7.110 m², Brasília, o empreendimento encontra-se 96,27% vendido (2016: 81,36% vendido). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 100% concluído (2016: 100% concluído).
- (e) **“Constante Sodré - Reserva”**
 Localizado na Rua Constante Sodré, nºs 1.279, 1.299 e 1.313, Barro Vermelho, Vitória - 4.592,01 m², o empreendimento encontra-se 74,65% vendido (2016: 70,42% vendido). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 100% concluído (2016: 100% concluído).
- (f) **“Gift - 8 de Dezembro”**
 Localizado na Rua 8 de Dezembro, nº 517, Maracanã, Rio de Janeiro, RJ - 1.733,60 m², o empreendimento encontra-se 48,72% vendido (2016: 33,33% vendido). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 100% concluído (2016: 100% concluído).
- (g) **“Highline”**
 Localizado na situado na Rua José Alexandre Buaiz, 230 e 260 e Rua Humberto Martins de Paula, 195 e 215, Vitória - ES - 7.730,49 m², o empreendimento encontra-se 0,328391% vendido. Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 3,94% concluído.
- (i) **“São Clemente”**
 Refere-se à distrato de 1 unidade do empreendimento denominado “São Clemente”, situado na Rua São Clemente, nº 185, Botafogo, Rio de Janeiro-RJ, distratada em julho de 2016.

Movimentação do estoque - em construção pelo Fundo

Saldo em 31/12/2015	78.164
(+) Custos agregados aos imóveis	32.231
(-) Baixas pelo custo dos imóveis vendidos	(32.047)
Saldo em 31/12/2016	78.348
(+) Custos agregados aos imóveis	49.418
(-) Baixas pelo custo dos imóveis vendidos	(33.732)
Saldo em 31/12/2017	94.034

b. Imóveis em construção por terceiros

Referem-se aos imóveis adquiridos pelo Fundo em incorporação de terceiros.

Empreendimentos	2017	2016
Toscanini (a)	-	1.129
Seasons (b)	-	861
Allegro (c)	-	13.070
Rua do Matoso (d)	-	9.380
	-	24.440

(a) “Toscanini”

Refere-se à compra de 33 unidades do empreendimento denominado “Hotel & Spa Toscanini”, situado à Rua Arturo Toscanini, Belo Horizonte - MG, adquiridas em 10 de abril de 2012. A Toscanini Empreendimentos Imobiliários Ltda. possui três imóveis que serão demolidos para a construção do empreendimento, são eles: (i) lote 19, quarteirão 04-B da 2ª seção suburbana (casa 83); (ii) lote 20, quarteirão 04-B da 2ª seção suburbana (casa 73); e (iii) lote 21, quarteirão 04-B da 2ª seção suburbana (casa 61). O “Hotel & Spa Toscanini” será composto por 144 unidades autônomas, de finalidade exclusivamente comercial, com 01 bloco. Em 24 de Outubro de 2016, o fundo adquiriu mais 3 unidade do empreendimento “Toscanini”, totalizando 36 unidades do empreendimento. Em 2016 o Fundo não realizou vendas de unidades do empreendimento, e ocorreram 2 distratos, registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando 31 unidades vendidas.

(b) “Seasons”

Refere-se à compra de 41 unidades do empreendimento denominado “Residencial Seasons”, situado à Rua Barra Bonita, nº 35, adquiridas em 13 de julho de 2012. A Dominus 10 Empreendimentos Ltda. possui o imóvel constituído pelo galpão industrial, designado pelo nº 5.837 pela Estrada dos Bandeirantes, Lote UM P.A., nº 31.378, lado ímpar, fazendo frente também pela Rua Barra Bonita, lado ímpar, e uma 3ª testada pela Rua Arrais, lado par, na Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, que será demolido para a construção do empreendimento residencial. Em 24 de Outubro de 2016, o fundo adquiriu mais 1 unidade do empreendimento “Seasons”, totalizando 42 unidades do empreendimento. Em 2016 o Fundo vendeu 4 unidades e ocorreram 2 distratos, registrados no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando 39 vendidas.

(c) “Allegro”

Refere-se à compra de 42 unidades do empreendimento denominado “Allegro”, situado na área A-2 da Superquadra D do Loteamento Mata da Praia, Vitória- ES, adquiridas em 28 de agosto de 2013. Em 2016, o Fundo vendeu 8 unidades do empreendimento e distratou 5 unidades, registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando 19 unidades vendidas.

(d) “Rua do Matoso”

Refere-se à compra de 91 unidades do empreendimento denominado “Innovitá”, situado na Rua do Matoso, 102, 104 e 106, Rio de Janeiro - RJ, adquiridas em 23 de dezembro de 2013. Em 2016, o Fundo vendeu 8 unidades do empreendimento, e ocorreram 9 distratos, registrado no resultado líquido de imóveis, totalizando 87 unidades vendidas.

Em novembro de 2017, todos os empreendimentos classificados nesse grupo foram transferidos para o grupo de “Estoque de imóveis acabados adquiridos de terceiros”, pois encontravam-se 100% contruídos.

c. Terrenos

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os terrenos que a Administração pretendia utilizar para compor o estoque de unidades imobiliárias para venda encontravam-se registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.

Denominação	2017	2016
Enseada do Suá (i)	-	41.262
Itaboraí (ii)	1.027	1.027
Presidente Vargas II (iii)	46.746	32.180
Green Village (iv)	36.269	36.206
Vila Velha (v)	18.625	2.670
Nuta James - Maxin (vi)	35.486	33.464
Marrecas 13 (vii)	2.775	2.677
Rua 2 de Dezembro - Flamengo (viii)	89.674	-
Parque Gragoáta (ix)	2.254	-
Loreng (x)	17.608	-
Quadrilátero Botafogo (xi)	62.166	-
	312.630	149.486

(i) Enseada do Suá

Terreno adquirido em 23 de novembro de 2012, pelo valor de R\$ 36.500, situado na Rua José Alexandre Buaiz, 230 e 260 e Rua Humberto Martins de Paula, 195 e 215, Vitória - ES. Trata-se de terreno com 7.730,49 m², no qual tem por objetivo a construção de um empreendimento misto constituído por dois prédios, sendo um comercial e o outro residencial, constituídos sobre pavimento térreo com 3.000 m² de lojas, subsolo de garagem, pavimento elevado de garagem e pilotis formando o embasamento para ambos os edifícios. O prédio residencial terá 22 andares, com 196 apartamentos e área privativa no total de 11.836 m². Em 2017, os valores de custo com o terreno foram transferidos para imóveis em construção.

(ii) Itaboraí

Terreno adquirido em 4 de fevereiro de 2011, pelo valor de R\$ 1.000, tendo como área de terras próprias uma superfície de 16.565,97 m², identificada por “Área lembrada A da Quadra C”, resultante do remembramento dos Lotes 1 a 30, todos da Quadra C, no Bairro Retiro, localizado na expansão da zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí - RJ, e área de terras próprias com superfície de 5.708,46 m², identificada por “Área lembrada A da Quadra D”, resultante do remembramento dos Lotes 23 a 32, todos da Quadra D, no Bairro Retiro, também localizado na expansão da zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí-RJ. O objetivo desse terreno é a construção de um empreendimento residencial.

(iii) Presidente Vargas II

Terrenos adquiridos em 29 de maio de 2013, pelo valor de R\$ 57.200, situados na Avenida Presidente Vargas, 1.106, 1.122, 1.138, 1.132 e 1.146, assim como terreno situado na Rua São Pedro, n° 316, Centro - RJ. Em 21 de junho de 2013, o Fundo vendeu 40% dos terrenos descritos acima para a JFE 62 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. pelo montante de R\$ 23.109. Em 16 de outubro de 2014, o fundo vendeu 10% dos imóveis descritos acima para a JFE 62 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda pelo montante de R\$ 7.159. Em 30 de janeiro de 2017, o Fundo adquiriu da JFE 62 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, os 50% do terreno que a mesma detinha do imóvel denominado “Orbit”, localizado na Avenida Presidente Vargas onde existiram os prédios n°s 1140, 1138, 1132, 1122, 1114 e 1106. O terreno foi adquirido pelo montante de R\$ 12.500

(iv) Green Village

Terreno adquirido em 21 de maio de 2013, pelo valor de R\$ 34.975, tendo como área de terras próprias 477.491,88 m², localizado na Baixada Garanhuns, Vila Velha - ES, denominado *Green Village*, no qual o objetivo é construir um empreendimento residencial.

- (v) **Vila Velha**
Terreno adquirido através de permuta no valor de R\$ 14.578, aonde o fundo pagará com a entrega de unidades prontas. O terreno possui área total de aproximadamente 138.036,00 m², localizado na Rodovia Darly Santos, Guaranhuns, Vila Velha, Estado do Espírito Santo, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas n^{os} 3.983 e 78.848, do cartório do Registro de Imóveis de Vila Velha, denominado Rodovia do Sol, no qual o objetivo é construir um empreendimento residencial.
- (vi) **Nuta James**
Terreno adquirido em 8 de janeiro de 2009, situado à Av. Nuta James, Lote 1, PA 33.614, na Barra da Tijuca - RJ. Classificado em estoque para venda, não há projeto definido. Em 2015, a Administração transferiu o terreno da conta de propriedades para investimento para conta de estoques de imóveis a comercializar.
- (vii) **Marrecas 13**
Terreno adquirido em 1 de outubro de 2013, situado à na Rua das Marrecas n^o 13, na Freguesia de São José - Centro - Rio de Janeiro - RJ. Classificado em estoque para venda, o objetivo é construir um empreendimento residencial. Em 2016, a Administração transferiu o terreno da conta de propriedades para investimento para conta de estoques de imóveis a comercializar.
- (viii) **Rua 2 de Dezembro - Flamengo**
Terreno adquirido em 4 de janeiro de 2017, o Fundo adquiriu do Fundo Único de Previdência Social do Rio de Janeiro - Rio Previdência, 95% do imóvel localizado na Rua 2 de Dezembro n^o65, na Freguesia da Glória pelo montante de R\$ 73.150. Em 7 de abril o Fundo assinou promessa particular de compra e venda com a Somar 02 empreendimentos Ltda (empresa que detinha os 5% restante do terreno) pelo montante de R\$ 20.754. O objetivo é construir um empreendimento residencial e comercial, composto por 47 lojas em parte do primeiro e segundo pavimento, a parte residencial será composta por 2 torres de dezessete andares com 12 apartamentos por andar, no total serão 408 unidades, 204 por bloco.
- (ix) **Parque Grogoáta**
Promessa de compra e venda do terreno assinada em 13 de junho de 2017 com a Planurbs S.A. Planejamento e Urbanização pelo montante de R\$ 20.100. Foi pago um sinal no valor de R\$ 2.250 nesta mesma data e o montante residual será quitado após o cumprimento das cláusulas suspensivas previstas na promessa de compra e venda. O terreno fica localizado na Gleba III da Rua de acesso 2^o seguimento em São Domingo, bairro do gragoáta, Niterói - RJ. Ainda não há projeto definido.
- (x) **Loreng**
Terreno adquirido em 29 de novembro de 2017, designado Lote 5A-2, da Quadra 3A, situado na Rua Clóvis Machado, n^o72, com frente também para a Rua Abail do Amaral Carneiro, no bairro da Enseada do Suá -. Vitória-ES, medindo 4.252,00m², adquirido pelo montante de R\$ 17.200, como o objetivo de construir um empreendimento residencial e comercial para venda.
- (xi) **Quadrilátero Botafogo**
Terreno adquirido em 19 de dezembro de 2017, situado na Avenida Lauro Sodré n^o 150, em esquina com a Rua General Góis Monteiro, por onde recebe o n^o 125, com frente também para a Rua General Severiano n^o 201, no bairro de Botafogo - Rio de Janeiro - RJ, medindo 11.409,69m², adquirido pelo montante de R\$ 60.866, com o objetivo de construir empreendimentos residenciais e comerciais para venda.

d. Estoque de imóveis acabados adquiridos de terceiros

Referem-se aos imóveis prontos adquiridos pelo Fundo para revenda.

Denominação	2017	2016
Hotel & Bureau (i)	6	197
Due Capri (ii)	222	222
Due Murano (iii)	242	483
Unidades - Rio de Janeiro (iv)	-	3.579
Allegro Dação (v)	1.740	1.629
Riserva Dação (vi)	-	720
Toscanini (vii)	1.129	-
Seasons (viii)	1.075	-
Allegro (xiv)	11.537	-
Rua do Matoso (xv)	9.380	-
	<u>25.331</u>	<u>6.830</u>

“Hotel & Bureau”

Refere-se ao empreendimento denominado “LeQuartier, Hotel & Bureau”, localizado no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 01, Área Especial A, Brasília - DF. Construído em parceria com a JFE, onde o fundo ficou com 75% do imóvel e a JFE 25%, além do estoque original, posteriormente adquirimos algumas unidades avulsas. As unidades foram compradas da JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 27 de março de 2015 pelo montante de R\$ 406, a compra foi proporcional a 75% de 2 unidades. O empreendimento é composto por unidades do tipo hoteleiras, salas comerciais, lojas e vagas de garagem. Em 2017, o Fundo não vendeu unidades da adquirida do JFE (2016: 2 unidades) do empreendimento, não houve distrato no período das unidades adquiridas da JFE, as unidades adquiridas da JFE encontram-se 100% vendidas.

Em 31 de outubro 2016 foram distratadas as unidades 714 BL A e a vaga de garagem GS2 586, que faziam parte do estoque original do Fundo e no dia 17 de março a unidade 714 foi vendida, restando apenas a vaga da garagem gs2 586 no estoque.

(i) “Due Capri”

Refere-se ao estoque de 11 unidades do empreendimento denominado “Due Capri”, localizado no SQNW 307, Bloco C, 5.325 m², Noroeste, Brasília - DF. As unidades foram transferidas para o Fundo mediante redução de capital da JFE 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 5 de maio de 2015 pelo montante de R\$ 2.922, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6 (ii). Esse empreendimento foi realizado pelo Fundo em parceria com a João Fortes Engenharia S.A., conforme descrito na Nota Explicativa nº 8 (a). O empreendimento é composto por unidades residenciais e vagas de garagem. Em 2017, o Fundo não vendeu unidades (2016: 5 unidades) do empreendimento, não houve distrato no período (2016: 1 unidade), sendo registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando 10 unidades vendidas.

(ii) “Due Murano”

Refere-se ao estoque de 9 unidades do empreendimento denominado “Due Murano”, localizado no SQNW 307, Bloco C, 5.325 m², Noroeste, Brasília - DF. As unidades foram transferidas para o Fundo mediante a redução de capital da JFE 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 5 de maio de 2015 pelo montante de R\$ 2.303, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6 (ii). Esse empreendimento foi realizado pelo Fundo em parceria com a João Fortes Engenharia S.A., conforme descrito na Nota Explicativa nº 8 (a). O empreendimento é composto por unidades residenciais e vagas de garagem. Em 2017, o Fundo vendeu 1 unidades (2016: 2 unidades) do empreendimento, não houve distrato no período (2016: 1 unidade) sendo registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando unidades 8 vendidas.

- (iii) **“Unidades - Rio de Janeiro”**
Refere-se à compra proporcional de 65% de 25 unidades em diferentes empreendimentos no município do Rio de Janeiro - RJ, sendo 1 unidade do empreendimento Corporate Tijuca e 24 unidades do empreendimento Bangu Office, situadas respectivamente na Rua Engenheiro Enaldo Cravo Peixoto nº 105, Barra da Tijuca e Rua Silva Cardoso, nº 152, Bangu, Freguesia de Campo Grande. As unidades foram compradas em 27 de março de 2015 da João Fortes Engenharia S.A. e JFE 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelos montantes de R\$ 3.579 e R\$ 2.854, respectivamente. Os empreendimentos são compostos por unidades do tipo comerciais, com salas, lojas e vagas de garagem. Em 2017, o Fundo vendeu 5 unidades, (2016: 19 unidades) do empreendimento Bangu Office, sendo registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, encontra-se 100% vendido (2016: 96%). O Fundo vendeu todo do empreendimento Tijuca Corporate, sendo registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, encontra-se 100% (2016: 0%) vendido.
- (iv) **“Allegro dação”**
Refere-se a diversas unidades residenciais recebidas como parte do pagamento das unidades do empreendimento denominado “Allegro”, classificado na conta *imóveis concluídos - custo por aquisição*. Em 2017 foi recebida através de permuta 1 unidade (2016: 5 unidades). Em 2017, revendeu 1 unidade (2016: 1 unidade) permutadas, registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, não houve distrato no período, totalizando 2 unidades vendidas.
- (v) **“Riserva Dação”**
Refere-se a unidades residenciais diversas recebidas como parte do pagamento das unidades do empreendimento denominado “Constante Sodré - Reserva”, classificado na conta *imóveis concluídos - custo por aquisição*. Em 2017 foi recebida através da permuta 6 unidades (2016: 1 unidade). Em 2017, revendeu 5 das unidades (2016: não houve revenda) permutadas, registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, não houve distrato no período, totalizando 2 unidades vendidas.
- (vi) **“Toscanini”**
Refere-se à compra de 33 unidades do empreendimento denominado “Hotel & Spa Toscanini”, situado à Rua Arturo Toscanini, Belo Horizonte - MG, adquiridas em 10 de abril de 2012. A Toscanini Empreendimentos Imobiliários Ltda. possui três imóveis que serão demolidos para a construção do empreendimento, são eles: (i) lote 19, quarteirão 04-B da 2ª seção suburbana (casa 83); (ii) lote 20, quarteirão 04-B da 2ª seção suburbana (casa 73); e (iii) lote 21, quarteirão 04-B da 2ª seção suburbana (casa 61). O “Hotel & Spa Toscanini” será composto por 144 unidades autônomas, de finalidade exclusivamente comercial, com 01 bloco. Em 24 de Outubro de 2016, o fundo adquiriu mais 3 unidades do empreendimento “Toscanini”, totalizando 36 unidades do empreendimento. Em 2017 e 2016, o Fundo não realizou vendas de unidades do empreendimento, e não ocorreram distratos, registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando 31 unidades vendidas (2016: 31 unidades vendidas).
- (vii) **“Seasons”**
Refere-se à compra de 41 unidades do empreendimento denominado “Residencial Seasons”, situado à Rua Barra Bonita, nº 35, adquiridas em 13 de julho de 2012. A Dominus 10 Empreendimentos Ltda. possui o imóvel constituído pelo galpão industrial, designado pelo nº 5.837 pela Estrada dos Bandeirantes, Lote UM P.A., nº 31.378, lado ímpar, fazendo frente também pela Rua Barra Bonita, lado ímpar, e uma 3ª testada pela Rua Arrais, lado par, na Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, que será demolido para a construção do empreendimento residencial. Em 24 de Outubro de 2016, o fundo adquiriu mais 1 unidade do empreendimento “Seasons”, totalizando 42 unidades do empreendimento. Em 2017 o Fundo não vendeu unidades (2016: 4 unidades) e ocorreu 1 distrato (2016: 2 distratos), registrados no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando 38 vendidas (2016: 39 unidades vendidas).
- (viii) **“Allegro”**
Refere-se à compra de 42 unidades do empreendimento denominado “Allegro”, situado na área A-2 da Superquadra D do Loteamento Mata da Praia, Vitória- ES, adquiridas em 28 de agosto de 2013. Em 2017, o Fundo vendeu 5 unidades (2016: 8 unidades) do empreendimento e distratou 1 unidades (2016: 5 distrato), registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando 23 unidades vendidas (2016: 19 unidades vendidas).

(ix) **“Rua do Matoso”**

Refere-se à compra de 91 unidades do empreendimento denominado “Innovitá”, situado na Rua do Matoso, 102, 104 e 106, Rio de Janeiro - RJ, adquiridas em 23 de dezembro de 2013. Em 2017, o Fundo não realizou vendas (2016: 8 unidades) do empreendimento, não ocorreram distratos (2016: 9 distratos), registrado no resultado líquido de imóveis, totalizando 88 unidades vendidas (2016: 88 unidades vendidas).

e. Adiantamentos a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, essa rubrica está composta por adiantamentos para a aquisição de bens e serviços. Esses adiantamentos serão considerados como custo incorrido à medida que os bens e/ou serviços a que se referem forem obtidos e efetivamente aplicados na construção.

9 Propriedades para investimentos

a. Imóveis para renda - acabados.

Imóvel	Estado	Metragem	Valor	
			2017	2016
Av. Américas, 700 (Citta América)	Rio de Janeiro	21.618,61	126.195	134.430
Av. Marechal Camara, 160	Rio de Janeiro	840	3.800	4.920
Buenos Aires, 48	Rio de Janeiro	2.846	18.110	22.715
Rua Conde de Bonfim, 149	Rio de Janeiro	638,64	5.530	6.125
Rua México, 74 (i)	Rio de Janeiro	4.719	-	41.475
Av. Rio Branco, 45	Rio de Janeiro	600	2.560	3.455
Rua do Carmo, 55	Rio de Janeiro	120	1.690	2.340
Presidente Vargas	Rio de Janeiro	17.781	207.515	220.856
Colégio São José (iii)	Rio de Janeiro	2.420	7.895	8.455
Av. Américas, 700 (Citta Office)	Rio de Janeiro	1.602,5	14.890	15.760
Dom Gerado,46 (iii)	Rio de Janeiro	5.310	18.802	19.776
Fazenda Cachoerinha - Bom Despacho	Minas Gerais	31.831,11	11.975	12.500
Dom Gerado 40/42	Rio de Janeiro	7.000	20.547	19.548
Av. Brasil, 20.384	Rio de Janeiro	11.772,34	7.950	8.940
Rua da Carioca, 11	Rio de Janeiro	151,18	1.545	1.730
Rua da Carioca, 13	Rio de Janeiro	154,73	1.575	1.760
Rua da Carioca, 15	Rio de Janeiro	156,55	1.590	1.785
Rua da Carioca, 17	Rio de Janeiro	155,8	1.585	1.775
Rua da Carioca, 19	Rio de Janeiro	189,72	1.870	2.140
Rua da Carioca, 21	Rio de Janeiro	191,76	1.880	2.160
Rua da Carioca, 23	Rio de Janeiro	163,5	1.650	1.850
Rua da Carioca, 25	Rio de Janeiro	191,01	1.880	2.150
Rua da Carioca, 27	Rio de Janeiro	160,05	1.620	1.820
Rua da Carioca, 29	Rio de Janeiro	225,73	2.195	2.490
Rua da Carioca, 31	Rio de Janeiro	256,71	2.570	2.845
Rua da Carioca, 33	Rio de Janeiro	322,54	3.120	3.555
Rua da Carioca, 35	Rio de Janeiro	266,91	2.720	3.050
Rua da Carioca, 37	Rio de Janeiro	281,41	2.855	3.185
Rua da Carioca, 39	Rio de Janeiro	394,92	3.530	4.010
Rua da Carioca, 43	Rio de Janeiro	569	4.885	5.420
Rua da Carioca, 47	Rio de Janeiro	600,82	5.125	5.670
Rua da Carioca, 53	Rio de Janeiro	357,84	3.310	3.800
Rua 1º de Março, 19 - LJ/ Pav1	Rio de Janeiro	838	5.375	5.890
Travessa do Ouvidor, 9	Rio de Janeiro	393,69	5.940	6.790
Av. Senhor dos Passos, 107	Rio de Janeiro	233,4	3.120	3.450

Imóvel	Estado	Metragem	Valor	
			2017	2016
Rua Sete de Setembro, 155	Rio de Janeiro	165,8	2.240	2.500
Largo de Santa Rita, 10	Rio de Janeiro	208	870	1.005
Rua Mem de Sá, 102	Rio de Janeiro	498	2.070	2.295
Rua Uruguaiana, 76	Rio de Janeiro	171,71	2.345	2.605
Rua Uruguaiana, 78	Rio de Janeiro	312,96	5.410	6.110
Rua Teófilo Otoni, 24 - Apto.	Rio de Janeiro	133	389	439
Rua Teófilo Otoni, 24 - Loja	Rio de Janeiro	213,02	581	656
Hotel São Francisco (v)	Rio de Janeiro	7.688,02	34.455	37.565
Presidente Antônio Carlos, 51(iv)	Rio de Janeiro	550	3.080	-
Metropolitan (ii)	Bahia	2.058,01	43.040	-
São Pedro da Aldeia (iv)	Rio de Janeiro	16.109,44	13.335	-
			615.214	641.795

- Em fevereiro de 2018, o custo de aquisição dos empreendimentos Carioca 35, Carioca 37, Carioca 39, Carioca 43 e Carioca 47, foram reclassificados para o contas a receber devido a desapropriação realizada pelo Estado do Rio de Janeiro, conforme consta no processo nº0000258-30.1948.8.19.0001. Todos os valores de ajuste a valor justo foram estornados e reclassificados para a despesa do fundo.

b. Imóveis para renda - Em construção

Imóvel	Estado	Metragem	Estágio	Valor contábil	
				2017	2016
Rua Teófilo Otoni, 82	Rio de Janeiro	188	91%	22.463	22.207
Miguel Couto	Rio de Janeiro	1.374,87	0%	14.814	8.334
Metropolitan (ii)	Bahia	2.058,01	0%	-	38.500
Aretê (iii)	Rio de Janeiro	26.272,00	21,42%	2.122	-
				39.399	69.041

- (i) Imóveis vendidos em 2017;
- (ii) Imóveis classificados em “em construção” em 2016 e transferidos para “acabados” em 2017;
- (iii) Imóveis classificados em “adiantamento obras” em 2016 e reclassificados para “propriedade para investimento em construção” em 2017.
- (iv) Imóveis adquiridos em 2017

c. Métodos e estimativas para determinação do valor justo

- ***Imóveis registrados pelo método comparativo (laudo de terceiro)***

O método utilizado na determinação do valor justo dos imóveis, empregado pela NBA - Inteligência de Mercado - empresa especializada com atuação em todo território nacional - foi o comparativo, através do qual o valor justo é obtido pela comparação de dados do mercado, relativos a outros imóveis que guardem similaridade com os imóveis ora apresentados, através de transações recentes ocorridas na região dos imóveis, ofertas disponíveis no mercado, bem como contatos com operadores do mercado e ponderados de acordo com a norma de avaliação vigente NBR 14653 - Parte 1 - Procedimentos gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos. Os imóveis foram avaliados na suposição de que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor.

Na falta de informações sobre terrenos referenciais à venda ou recentemente transacionados na região Sudeste, foi utilizado o método Involutivo ou do Máximo Aproveitamento Eficiente, através do qual o valor do bem é obtido pela simulação de um empreendimento hipotético que ocupe idealmente o terreno em estudo, sob a ótica do mercado incorporador.

- ***Imóveis registrados por meio de fluxo de caixa descontado***

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 2016, 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.

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	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Taxa		2.61%	5.79%	4.88%	5.76%	5.36%	5.59%
	Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034
	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 29 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	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Taxa		4,28%	4,27%	5,34%	5,26%	5,82%	6,34%
	Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034
	Taxa		6,36%	5,28%	5,36%	5,39%	5,25%	5,52%

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. Manutenção e reparos de imóveis para renda

Em 31 de dezembro de 2017, as despesas com manutenção e conservação dos imóveis para renda montam a R\$ 55.776 (2016: R\$ 10.575).

e. Movimentação contábil nos imóveis para renda - Em construção e acabados

Saldo em 31/12/2015	1.420.176
(-) Reclassificados - Estoque	(2.647)
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	134.445
(-) Ajuste a valor justo	(18.557)
(-) Vendas	(822.580)
Saldo em 31/12/2016	710.837
(+) Aquisição	22.000
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	16.439
(-) Ajuste a valor justo	(53.188)
(-) Vendas	(41.475)
Saldo em 31/12/2017	654.613

10 Obrigações por construção de imóveis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, as obrigações representadas pela responsabilidade de finalização e entrega das unidades vendidas dos imóveis em construção são demonstradas como se segue:

Custo orçado das unidades	2017	2016
Empreendimento "FusionWork & Live"	35.085	31.399
Empreendimento "Vision"	37.655	31.821
Empreendimento "Due Capri"	35.677	28.650
Empreendimento "Due Murano"	33.598	26.045
Empreendimento "Constante Sodré - Riserva"	63.439	59.848
Empreendimento "Gift - 8 de Dezembro"	17.669	12.089
Empreendimento "Highline"	488	-
	223.611	189.852

Baixa do custo incorrido		
Empreendimento “FusionWork & Live”	(35.085)	(31.399)
Empreendimento “Vision”	(37.655)	(31.821)
Empreendimento “Due Capri”	(35.677)	(28.650)
Empreendimento “Due Murano”	(33.598)	(26.045)
Empreendimento “Constante Sodré - Reserva”	(63.439)	(59.848)
Empreendimento “Gift - 8 de Dezembro”	(17.669)	(12.089)
Empreendimento “Highline”	(161)	
	<u>(223.284)</u>	<u>(189.852)</u>
Total	<u>327</u>	<u>-</u>

11 Obrigação por aquisição de imóveis

	2017	2016
Imóveis Vot - Imóveis na Rua da Carioca, Centro - RJ (a)	1.053	966
Constante Sodré - Reserva (b)	472	6.550
Green Village (c)	25.264	25.264
Metropolitan (a)	-	5.370
Lorence (d)	1.509	-
Quadrilatero - Botafogo (d)	22.770	-
Villa Velha - Rodovia do Sol (d)	14.268	-
	<u>65.336</u>	<u>38.150</u>
	2017	2016
Circulante	25.804	12.886
Não Circulante	39.532	25.264

- (a) Propriedades para investimentos - Imóveis para renda acabados;
- (b) Estoques de imóveis a comercializar;
- (c) Terreno: O pagamento está condicionado a emissão da licença da prefeitura.
- (d) Terreno para construção para venda - Estoque de imóveis

12 Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía um patrimônio líquido de R\$ 2.030.319 (2016: R\$ 2.021.616) representado por 692.257 (2016: 692.257) cotas de série única, nominativas, integralmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 1.366.138 (2015: R\$ 1.366.138). O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 2.932,90 (2016: R\$ 2.920,33). No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 não ocorreram novas subscrições e integralizações de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram subscritas e integralizadas novas cotas, como segue:

Em 2016	Quantidade de cotas	Valor da cota	Total da integralização
21 de março de 2016	4.415	3.395,49	14.991
28 de julho de 2016	8.670	3.460,51	30.003
8 de agosto de 2016	4.335	3.460,51	15.001
	<u>17.420</u>		<u>59.995</u>

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

13 Gerenciamento de riscos

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

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos e das empresas investidas, do acompanhamento dos projetos e dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado.

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

- (i) Risco de liquidez;
- (ii) Dificuldades financeiras do Incorporador/Construtor;
- (iii) Risco de crédito;
- (iv) Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios;
- (v) Riscos de mercado;
- (vi) Outros riscos exógenos ao controle da Administradora;

- (vii) Risco de desapropriação;
- (viii) Risco de patrimônio negativo.

14 Negociações de cotas do 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.

2017	Valor de fechamento da cota	Volume (R\$)	Quantidade de negócios	Quantidade de cotas
Março	2.910,73	2.986	1	1.026
Setembro	2.924,42	921	3	315

15 Cobertura de seguros (não auditado)

Em 31 de dezembro de 2017, as coberturas de seguro dos ativos foram contratadas pela Administração por valor considerado suficiente para cobrir eventuais sinistros.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras e, conseqüentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

16 Política de distribuição de resultados

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

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro 2017 e 2016, está demonstrada a seguir:

Semestre	Resultado (Regime de caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
1º semestre de 2017	-	-	-
2º semestre de 2017	90.826	86.285	95%
Total		86.285	

No primeiro semestre de 2017, o fundo apurou resultado, pelo regime de caixa, negativo de R\$ 26.803, e por isso não houve distribuição de resultado para o período. O resultado referente ao segundo semestre foi paga aos cotistas em 31 de janeiro de 2018, no montante de R\$ 86.285.

Semestre	Resultado (Regime de caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
1º semestre de 2016	41.085	41.085	100%
2º semestre de 2016	168.330	166.480	98,90%
Total		207.565	

Em 29 de julho de 2016, foi pago aos cotistas o resultado referente ao primeiro semestre de 2016. A primeira parcela do resultado referente ao segundo semestre foi paga aos cotistas em 16 de dezembro de 2016, a título de antecipação, ambos totalizando de R\$ 207.565.

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 a seguir:

	2017	2016
	R\$	R\$
1º semestre		
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	123.640	190.867
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(129.151)	(137.759)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	(5.511)	53.108
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(115.917)	(111.707)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	51.721	20.706
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	62.693	99.140
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(19.789)	(20.162)
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	(26.803)	41.085
2º semestre		
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	144.442	162.130
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(130.228)	(328.508)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	14.214	(166.378)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(140.866)	(168.829)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	92.967	69.002
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	126.996	459.758
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(2.485)	(25.223)
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	90.826	168.330

17 Rentabilidade

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

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%) (*)	Rendimentos distribuídos (%) (**)
31/12/2017	2.022.637	2.932,8973	692.257	0,43	0,00
31/12/2016	2.344.273	2.920,3257	684.657	(4,89)	8,96

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

(**) Rendimentos distribuídos/liquidados 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.

18 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 são 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.

19 Custódia e tesouraria

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

20 Remuneração da Administradora e da Consultora Imobiliária

A Administradora e a Consultora Imobiliária recebem taxa de administração de 0,50% do patrimônio líquido ao ano, provisionada mensalmente, por dia útil, e paga mensalmente, por período vencido, até o décimo dia útil do mês subsequente.

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

21 Divulgação de informações

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

22 Tributação

Os rendimentos auferidos pelo Fundo a serem distribuídos aos cotistas sujeitam-se à alíquota de 20% de Imposto de Renda retido na Fonte ("IRRF"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

A carteira do Fundo não está sujeita a qualquer tributação, salvo aquela tratada no parágrafo anterior, e no caso de aplicação de recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, hipótese em que toda a carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O imposto, acima referido, incidente na carteira do Fundo, poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, 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.

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 recolhidos na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

23 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

24 Demandas judiciais

As contingências passivas classificadas com risco possível de perda, classificadas pela Administradora do Fundo, baseadas na opinião os seus consultores jurídicos, não foram provisionadas e estão representadas por:

Natureza das ações	2017	2016
Execução fiscal referente a débitos de IPTU - Shopping Città América	23.568	23.339
Rescisão de contrato de vendas de imóveis	14.865	24.052
Outros (a)	<u>7.926</u>	<u>3.280</u>
Total	<u>46.358</u>	<u>50.671</u>

- (a) Incluem processos com cobrança de multa por atraso de obra, devolução de taxa de corretagem, e outras contingências.

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possuía contingências passivas com chances de perdas prováveis, relacionadas principalmente aos casos de rescisão de contratos de compra e venda de imóveis, para as quais foi constituída provisão no montante de R\$ 1.451 (2016: 1.723) baseada na melhor estimativa apurada na data.

25 Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, foram efetuadas as seguintes operações com parte relacionadas:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração e custódia (a)	830	10.173	1.000	11.804

- (a) Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2019, o Fundo paga taxa de administração de 0,5% ao ano à Administradora e à Consultora Imobiliária. Desse montante, 92% é devido à Consultora Imobiliária, parte relacionada do Fundo.

26 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 12 de junho de 2017, os cotistas aprovaram as Demonstrações Financeiras do Fundo, acompanhadas do parecer dos auditores, e as contas do Fundo, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016 e aprovaram a aplicação pelo Fundo em cotas de Fundos de Investimento administrados pelo Administrador ou empresa a ele ligadas durante o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2017.

27 Instrumentos financeiros

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

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

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

a. Classificação de instrumentos financeiros

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

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

	Saldo em 31 de dezembro de 2017	Mensurações de valor justo		
		Preços cotados em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1)	Outros <i>inputs</i> significativos observáveis (Nível 2)	<i>Inputs</i> significativos não observáveis (Nível 3)
Conta banco	212	212	-	-
Cotas de fundos de investimento renda fixa	173.287	-	173.287	-
Títulos de renda fixa	10.093	-	10.093	-
Cotas de fundos de investimento imobiliários	77.890	-	28.207	49.683
Contas a receber por venda de imóveis	478.081	-	478.081	-
Contas a receber de alugueis	18.973	-	18.973	-
R\$	758.536	212	708.641	49.683

	Mensurações de valor justo			
	Saldo em 31 de dezembro de 2016	Preços cotados em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1)	Outros <i>inputs</i> significativos observáveis (Nível 2)	Inputs significativos não observáveis (Nível 3)
Aplicações em conta de poupança	-	-	-	-
Cotas de fundos de investimento renda fixa	181.961	-	181.961	-
Cotas de fundos de investimento imobiliários	77.083	-	23.308	53.775
Contas a receber por venda de imóveis	563.826	-	563.826	-
Contas a receber de aluguéis	14.640	-	14.640	-
R\$	837.510	-	783.735	53.775

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

28 Eventos subsequentes

a. Aquisição de cotas de FIIs

Fundo de Investimento imobiliário General Severiano

Em 2 de janeiro de 2018, o fundo adquiriu 3.184,7344 cotas do Fundo de Investimento General Severiano pelo preço de 1.085,2660 por cota, totalizando o montante de R\$ 3.456.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

Em 2 de janeiro de 2018, o fundo adquiriu 4.730 cotas do Fundo de Investimento Dovel Fundo de Investimento imobiliário via B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão pelo preço de 800,9769 por cota, totalizando o montante de R\$ 3.789.

b. Aquisição de propriedades para venda/estoque:

No dia 16 de janeiro de 2018, o fundo adquiriu 19 apartamentos para revenda do empreendimento denominado “Park Square Residence”, situado na Avenida Roberto Silveira, nº 307, Niterói - RJ, pelo montante de R\$ 10.212.

c. Redução de capital e venda de ações SPE JFE 42:

No dia 16 de fevereiro de 2018, o fundo realizou uma redução de capital pelo montante de R\$ 1.112, sem redução da quantidade de ações, ficando assim o valor de R\$ 0,26 por ação. Ainda no dia 16 de fevereiro o fundo realizou a venda de 3.302.852 ações preferenciais pelo montante de R\$ 2.968.

d. Desapropriação dos empreendimentos “Rua da Carioca”:

No dia 28 de fevereiro de 2018, foram reclassificados os valores referentes ao custo de aquisição dos empreendimentos, Carioca 35, Carioca 37, Carioca 39, Carioca 43 e Carioca 47, para a rubrica de “a receber” devido às desapropriações realizadas pelo Estado do Rio de Janeiro, conforme processo nº 0000258-30.1948.8.19.0001. Os valores de ajuste a valor justo antes adicionado ao valor das propriedades foram reclassificados para a despesa.

* * *

Carlos Augusto Salamonde
Diretor

Marcio Mota
Contador
CRC RJ-071838/O-0