

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

São Paulo - SP

1. Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras da **Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII** ("Fundo Arena"), 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 nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com modificações", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício de 31 de dezembro de 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

2. Base para opinião com modificações

Propriedades para investimentos (Estádio Arena Corinthians) - Conforme nota explicativa nº 5a, essas propriedades R\$820.993 mil (R\$ 862.001 mil em 31/12/ 2016) mil em 31 de dezembro de 2017, estão avaliadas ao seu valor justo pelo método conhecido como "Capitalização de Renda". Nesse método foram utilizadas expectativas de receitas e despesas futuras ajustadas a valor presente que consideram premissas de receitas relacionadas a bilheterias, contratos de camarotes, contratos de cadeiras PSL, locações de espaços, publicidade, "naming rights" e custos de administração e despesas relacionadas aos jogos de futebol. Em nosso processo de auditoria não obtivemos evidência suficiente de realização das receitas e custos e despesas que foram utilizadas para determinadas projeções realizadas pela administração da Arena e por seus consultores especialistas, que pudessem suportar o valor justo. Consequentemente, podem haver impactos no valor justo e, desta forma, eventuais ajustes contábeis poderão ser necessários, visando adequar a avaliação da propriedade para investimento, quando da revisão das premissas de expectativa de receitas futuras e que determinados custos e despesas tivessem sido projetados com base no crescimento histórico. As referidas premissas e cálculos não haviam sido reprocessadas, motivo pelo qual não podemos assegurar quais seriam os eventuais efeitos nas demonstrações financeiras do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento-CID (Propriedades para investimentos) detidos pelo Fundo-Conforme a Nota Explicativa nº 5b, o Fundo possui registrado em 31 de dezembro de 2017, o montante de R\$291.788 mil (R\$ 311.450 mil em 31/12/2016), referente a Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento-CIDs, não atualizados por indicadores econômicos e avaliados pelo valor de integralização das cotas. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo realizou vendas de CIDs, as quais geraram um resultado positivo líquido de custos de realização de R\$9.368 mil (R\$9.713 mil em 31/12/2016). Com base em nossos procedimentos de auditoria, não nos foi possível testar e nos certificar quanto a mensuração do valor justo de realização ao mercado das citadas CIDs.

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

3. Ênfases

Incertezas quanto à continuidade operacional e cumprimento do cronograma financeiro-As demonstrações financeiras do Fundo foram preparadas nos pressupostos de sua continuidade operacional e no cumprimento do cronograma financeiro de amortização das suas Quotas Seniores, o qual para serem efetivamente atendidos depende da confirmação das projeções de receitas realizadas pela Administração do Fundo. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Contrato de agenciamento celebrado com o Sport Club Corinthians Paulista (parte relacionada)- Conforme descrito na Nota Explicativa nº16 esse contrato compreende a negócios relacionados à exploração da Arena pelo Clube para a realização de seus jogos e quaisquer outros eventos, sendo que no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo pagou a esse Clube R\$1.051 mil (R\$707 mil) a esse título. Esse contrato foi celebrado em condições pactuadas entre as partes e poderia ter sido diferente se fosse acordado com uma parte não relacionada (terceiro). Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

4. 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.

Em consonância aos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalvas”, existe somente o assunto de auditoria abaixo, a comunicar em nosso relatório.

Distribuição de remuneração aos cotistas- A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administração para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 11, a Administração do Fundo informa que o Fundo distribuirá a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto- Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade com o Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administração, considerando sua capacidade de honrar suas obrigações de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

5. Outros assuntos

Auditoria correspondente ao exercício anterior- As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram o relatório de auditoria em 28 de março de 2017, com as duas modificações (Propriedades para investimentos e Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento-CID detidos pelo Fundo) e as duas ênfases (Incertezas quanto à continuidade operacional e cumprimento do cronograma financeiro e Contrato de agenciamento celebrado com Sport Club Corinthians Paulista-parte relacionada) semelhantes à que foi por nós assinaladas nos itens 3 e 4 acima, respectivamente e ainda uma ênfase quanto a incerteza quanto à adequada classificação contábil das cotas seniores como instrumento de patrimônio líquido realizada pelo Fundo e/ou passivo financeiro, inclusive objeto de consulta formulada pelo Fundo à CVM, sem resposta até aquela data.

6. Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

7. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

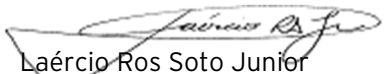
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

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

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

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

São Paulo, 29 de março de 2018.



Laércio Ros Soto Junior
Contador CRC 1SP-212.430/O-3

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

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ (MF) 14.149.745/0001-21

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

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Notas	31/12/2017	%PL	31/12/2016	%PL
Ativos Circulantes		43.249	5%	19.850	2%
Caixa e equivalentes de caixa	4	49	0%	3	0%
Depósito bancário - Itaú-Unibanco		1	0%	2	0%
Depósito bancário - Caixa Econômica Federal		48	0%	1	0%
Títulos e Valores Mobiliários		6.694	1%	2.392	0%
Cotas de fundos de investimentos	5	6.694	1%	2.392	0%
Outros Créditos		36.506	4%	17.455	2%
Contas a receber	6	36.506	4%	17.455	2%
Ativos Não Circulantes		1.112.781	135%	1.173.451	141%
Investimentos		1.112.781	135%	1.173.451	141%
Custo de edificações do Estádio Arena	7.a	985.000	120%	985.000	119%
Direito de Exploração da Arena	7.a	218.530	27%	218.530	26%
(-) Ajuste ao valor justo	7.a	(382.537)	-46%	(341.529)	-41%
Certificados de Incentivo ao Desenv. CID	7.b	291.788	35%	311.450	37%
Total		1.156.030		1.193.301	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ (MF) 14.149.745/0001-21

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

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores em milhares de Reais)

Passivo	Notas	31/12/2017	%PL	31/12/2016	%PL
Passivos Circulantes	8	1.747	0%	1.649	0%
Fornecedores e Contas a pagar		1.747	0%	1.649	0%
Manutenções e conservações		1.547	0%	1.167	0%
Auditoria externa		32	0%	112	0%
Premio de seguros a pagar		-	0%	129	0%
Condomínios a Pagar		-	0%	104	0%
Taxa de Administração Efetiva		103	0%	101	0%
Consultoria e Assessoria		45	0%	19	0%
Custódia		14	0%	13	0%
Honorários advocatícios		4	0%	2	0%
Taxa de Fiscalização CVM		1	0%	1	0%
Anbima		1	0%	1	0%
Passivos Não Circulantes		331.267	40%	360.484	43%
Fornecedores (Partes relacionadas)		331.267	40%	360.484	43%
Fornecedores	8	331.267	40%	360.484	43%
Patrimônio Líquido	10	823.016	100%	831.168	100%
Capital Social Integralizado		1.297.347	158%	1.316.740	158%
Cotas integralizadas		1.381.910		1.381.910	
Cotas seniores		695.219	84%	695.219	84%
Cotas juniores		686.690	83%	686.690	83%
Cotas mezaninos		1	0%	1	0%
Amortizações de cotas		(84.563)	-10%	(65.170)	-8%
Lucro ou Prejuízos Acumulados		(474.331)	-58%	(485.572)	-58%
Exercícios anteriores		(485.572)	-59%	(534.228)	-64%
Exercício atual		11.241	1%	48.656	6%
Total		1.156.030		1.193.301	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 14.149.745/0001-21

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

Demonstração dos Resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores em milhares de Reais)

Composição do Resultado	Notas	31/12/2017	31/12/2016
Propriedades para Investimento			
Ajuste (perda) ganho de ao valor justo de propriedades para investimentos	5	(41.008)	4.635
Receitas com arrecadações	7.c	56.590	47.834
Custos e despesas diretos da arena			
. Despesas de manutenção e conservação	7.d	(5.503)	(5.778)
. Despesas de condomínios	7.d	(3.678)	(4.315)
. Custos operacionais da arena	14	(1.051)	(707)
. Despesas de seguros	7.d	(653)	(958)
. Despesas de vigilância e segurança	7.d	(11)	-
. Despesas de taxas e impostos	7.d	(9)	(3)
Total dos custos e despesas diretos da arena		(10.905)	(11.761)
Lucro bruto de propriedades para investimento		4.677	40.708
(Despesas) e receitas operacionais			
Outras despesas operacionais			
Taxa de administração		(1.213)	(1.129)
Consultoria		(901)	(643)
Honorários advocatícios		(769)	(125)
Impostos e taxas		(151)	(126)
Auditoria e custódia		(202)	(227)
Outras despesas administrativas		(21)	(15)
		(3.257)	(2.265)
Decorrentes de ativos financeiros			
Rendas com certificados de incentivos ao desenvolvimento -CID		9.368	9.713
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimentos		453	471
Receitas de juros e de vendas de cert de depósito bancário		-	29
		9.821	10.213
Total de (despesas) e receitas operacionais		6.564	7.948
Lucro líquido do exercício		11.241	48.656

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 14.149.745/0001-21

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
Valores em milhares de Reais

	Capital social integralizado				Total
	Total bruto de cotas integralizadas	Total de cotas amortizadas	Total líquido de cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2015	1.381.910	(34.301)	1.347.609	(534.228)	813.381
Amortizações de cotas	-	(30.869)	(30.869)	-	(30.869)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	48.656	48.656
Saldos em 31 de dezembro de 2016	1.381.910	(65.170)	1.316.740	(485.572)	831.168
Amortizações de cotas	-	(19.393)	(19.393)	-	(19.393)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	11.241	11.241
Saldos em 31 de dezembro de 2017	1.381.910	(84.563)	1.297.347	(474.331)	823.016

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 14.149.745/0001-21

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

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores em milhares de Reais)

	31/12/2017	31/12/2016
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimentos de receitas com propriedade de investimento	37.538	41.402
Pagamentos		
. Fornecedores	(29.217)	(26.779)
. Serviços de manutenções	(5.123)	(5.827)
. Despesas de condomínios	(3.782)	(4.597)
. Taxa de administração	(1.211)	(1.121)
. Custos operacionais da Arena	(1.051)	(707)
. Consultorias e assessorias	(875)	(624)
. Prêmios de seguros	(782)	(829)
. Honorários advocatícios	(767)	(123)
. Serviços de custódias	(161)	(150)
. Auditoria externa	(120)	(72)
. Taxa da CVM	(58)	(69)
. Demais pagamentos de despesas	(21)	(19)
. Serviços de vigilância e segurança	(11)	-
. Impostos e taxas	(9)	(3)
Total de pagamentos	(43.188)	(40.920)
Total de Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(5.650)	482
 Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aplicações de títulos e valores mobiliários	(37.709)	(39.152)
Resgates de títulos e valores mobiliários	33.768	39.392
Recebimentos de vendas de CIDs	29.030	30.134
Total Caixa Líquido das Atividades de Investimento	25.089	30.374
 Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamentos de amortizações de cotas	(19.393)	(30.869)
Total de Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(19.393)	(30.869)
 Total da Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	46	(13)
 Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	16
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	49	3

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 14.149.745/0001-21**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Fundo ou Arena), constituído em 16 de agosto de 2011 tendo início de atividades em 20 de dezembro de 2011 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 30 anos contados a partir da Data de Início do Fundo, o qual poderá ser alterado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Destina-se exclusivamente a Investidores Qualificados que estejam dispostos a correr os riscos inerentes à atividade do Fundo e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações que seja compatível com a política de investimentos do Fundo. O Fundo possui como objetivo a captação de recursos para a construção do estádio de futebol localizado no Bairro de Itaquera, Cidade de São Paulo.

O Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários sob o código (211-9), é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM no 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Por meio de um Contrato de Cessão celebrado entre o SCCP, como cedente, e o Fundo, como cessionário, o SCCP cederá, de forma plena e incondicional ao Fundo, os direitos relativos à Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e o projeto de construção da ARENA no respectivo imóvel, bem como o Fundo será detentor de todos os direitos de exploração da ARENA, incluindo, sem limitação, (a) as receitas auferidas com a venda dos camarotes corporativos, cadeiras especiais, ingressos vendidos por temporada, entre outros, incluindo "naming rights", bem como (b) as receitas que sejam de direito do SCCP referente à realização eventual de partidas com seu mando de campo em outros estádios que não a ARENA.

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nos 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

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

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 14.149.745/0001-21

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

(b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As cotas do Fundo são atualizadas diariamente, pelo respectivo valor da cota, divulgada pelo administrador.

Aplicações financeiras

São demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

Permanente

• **Propriedade para Investimento**

Quando foi possível mensurar de maneira confiável pelo valor justo, o administrador alterou o critério contábil, utilizando na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo: Projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos contratuais e de exploração da Arena, usando-se taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 14.149.745/0001-21**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

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

Julgamentos e estimativas

A elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que sejam utilizadas premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. A liquidação dessas transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

Os títulos e valores mobiliários existentes na carteira de aplicações em que o Fundo aplica são classificados de acordo com a intenção de negociação pela administração, nas categorias "Títulos para negociação" ou "Títulos mantidos até o vencimento", sendo observadas as condições estabelecidas na legislação vigente.

Títulos de renda fixa

São avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA, BM&FBOVESPA, CETIP S.A, SISBACEN e FGV.

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.149.745/0001-21

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo mantém em conta corrente o montante de R\$49 (R\$ 3 em 31/12/2016).

5. Títulos e valores mobiliários

Cotas de fundo de investimento

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo mantém em sua carteira aplicações nos seguintes fundos:

- **Fundo de Investimento BRL Referenciado DI Longo Prazo**
- **Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Caixa Giro Empresas Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo**

Os Fundos possuem cotas de Fundo de Investimento, que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

No exercício o montante de receita contabilizada a títulos de Rendas de Aplicações em Fundos de Investimento, foi de R\$453 R\$471 em 31/12/2016).

6. Contas a receber

Descrição	31/12/2017	31/12/2016
Contas a receber por direitos de rendas de jogos na Arena	25.472	6.442
Contas a receber por vendas de Certificados de incentivo ao desenvolvimento	10.244	10.244
Contas a receber por direitos de locação e vendas de camarotes	790	789
Total	36.506	17.455

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 14.149.745/0001-21

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedades de Investimento (ativo não circulante)

As propriedades de investimento estão assim apresentadas:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Propriedade para investimento Estádio Arena (a)	820.993	862.001
Certificados de incentivo ao desenvolvimento-CID (b)	291.788	311.450
Total	<u>1.112.781</u>	<u>1.173.451</u>

a) Propriedade para Investimento-Estádio Arena

Em 03 de setembro de 2011, o Sport Club Corinthians Paulista e a Construtora Norberto Odebrecht S.A, firmaram o contrato de engenharia, fornecimento e construção das obras civis do estádio de futebol em Itaquera-São Paulo referente à construção da Arena Corinthians, novo estádio Corinthians. Em 17 de julho de 2015 a Prefeitura de São Paulo expediu o Certificado de Conclusão da Obra para a área licenciada pelo Alvará 2011/21518-01 publicado em 30 de abril de 2014.

O estádio de futebol foi construído em um terreno de 197.095,14 m² (cento e noventa e sete mil, noventa e cinco metros e quatorze decímetros quadrados), concedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, entidade jurídica de direito público interno ao Sport Club Corinthians Paulista, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede social na Rua São Jorge, 777, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ (MF) 61.902.722/0001-26, por um período de 90 (noventa) anos, gratuitamente, conforme Escritura Pública de Concessão de uso registrado no 17º Tabelionato da Cidade de São Paulo, em 20 de dezembro de 1988, Livro 2520, folhas 127.

O total de área construída é de 189.000,00 m², possuindo capacidade de atender a um público de 46.905 pessoas, tendo 68 espaços de área para varejo.

Por meio do Contrato de Cessão de direitos em integralização celebrado entre o Corinthians, como cedente, e o Fundo, como cessionário, o Corinthians cedeu, de forma plena e incondicional ao Fundo, os direitos relativos à Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e o projeto de construção da Arena Corinthians no respectivo imóvel, bem como o Fundo é o detentor de todos os direitos de exploração da Arena Corinthians, incluindo, sem limitação, (a) as receitas auferidas com a venda dos camarotes corporativos, cadeiras especiais, ingressos vendidos por temporada, entre outros, incluindo naming rights, bem como (b) as receitas que sejam de direito do SCCP referente à realização eventual de partidas com seu mando de campo em outros estádios que não a Arena Corinthians.

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 14.149.745/0001-21**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor de Edificação do Estádio Arena monta R\$985.000 e o valor de mercado do empreendimento em 31 de dezembro de 2017 é de R\$862.001 e está suportado por laudo de avaliação elaborado pela JLL Jones Lang LaSalle-Consultoria Imobiliária. As estimativas das receitas para a Arena, informadas pelo FII, foram elaboradas pelo Sport Clube Corinthians, responsável pela administração dos espaços de varejo e publicidade, eventos e partidas, (R\$ 862.001 em 31/12/2016).

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo registrou ajuste negativo ao valor justo no montante de R\$41.008 (R\$45.974 positivo em 31/12/2016).

Para a avaliação da propriedade os especialistas utilizaram o método de avaliação conhecido como de "Capitalização da Renda", que considera as projeções de renda e respectivos custos pelo prazo de 30 anos.

- a) Período de apuração: 01 de janeiro de 2018 a 31 de dezembro de 2022, sem perpetuidade;
- b) Moeda de projeção: R\$ Real, ou seja, sem considerar os efeitos de inflação, somente crescimento real esperado pelos responsáveis da Arena;
- c) Taxa de desconto: 13,37% de acordo com a metodologia CAPM (Capital Asset Pricing Model) = modelo de precificação do ativo, de modo Real.
- d) Premissas específicas: Business Plan dos administradores da Arena, entre outras informações gerenciais que incluem orçamentos e análises históricas de rendas e custos sobre jogos de futebol.

b) Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento-CID (Propriedades de Investimento)

Em 26 de novembro de 2013 o SCCP cedeu os direitos dos Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento CID ao Fundo, com base nas considerações formalizadas no parecer emitido por consultor jurídico emitido pela Mazars Cabrera - Consultoria Contábil e Tributária Sociedade Simples Ltda., pelo montante de R\$346.973, em permuta de cotas juniores do Fundo.

As projeções foram feitas em reais nominais, com data base de 06 de dezembro de 2012, usando deságio de 5,00%, atualizando pelo IPCA. Para 30 de junho de 2015 não houve alterações nas projeções realizadas pelos consultores terceiros.

Abaixo estão demonstrados o valor de emissão dos Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento integralizados em permuta de cotas juniores do Fundo e seus respectivos valores atualizados na data da integralização:

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram realizadas vendas no mercado no valor de R\$9.368 (R\$ 9.713 em 31/12/2016).

c) Receitas Operacionais

No exercício foram reconhecidas no resultado do Fundo, receitas de rendas deduzidas dos custos com os eventos de jogos de futebol, no montante de R\$56.590 (R\$47.834 em 31/12/2016).

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 14.149.745/0001-21

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Despesas Operacionais

No exercício foram reconhecidas no resultado do Fundo, as seguintes despesas operacionais, decorrentes ao Estádio Arena, registradas nas seguintes rubricas:

Custos Operacionais	dez-17		dez-16	
	Valor	%	Valor	%
Gastos com propriedades de investimentos	9.181	1,07%	10.093	1,23%
Custos operacionais sobre os eventos	1.051	0,12%	707	0,09%
Outros custos operacionais	664	0,08%	958	0,12%
Taxas e Impostos	9	0,00%	3	0,00%
Total dos Custos Operacionais	10.905	1,27%	11.761	1,44%

O Patrimônio Líquido Médio de 2017 é de R\$ 856.856 (R\$819.040 em 31/12/2016)

8. Fornecedores e contas a pagar (passivos circulante e não circulante)

Os saldos registrados no passivo circulante R\$ 1.747 (R\$1.649 em 31/12/2016) referem-se a fornecedores de serviços de manutenção e conservação e no não circulante são obrigações do Fundo junto à Construtora Norberto Odebrecht S.A (partes relacionada), referente aos custos de construção da Arena, no valor de R\$331.267 (R\$360.484 em 31/12/2016).

9. Riscos

Conforme expresso no regulamento do Fundo, não obstante a diligência do Administrador e da Construtora Norberto Odebrecht S.A em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Construtor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Quotista.

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 14.149.745/0001-21**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Fatores de riscos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos imobiliários estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/1999, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco destas regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O patrimônio do Fundo será composto por um único imóvel, a Arena Corinthians, portanto, em razão dessa concentração, pode ocorrer do Fundo sofrer prejuízos, caso a exploração dos Direitos Emergentes do Fundo não tenha o retorno esperado.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total da Arena Corinthians, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Nesse caso, a indenização devida poderia ser insuficiente para atingir os níveis de rentabilidade perseguidos pelo Fundo.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física da Arena Corinthians, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 14.149.745/0001-21**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Propriedade das cotas e não da Arena Corinthians

Apesar da Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pela Arena, a propriedade das cotas não confere aos cotistas, propriedade direta sobre a Arena.

Risco em função da dispensa de registro

As ofertas que venham a ser distribuído nos termos da Instrução CVM nº 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Necessidade de novos aportes

Pode ocorrer pela criação de um novo imposto ou tributo ou por outro motivo alheio à vontade do Fundo, o ajuste no preço para construção e desenvolvimento da Arena Corinthians, o que pode acarretar a necessidade de uma nova emissão de cotas para pagamento do saldo do preço do Contrato de Construção.

Risco de baixo retorno dos direitos emergentes

Há a possibilidade de os direitos emergentes do Fundo não terem a procura esperada, e dessa forma a expectativa de recebimento de recursos advindos da negociação dos direitos emergentes pode se tornar inferior ao anteriormente planejado.

Risco dos incentivos fiscais

No custo do projeto foram levados em consideração os incentivos fiscais cedidos pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela União. Não havendo a desoneração tributária, os impostos que vierem a incidir sobre a construção, farão parte do custo da obra do Estádio Arena. Pela Lei nº 15.413 de 20 de julho de 2011, a concessão de fruição dos CIDs estava vinculada a conclusão do Estádio antes da abertura da Copa do Mundo de Futebol de 2014.

Limites de Aplicação

O Fundo investirá a totalidade de seus recursos em um único projeto imobiliário: a Arena Corinthians.

Os investimentos do Fundo são predominantemente participações em ativos para os quais não existem preços públicos, de forma que as medidas de risco utilizada para ativos líquidos (VaR, teste de estresse, simulação histórica etc.) não podem ser aplicadas. O Fundo foi constituído para estruturar a operação de captação dos recursos para a construção da Arena Corinthians. A Construtora Norberto Odebrecht S.A emite mensalmente um Boletim de Avanço onde é remetido para análise do administrador. Adicionalmente, o Comitê de Investimento do Fundo realiza discussões e tomadas de decisões de assuntos relevantes.

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.149.745/0001-21

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Patrimônio Líquido

Capital social realizado

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 837.463 dividido em três (03) classes de cotistas sendo: (R\$ 831.168 em 31/12/2016).

- 623.046.661,029231 cotas seniores com valor de cotas unitário de R\$1,344141;
- 686.690.000,000000 cotas subordinadas júnior com valor de cotas unitário de R\$0,000000;
- 1,00000 cotas subordinadas mezaninos com valor de cotas unitário de R\$1,000000.

11. Emissão, Integralização, Amortização e Liquidação

Emissão e Integralização

O Fundo poderá emitir novas Quotas Seniores e Quotas Subordinadas Mezanino, mediante deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, cabendo aos titulares de Quotas Seniores então existentes o direito de preferência para adquirir as novas Quotas Seniores emitidas, bem como cabendo aos titulares de Quotas Subordinadas Mezanino então existentes o direito de preferência para adquirir as novas Quotas Subordinadas Mezanino emitidas.

A decisão sobre a emissão de novas Quotas Seniores e Quotas Subordinadas cabe à Assembleia Geral de Quotistas. As Quotas Seniores e as Quotas Subordinadas serão emitidas por seu valor calculado na forma do Regulamento, (i) na data em que os recursos sejam colocados à disposição do Fundo (valor da Quota de D - 1), por meio de qualquer forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação, e (ii) na data de cessão da CDRU ao Fundo, conforme o caso.

Nos exercícios findos em dezembro de 2017 e 2016 não houve integralizações de cotas.

Amortização

As Quotas Seniores serão amortizadas de acordo ao disposto no cronograma de amortização das Quotas Seniores, previsto no Compromisso de Investimento de Quotas Seniores. As Quotas Seniores poderão fazer jus a uma remuneração máxima (alvo) prevista no Compromisso de Investimento das Quotas Seniores.

De acordo com o regulamento do Fundo, observada à prioridade da amortização e remuneração aplicáveis às cotas seniores, as cotas subordinadas mezanino serão amortizadas com a maior celeridade possível, e farão jus a uma remuneração máxima (alvo) de 115% do CDI, salvo conforme previsto de outra forma nos respectivos compromissos de investimento das cotas seniores e subordinadas mezanino.

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 14.149.745/0001-21**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme o regulamento do Fundo, observada à prioridade das cotas seniores e das cotas subordinadas mezanino, as cotas subordinadas juniores serão amortizadas e remuneradas de acordo com o resultado residual do Fundo.

Para efeitos de amortização de cotas, será considerado o valor da cota vigente na data de amortização. As amortizações de cotas deverão ser feitas através de documentos de ordem de pagamento ou depósito em conta corrente do cotista.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 houve amortização de cotas no montante de R\$19.393 (R\$ 30.869 em 31/12/2016), conforme quadro abaixo:

Liquidação

O Fundo entrará em liquidação (i) ao final do Prazo de Duração, ou (ii) antecipadamente, mediante aprovação da Assembleia Geral de Quotistas.

12. Política de distribuição de resultado

De acordo com o regulamento do Fundo, ressalvados os valores empregados na aquisição de ativos financeiros, o Fundo distribuirá a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos exercícios, não foram propostas distribuição de resultados em virtude de o Fundo apresentar resultado em regime de caixa negativo.

13. Evolução da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, de cada classe de cotas e o seu respectivo valor final da cota do período foram os seguintes:

Quotas	Rentabilidade %	Valor da cota
Cota subordinada junior		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	-100,00%	-0,093119
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	-100,00%	0,000000
Cota subordinada mezanino		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	0,00%	1,000000
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	0,00%	1,000000
Cota senior		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	10,05%	1,436667
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	-6,44%	1,344141

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 14.149.745/0001-21**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração previstos no regulamento do Fundo, a administradora faz jus, a título de remuneração, ao valor mensal de R\$75, que é atualizado anualmente, a partir da data da constituição do Fundo, pela variação do IPCA divulgada pelo IBGE.

No exercício, foi provisionada a importância de R\$1.213 (R\$1.129 em 31/12/2016) a título de taxa de administração.

15. Despesas administrativas

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

Encargos administrativos	Exercícios findos em			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Valor	%	Valor	%
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro				
Custódia	162	0,02%	151	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	58	0,01%	69	0,01%
Despesas bancárias	4	0,00%	2	0,00%
	224	0,03%	222	0,03%
Despesas de Serviços Técnicos Especializados				
Auditoria	40	0,00%	76	0,01%
Advocatícios	769	0,09%	125	0,02%
	809	0,09%	201	0,03%
Outras despesas Administrativas				
Anbima	8	0,00%	2	0,00%
Expedição	7	0,00%	7	0,00%
Cartorária	2	0,00%	3	0,00%
Correspondências e relatórios	-	0,00%	1	0,00%
	17	0,00%	13	0,00%
Total dos encargos	1.050	0	436	0,06%

O Patrimônio líquido no exercício findo em 31 de dezembro 2017 é de R\$ 823.016 (R\$ 831.168 em 31/12/2016).

16. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 14.149.745/0001-21**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Demandas judiciais

Há um único processo envolvendo o Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII e a BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários que estão aos cuidados do Escritório de Advocacia Machado Meyer.

Trata-se do processo nº 0020681-12.2012.8.26.0053 de natureza ação civil pública, ingressado pelo Ministério Público do Estado de São Paulo na 02ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo, em 25 de maio de 2012 contra o Arena FII, BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Construtora Norberto Odebrecht S.A, Sport Club Corinthians Paulista e a Prefeitura do Estado de São Paulo em razão da suposta prática de ato de improbidade administrativa do ex-prefeito Sr. Gilberto Kassab.

Conforme último posicionamento do Escritório Machado Meyer, a possibilidade de perda é remota. A plausibilidade da posição defendida pelos Réus, já inclusive respaldada por decisões proferidas em ações populares propostas com finalidade/objeto bastante similar, levaram a avaliar como remotas as possibilidades de decisão favorável ao Ministério Público.

18. Partes relacionadas

Consta como partes relacionadas das operações do Fundo o cotista sênior - Arena Itaquera S.A, Sociedade de Propósito Específico (SPE) onde constam como sócios, a Consultoria Jequitibá Patrimonial S.A, empresa ligada a administradora BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, detentora de 89% do capital da SPE e a Odebrecht Participações e Investimento S.A empresa ligada à Construtora Norberto Odebrecht S.A, a qual detém 11% do capital social da SPE.

A Arena Itaquera S.A possui 623.046.661,029231 cotas do Fundo - Arena Fundo de Investimento Imobiliário.

Conforme consta no Contrato Particular de Compromisso de Investimentos (cotas seniores), o Fundo poderá pagar aos cotistas a título de remuneração alvo (máxima) de 115% do CDI, já líquida (e em acréscimo) do imposto de renda na fonte aplicável às distribuições realizadas ao cotista seniores (Benchmark). O atingimento efetivo do benchmark objetivado para as cotas seniores dependerá da performance dos Direitos Emergentes da Arena entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como o benchmark seja atingido, nada podendo os cotistas seniores reclamar, perante o Fundo e a Administradora, a esse título.

Em 29 de novembro de 2013 foi assinado Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças entre Jequitibá Patrimonial S.A, a Construtora Odebrecht Participações e Investimentos S.A e a Caixa Econômica Federal (Credor).

Conforme Instrumento Particular de Escrituração da 2ª (segunda) emissão de debentures simples não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a Arena Itaquera S.A, celebrou a Emissão de R\$350.000 (valor de emissão), tendo como debenturista a Odebrecht Participações e Investimentos S.A As Debêntures terão prazo de vigência de 6 meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 28 de novembro de 2014 ("Data de Vencimento").

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.149.745/0001-21

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A partir da primeira subscrição e integralização das Debêntures (“Data de Liquidação”), as Debêntures faz jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, estabelecidos com base na variação acumulada de 117% das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br) (“Taxa DI”) (“Remuneração”).

Em 10 de junho de 2014 o Fundo assinou “Contrato de Operação de Equipamento Esportivo, Agenciamento e Outras Avenças” com o Sport Club Corinthians Paulista, para a prestação de serviços de agenciamento dos negócios relacionados à exploração da Arena pelo Clube para a realização de seus jogos e quaisquer outros eventos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo pagou a esse Clube R\$1.051 (R\$707 em 31/12/2016) a título de “Comercialização e Agenciamentos de Eventos Arena”.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo alienou lotes de CIDs com a parte relacionada Odebrecht Participações e Investimento S.A em condições de mercado. O recebimento pelo Fundo das referidas CIDs se dará na realização dos créditos nas partes relacionadas adquirentes, dessa maneira existe um saldo de CIDs a receber registrado em “Outros créditos” no montante de R\$50.954 (R\$17.455 em 31/12/2016).

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

20. Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia relativos ao Fundo são prestados pela própria administradora do Fundo.

Os títulos privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP).

21. Atas de assembleia geral

Segue a relação das AGC ocorridas no exercício, e que estão arquivadas na sede da Administradora para eventuais consultas, sempre que o cotista solicitar.

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 14.149.745/0001-21**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 09 de outubro de 2017 na Assembleia Geral Extraordinária foi deliberada a ratificação da assinatura dos 3ºs aditamentos ao (i) Contrato de Financiamento Mediante Repasse contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, celebrado em 29 de Novembro de 2013 entre a Arena Itaquera S.A ("Beneficiária") e a Caixa Econômica Federal ("CEF" e "Financiamento") e ao (ii) Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças, celebrado em 29 de Novembro de 2013 entre a CEF e Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("FUNDO" e "Administração de Contas Fundo", sendo este último, em conjunto com o Financiamento, denominado "Aditamentos"), assim como do Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças a ser celebrado entre Banco Itaú Unibanco S.A ("Itaú") e FUNDO ("Administração de Contas Itaú" e, em conjunto com os Aditamentos, denominados "Contratos Celebrados"), considerando que a assinatura dos Contratos Celebrados é condição de eficácia para a convalidação do reperfilhamento da dívida, conforme negociado pelas partes;

22. Divulgação de informações

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

23. Consulta à Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Durante os trabalhos de conclusão das demonstrações financeiras do Fundo para o período findo em 30 de junho de 2012, foi levantada uma questão quanto à forma apropriada de classificação das cotas seniores que foram classificadas como instrumentos patrimoniais, tendo em vista que tais cotas têm uma remuneração "target" estabelecida em contrato e são instrumentos resgatáveis. No intuito de confirmar seu entendimento sobre a questão, foi formalizada à época, junto a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), uma consulta para obter junto ao referido órgão, sua manifestação sobre a melhor forma de apresentação, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, não havendo até a presente data manifestação em resposta da CVM.

Durante o exercício de 2013 a Administração concluiu suas análises do referido assunto e concluiu que a melhor forma de classificação das cotas seniores é mantê-las como instrumento de patrimônio, considerando os seguintes aspectos: (i) os fundos de investimento não podem efetuar empréstimos e (ii) conforme instrumento de compromisso de investimento do cotista sênior somente será remunerado caso o Fundo venha a "performar", e caso o Fundo venha a ser encerrado e/ ou liquidado, os cotistas seniores, semelhante aos demais cotistas, somente receberão seu investimento proporcional às suas cotas integralizadas, o valor residual do patrimônio do Fundo, depois de deduzidos todos os passivos apurados na data do encerramento.

Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 14.149.745/0001-21

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Outras informações - Não Auditadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 a rentabilidade acumulada do Fundo é de 3,09%

Data	PL Médio	Valor da cota	% Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada (*)
30/12/2016	-	0,634606	-	-
31/01/2017	831.709	0,635326	0,11%	0,11%
24/02/2017	832.051	0,635732	0,06%	0,18%
31/03/2017	832.803	0,636098	0,06%	0,24%
28/04/2017	834.639	0,639641	0,56%	0,79%
31/05/2017	839.071	0,640818	0,18%	0,98%
30/06/2017	843.501	0,646097	0,82%	1,81%
31/07/2017	849.709	0,650515	0,68%	2,51%
31/08/2017	855.402	0,656910	0,98%	3,51%
29/09/2017	868.101	0,665280	1,27%	4,83%
31/10/2017	866.345	0,670761	0,82%	5,70%
30/11/2017	868.956	0,680412	1,44%	7,22%
29/12/2017	875.867	0,654219	-3,85%	3,09%

(*) Percentual acumulado desde a data até 31/12/2017.

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de resultados futuros

* * *

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC 1SP214011/O-5

Rodrigo Martin Cavalcante
Diretor responsável