

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Vila Olímpia Corporate
(CNPJ nº 15.296.696/0001-12)
(Administrado pela Oliveira Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários)**

Demonstrações Financeiras Referentes ao período
de 31 dezembro de 2018 e Relatório dos Auditores
Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate
(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate no exercício findo 31 de dezembro de 2018, e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº516 de 29 de dezembro de 2011.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Avaliação a valor mensurável dos investimentos do Fundo

Conforme descrito nas notas 3 e 6 o Fundo detém investimentos em imóveis destinados à renda que representam 99,32% do patrimônio líquido do Fundo, em 31 de dezembro de 2018 e, conforme previsto no seu Regulamento, são avaliados pelo valor justo, conforme Laudo de avaliação preparado por empresa terceira especializada. Esse ativo possui risco de distorção relevante, em função de a determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como pelas incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas, bem como as incertezas em relação às suas realizações, teriam sobre as demonstrações financeiras, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

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

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram entre outros a: (i) discussão com a Administração do Fundo sobre a análise efetuada do laudo de avaliação dos ativos preparados por empresa terceira especializada; (ii) envolvimento de nossos especialistas em avaliação econômico-financeira objetivando a avaliação da adequação da metodologia utilizada no cálculo do valor justo; (iii) o desafio das premissas e julgamentos relevantes utilizados; (iv) a avaliação se a metodologia vem sendo consistentemente aplicadas nos últimos 3 exercícios; (v) o cálculo da acuracidade aritmética aplicada no modelo.

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

Responsabilidade da Administradora do Fundo 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 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 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.


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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com 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 circunstância extremamente raras, determinamos 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 2019


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609n/O-8 "F" RS


Fabrício Aparecido Pimenta
Contador
CRC nº 1 SP 241659/O-9

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2018		2017	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		2.338	1,54%	1.877	1,42%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		1.478	0,97%	1.142	0,87%
Disponibilidade	3.f	380	0,25%	16	0,01%
Cotas de fundos de investimento	3.f e 4	1.098	0,72%	1.126	0,86%
Aluguéis a receber	5	846	0,56%	721	0,54%
Valores a receber		14	0,01%	14	0,01%
<u>Não Circulante</u>		150.600	99,32%	131.700	99,42%
Propriedade para investimento		150.600	99,32%	131.700	99,42%
Imóveis acabados	6	150.600	99,32%	131.700	99,42%
Total do ativo		152.938	100,86%	133.577	100,84%
Passivo					
<u>Circulante</u>		1.006	0,66%	812	0,61%
Rendimentos a distribuir	9.d	539	0,35%	650	0,49%
Taxa de Administração a pagar		42	0,03%	46	0,04%
Outras despesas a pagar		425	0,28%	115	0,09%
<u>Não Circulante</u>		303	0,20%	303	0,23%
Caução	6.d	303	0,20%	303	0,23%
Total do passivo		1.309	0,86%	1.115	0,84%
Patrimônio líquido		151.629	100,00%	132.463	100,00%
Cotas integralizadas		178.483	117,71%	178.483	134,75%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(8.600)	-5,67%	(8.600)	-6,49%
Rendimentos distribuídos		(61.828)	-40,78%	(54.011)	-40,77%
Lucros ou prejuízos acumulados		43.574	28,74%	16.591	12,52%
Total do passivo e patrimônio líquido		152.938	100,86%	133.578	100,84%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração de Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	Nota	2017	2016
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis		8.678	9.520
Ajuste ao valor justo		18.900	(13.300)
Outras rendas de imóveis	5	502	-
Despesas com manutenção e conservação		(481)	(563)
Resultado líquido de propriedades para investimento		27.599	(4.343)
Outros ativos financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		1	3
Resultado com aplicações em cotas de Fundo de investimento		66	119
Resultado líquido de outros ativos financeiros		67	123
Outras despesas	11	(683)	(711)
Taxa de administração		(153)	(284)
Despesa com consultoria		(145)	(61)
Despesa com auditoria e custódia		(125)	(121)
Taxa de fiscalização CVM		(24)	(35)
Despesas tributárias		(14)	(23)
Demais despesas		(222)	(187)
Resultado líquido do exercício		26.983	(4.931)
		(0)	
Quantidade de cotas		1.784.828	1.784.828
Resultado líquido por cota (em reais)		15,12	(2,76)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas/ amortizadas	Custos diretamente relacionados a emissão de cotas	Rendimentos distribuídos	Prejuízos/lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2016	178.483	(8.600)	(45.541)	21.522	145.864
Lucro líquido do exercício	-	-	-	(4.931)	(4.931)
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(8.470)	-	(8.470)
Em 31 de dezembro de 2017	178.483	(8.600)	(54.011)	16.591	132.463
Lucro líquido do exercício	-	-	-	26.983	26.983
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(7.817)	-	(7.817)
Em 31 de dezembro de 2018	178.483	(8.600)	(61.828)	43.574	151.629

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Fluxo das atividades operacionais	2018	2017
Recebimento de renda de aluguéis	8.546	9.574
Outras rendas de imóveis	502	-
Pagamentos de taxa de administração	(157)	(323)
Recebimento de juros	67	123
Despesas tributárias	(15)	(26)
Demais pagamentos	(679)	(907)
Caixa líquido das atividades operacionais	8.264	8.440
Fluxo das atividades financiamento		
Rendimentos distribuídos	(7.928)	(8.870)
Caixa líquido das atividades financiamento	(7.928)	(8.870)
Aumento/diminuição de caixa e equivalentes de caixa	336	(430)
Caixa e equivalentes de caixa - início	1.142	1.572
Caixa e equivalentes de caixa - final	1.478	1.142
Aumento/diminuição de caixa e equivalentes de caixa	336	(430)

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de Dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

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

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

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

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

3 Principais práticas contábeis

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

d. Cotas de fundos de investimentos

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

e. Imóveis destinado a renda

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

f. Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades, cotas de fundos e compromissadas no montante de R\$380 e R\$1.098, respectivamente.

Composição de caixa e equivalente de caixa nos exercícios:

	2018	2017
Banco	380	16
Cotas de fundo	1.098	1.126
Total	1.478	1.142

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

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

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

h. Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- Passivos contingentes: prováveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. Os passivos contingentes, cuja probabilidade de perda é possível, não são contabilizados, mas divulgados nas Demonstrações Financeiras

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

i. Estimativas e julgamento contábeis críticos

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

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

j. Provisão para redução no valor recuperável

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

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

k. Apuração do valor justo

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo de investimento –

	2018			2017		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
Bradesco FI Ref DI Federal Extra	98.065,2927	11,2089	1.098	106.690,7487	10,5521	1.126
Total:	98.065,2927		1.098	106.690,7487		1.126

5 Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação das salas do Edifício Vila Olímpia Corporate - Torre B, em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Prazo	2018	2017
A vencer	846	721
	846	721

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

No o exercício findo de 31 de dezembro 2018, o proprietário Bitcoin solicitou rescisão antecipada e efetuou pagamento de multa no valor de R\$502 registrado como outras rendas de imóveis na demonstração de resultado do exercício

6 Ativos de natureza imobiliária – Propriedade para investimento

a. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário do 7º ao 12º andar da Torre B do Edifício Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, 302 - São Paulo SP. Trata-se imóvel comercial. O empreendimento possui certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) e é classificado pela Colliers como um prédio de classe A+. As unidades juntas somam uma área BOMA de 10.365,96 m² e 284 vagas de estacionamento coberto nos subsolos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, essas unidades foram avaliadas a valor justo, através de laudo de avaliação elaborado pela Colliers International, datado de 10 de dezembro de 2018.

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

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

Os métodos da capitalização da renda e do comparativo direto com tratamento por fatores são os métodos que melhor representam os valores de fair value e locação, respectivamente para os ativos do Fundo.

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

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

Fair value

Metodologia adotada pelo Fundo

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

As despesas de manutenção são de responsabilidade do locatário.

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Descrição das principais cláusulas dos contratos de locação:

Empresa	Área Locada	Vagas	Reajuste	Início	Termino	Data base	Aluguel Base	Aluguel Acruado
Hugo Boss	411,07	13	IGPM	11/17	11/22	nov/17	R\$ 39.051,65	R\$ 43.272,12
Mercado Bitcoin	751,66	22	IPCA	10/17	10/22	set/17	R\$ 67.649,40	R\$ 71.142,76
Indeed	1346,04	24	IGPM	03/17	02/20	jan/17	R\$ 100.953,00	R\$ 109.715,57
Thisf	411,07	13	IPCA	11/14	11/19	out/14	R\$ 41.107,00	R\$ 52.564,69
ABBI	375,83	11	IGPM	12/14	12/19	dez/14	R\$ 33.824,70	R\$ 43.828,92
AD Agency	408,74	12	IPCA	10/14	10/19	jun/22	R\$ 38.830,30	R\$ 41.011,25
Mediamath	408,74	12	IGPM	07/18	07/23	jul/18	R\$ 38.830,30	R\$ 40.254,02
Apontador	1350,7	26	IPCA	07/14	11/21	dez/16	R\$ 65.260,64	R\$ 69.951,76
Louis Vuitton	751,66	22	IPCA	07/14	07/21	jun/17	R\$ 82.000,00	R\$ 86.406,43
Sidel	1129,83	35	IGPM	04/14	06/22	mai/17	R\$ 101.684,70	R\$ 110.929,48
B2W	1507,98	46	IPCA	06/18	06/23	jun/18	R\$ 138.734,16	R\$ 142.131,61
B2W	756,32	24	IPCA	06/18	06/23	jun/18	R\$ 69.581,44	R\$ 71.285,41

Carência e descontos:

Empresa	Carência	Desconto 1			Desconto 2			Desconto 3		
		Aluguel /Desconto		Prazo	Aluguel /Desconto		Prazo	Aluguel /Desconto		Prazo
Hugo Boss		R\$ 38.944,91	10%	dez/18	R\$ 41.108,51	5%	dez/19			
Mercado Bitcoin	5 meses	R\$ 64.028,48	10%	abr/18	R\$ 67.585,62	5%	abr/19			
Indeed										
Thisf										
ABBI										
AD Agency		R\$ 38.967,55	R\$ 5/m ²	jun/19						
Mediamath	6 meses	R\$ 37.033,70	8%	jul/19	R\$ 38.241,32	5%	jul/20			
Apontador										
Louis Vuitton		R\$ 76.922,79	-10,98%	dez/18	R\$ 80.084,00	-7,32%	dez/19	R\$ 83.245,21	-3,66%	dez/20
Sidel		R\$ 101.685,36	-8,33%	mai/19	R\$ 104.766,00	-5,56%	mai/20			
B2W		R\$ 123.597,65	-13,04%	mai/19						
B2W		R\$ 61.989,80	-13,04%	mai/19						

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

- Valor de locação dos imóveis
- Prazo do contrato: 5 anos
- Vacância: 4 meses
- Carência: 1 mês
- Probabilidade de renovação: 50%
- Crescimento real (acima da inflação): 0,25%

Atualmente o imóvel possui 756,32 m² de área BOMA disponível para locação e 24 vagas de garagem e referentes aos conjuntos 82 e 84.

As áreas disponíveis foram incorporadas no período de análise do fluxo de caixa, considerando as premissas dos novos contratos.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

b. Relação dos imóveis

Ativo	Endereço	Características / estágio	Metragem m ²	Valor
Vila Olímpia Corporate - Torre B (7º ao 12º andar)	Rua Fidêncio Ramos, 302 - Vila Olímpia - São Paulo, SP	Imóvel/Acabado	10.365,96	150.600

c. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldo em 31/12/2016	145.000
(-) Ajuste ao valor justo - Nível 3	(13.300)
Saldo em 31/12/2017	131.700
(-) Ajuste ao valor justo - Nível 3	18.900
Saldo em 31/12/2018	150.600

d. Outras informações

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

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b. Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

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

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

v. **Depreciação do investimento.**

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

vi. **Taxa de ocupação imobiliária.**

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

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

8 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

9 Patrimônio líquido

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

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

a. Emissão

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

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

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

b. Resgate

O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

c. Negociação das cotas

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

O preço de fechamento da cota no mercado relativo ao último dia e negociação em 28 de dezembro de 2018 foi R\$ 89,00

d. Distribuição de rendimentos

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

	2018	2017
Resultado líquido	26.983	(4.931)
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(626)	45
(-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	120	45
(+/-) Ajuste a valor presente	(18.900)	13.300
Resultado conforme regime de caixa	7.576	8.459
Valor distribuído no exercício	7.817	8.470
Rendimentos do exercício atual pagos no exercício seguinte	539	650
Rendimentos do exercício anterior pagos no exercício seguinte	(650)	(1.049)
Percentual distribuído	103%	100%

e. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Exercício findo</u>	<u>Valor da Cota</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Rentabilidade da Cota (%)</u>
31 de dezembro de 2018	84,9544	133.271	21,32
31 de dezembro de 2017	74,2160	146.244	(3,77)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

11 Encargos do Fundo

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

Despesas Administrativas	2018		2017	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de gestão	162	0,12%	153	0,09%
Taxa de administração	153	0,11%	284	0,19%
Despesas com consultoria	145	0,11%	61	0,04%
Taxa de auditoria e custódia	125	0,09%	121	0,08%
Despesas com taxa CVM	24	0,02%	35	0,02%
Despesas com Cetip/Selic	22	0,02%	18	0,01%
Despesas tributárias	14	0,01%	23	0,02%
Despesas com advogados	10	0,01%	0	0,00%
Outras despesas administrativas	28	0,02%	16	0,01%
Total:	683	0,51%	711	0,48%
Patrimônio líquido médio	133.271		146.244	

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

a. Remuneração do Administrador e do custodiante

i. Administrador

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

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

A despesa com taxa de administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 foram de R\$153 e R\$284, respectivamente.

Custodiante

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

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

A despesa com taxa de custódia nos exercícios nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 foram de R\$83 e R\$80, respectivamente.

12 Alterações no regulamento

Não houve alteração no regulamento no exercício.

13 Política de divulgação das informações

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

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

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

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

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

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

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

14 Informações Tributárias

a. Imposto de renda

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

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

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pela remuneração da administração e custódia, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

16 Demandas judiciais

Há no momento o Processo de n. 1115967-43.2018.8.26.0100 que tramita no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca de São Paulo na 38ª vara Cível. O Fundo propôs uma Ação de Execução de Título Extrajudicial contra Ford Models Brasil Ltda., tendo em vista o não pagamento das parcelas mensais de aluguel e da multa contratual.

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

* * *

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor

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