

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SIA  
CORPORATE**

**CNPJ 17.311.079/0001-74**

**(Administrado pela BRB - Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários S.A. CNPJ 33.850.686/0001-69)**

**Relatório dos auditores independentes**

**Demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**  
(Administrado pela BRB - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

**Conteúdo**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

**Balancos Patrimoniais**

**Demonstrações dos resultados**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstração dos fluxos de caixa**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

# RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Cotistas do  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE (Administrado pela BRB - Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
Brasília - DF

## Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE (“Fundo”) administrado pela BRB - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos decorrentes do tema constante na seção intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos regidos pela Instrução CVM nº 472.

## Base para opinião com ressalva

### Ajuste de precificação e potenciais riscos não registrados - Operação Circus Maximus

Conforme apresentado na Nota 5, em 31 de dezembro de 2018, o Fundo detém investimento no imóvel denominado Praça Capital no valor de R\$ 84.154 mil, que corresponde a 96% do patrimônio líquido do Fundo nessa data-base. Esse investimento é alvo de investigação criminal denominada “Operação Circus Maximus”, uma operação derivada da “Operação Greenfield”, que até o momento não foi concluída. O valor justo do imóvel foi registrado de acordo com laudo de avaliação elaborado por empresa especializada contratada pelo Fundo. Com ajuda de nossos especialistas, avaliamos o modelo e as premissas utilizadas e recalculamos o valor do imóvel, chegando ao valor de R\$ 81.000 mil. Em decorrência desse assunto, o ativo e o patrimônio líquido nas demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2018, estão apresentados a maior em R\$ 3.154 mil. Não obstante a já mencionada investigação criminal denominada “Operação Circus Maximus”, a despeito do referido ativo possuir lastro econômico-financeiro, não conseguimos identificar a necessidade de ajustes ou divulgações adicionais relacionados a esse assunto sobre as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018.

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 contábeis”. 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 ressalva.

---

## **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 contábeis do Fundo, como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Mensuração do valor justo do empreendimento Praça Capital / SIA Corporate**

---

Conforme nota explicativa nº 5, o Fundo possui saldo relevante em investimento no empreendimento imobiliário denominado “Praça Capital/SIA Corporate” que, em 31 de dezembro de 2018, monta em R\$ 84.154 mil. Considerando que esse tipo de investimento não possui valor de mercado em fontes objetivas e observáveis, o seu valor justo foi mensurado por meio de modelo de precificação (laudo de avaliação), elaborado por empresa especializada, que utilizou técnicas de avaliação que incluem premissas complexas e julgamentos significativos. A utilização de diferentes técnicas de valorização e premissas podem resultar em estimativas de valor de mercado significativamente diferentes. Desta forma consideramos a mensuração do valor de justo desse investimento como um dos principais assuntos de auditoria.

### **Resposta da auditoria ao assunto**

---

Com o auxílio dos nossos especialistas em técnicas de avaliação de modelos de precificação, avaliamos a razoabilidade das premissas, dos dados, dos parâmetros e das informações utilizadas na determinação dos fluxos de caixa referentes aos contratos de aluguéis projetados no laudo de avaliação. Por meio de visitas ao local do Empreendimento, avaliamos ainda informações complementares, tais como, as condições em que se encontrava o Empreendimento (rede de água, energia elétrica, iluminação pública), área privativa avaliada e localização. Inspecionamos a documentação legal do imóvel como a escritura pública e certidão de ônus. Analisamos também se as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis, descritas na nota explicativa nº 5, estão de acordo com as regras aplicáveis. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que a carteira do Fundo está adequadamente apresentada em 31 de dezembro de 2018.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento regidos pela Instrução CVM nº 472, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

---

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis. 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 contábeis, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis 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.

Brasília-DF, 29 de março de 2019.



**BDO RCS Auditores Independentes SS**  
**CRC 2 SP 013846/O-1 S -DF**

**Alfredo Ferreira Marques Filho**  
**Contador CRC 1 SP 154954/O-3 S -DF**

---

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**  
**CNPJ: 17.311.079/0001-74**  
**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

<b>BALANÇO PATRIMONIAL</b>				
<b>Período 31 de dezembro de 2018 e 2017</b>				
(Em milhares de reais)				
	<b>31/12/2018</b>		<b>31/12/2017</b>	
<b>ATIVO</b>	<b>88.041</b>	<b>PL%</b>	<b>100.932</b>	<b>PL%</b>
DISPONIBILIDADES	12	0%	15	0%
DEPÓSITOS BANCARIOS	12		15	
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	87.917	101%	100.633	103%
COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO	3.763		5.459	
COTAS DE FUNDO DE RENDA FIXA	3.763	4%	5.459	6%
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	84.154		95.174	
IMÓVEIS	84.154	96%	95.174	98%
OUTROS CREDITOS	112		284	
DIVERSOS	112		284	
PRÊMIO DE LOCAÇÃO	112	0%	284	0%
<b>TOTAL GERAL DO ATIVO</b>	<b>88.041</b>	<b>101%</b>	<b>100.932</b>	<b>104%</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>589</b>	<b>1%</b>	<b>3.626</b>	<b>4%</b>
PROVISAO P/PAG A EFETUAR	3	0%	3.317	3%
OUTRAS DESP ADMINISTRATIVAS	3	0%	27	0%
OUTROS PAGAMENTOS	-	0%	3.290	3%
VALORES A PAGAR ADMINISTRADORA	38	0%	39	0%
TAXA DE ADMINISTRACAO	38	0%	39	0%
PRÊMIO DE LOCAÇÃO	548	1%	270	0%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>87.452</b>	<b>100%</b>	<b>97.306</b>	<b>100%</b>
CAPITAL SOCIAL	144.973		144.973	
COTAS DE INVESTIMENTO	144.973		144.973	
PREJUÍZO ACUMULADO	(57.521)		(47.667)	
<b>TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>88.041</b>	<b>101%</b>	<b>100.932</b>	<b>104%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**  
**CNPJ: 17.311.079/0001-74**  
**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

**Demonstração do Resultado**

**Em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

*(Em milhares de Reais)*

<b>Composição do resultado do período</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Propriedades para Investimento</b>	<b>(9.413)</b>	<b>(1.275)</b>
Resultado com Locação	2.504	651
Despesas com ITBI	(897)	-
Ajuste ao Valor Justo	(11.020)	(1.926)
<b>Renda de títulos de renda fixa e outras TVM</b>	<b>171</b>	<b>207</b>
Resultado nas negociações	171	207
<b>Demais Despesas</b>	<b>(612)</b>	<b>(633)</b>
Remuneração da Administração	(481)	(490)
Auditoria e custódia	(31)	(34)
Taxa de fiscalização	(33)	(32)
Consultoria/Assessoria jurídica	(23)	(12)
Consultoria/Assessoria técnica	(10)	(61)
Emolumentos judiciais e cartorários	(30)	(1)
Outras despesas	(4)	(3)
<b>Prejuízo líquido do período</b>	<b>(9.854)</b>	<b>(1.701)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

**Em 31 de dezembro de 2018**

*(Em milhares de Reais)*

	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Prejuízo Acumulado</b>	<b>Total</b>
<b>Patrimônio Líquido em 31.12.2017</b>	<b>144.973</b>	<b>(47.667)</b>	<b>97.306</b>
<b>Prejuízo do Período</b>	<b>-</b>	<b>(9.854)</b>	<b>(9.854)</b>
<b>Patrimônio Líquido em 31.12.2018</b>	<b>144.973</b>	<b>(57.521)</b>	<b>87.452</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**  
**CNPJ: 17.311.079/0001-74**  
**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

<b>Demonstração dos Fluxos de Caixa</b>		
<b>Períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017</b>		
<b>Método Direto</b>		
<i>(Em milhares de Reais)</i>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Aplicação/Resgate Cotas Fundo de Investimento	1.867	6
Aplicação/Resgate Títulos públicos	-	(44)
Pagamento de despesas com taxa de administração	(485)	(465)
Pagamento Tributos - IR	(483)	(400)
Pagamento despesa com ITBI	(4.187)	-
Pagamento despesas cartorárias	(30)	(29)
Pagamento despesas taxa de fiscalização	(24)	(23)
Pagamento despesas serviços advocatícios	(23)	(12)
Pagamento despesa Cetip	(26)	(22)
Pagamento Avaliação/Vistoria imobiliária	(31)	(34)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(3)	(8)
Outras despesas administrativas	(15)	(27)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>(3.440)</b>	<b>(1.059)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>	<b>3.437</b>	<b>1.059</b>
Receita Prêmio locação	13.439	13.492
Despesa Prêmio locação	(10.002)	(12.433)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>3.437</b>	<b>1.059</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>3</b>	<b>(0)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<b>12</b>	<b>15</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**

**CNPJ: 17.311.079/0001-74**

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

#### **Nota 1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Sia Corporate foi constituído em 12.11.2012 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11. Iniciou suas atividades em 26.02.2014 com o encerramento da 1ª oferta.

O Fundo teve por objetivo a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, dos Ativos Alvo do Empreendimento e destinou-se a investidores qualificados nos termos da Instrução CVM nº 476.

O Empreendimento é objeto de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, e o seu memorial de incorporação tem o registro nas matrículas 81661, 81662, 81663, 81664, 81665, 81666, 81667, 81668, 81669, 81670, 81671, 81672, 81673, 81674, 81675, 81676, 81677, 81678, 81679, 81680, 81681, 81682 do Empreendimento. A incorporação do Empreendimento foi submetida ao regime de afetação, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/04”), pelo qual o terreno e as cessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

A performance dos investimentos do Fundo está sujeita aos riscos inerentes aos Contratos de Locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e à demanda por sua locação e hipótese de vacância, bem como a outros fatores de riscos. O Gestor e/ou o Administrador não poderão ser responsabilizados por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes do risco de crédito dos Locatários e/ou vacância dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **Nota 2 Elaboração das demonstrações contábeis**

a) Foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI) e demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), principalmente das Instruções Normativas n.º 472/2008 e n.º 516/2011, artigo 23.

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela BRB-DTVM em 29 de março de 2019.

#### **Nota 3** Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Mensuração dos ativos financeiro

Os ativos financeiros são registrados ao valor da transação inicial. Posteriormente, são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados em uma alienação. O "valor justo" é o preço que seria pago pelo ativo no mercado.

O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados é baseado nos preços de mercado, os que não são negociados em mercados são determinados mediante o uso de técnica de avaliação.

c) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros, são reconhecidos no resultado.

#### **Nota 4** Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento

Cotas de Fundo de Renda Fixa	2018	2017
BRB Zeragem	3.699	5.459

#### **Nota 5** Instrumentos financeiros de natureza mobiliária

a) Investimento imobiliário

Investimento	2018	2017
Imóveis - SIA	84.154	95.174

b) Relação dos imóveis:

Imóvel: Praça Capital

Matrículas: 81 661 a 81682.

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal

Endereço: SIA – Trecho 01 – Lotes 630 a 780 – Brasília - DF

## FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Área de terreno: 32.000,00 m<sup>2</sup>

Área Privativa em Avaliação: 11.179,13 m<sup>2</sup>

Estágio: O imóvel encontra-se com habite-se emitido em 12.03.2018, conforme Fato relevante publicado, com as unidades com 100% de vacância.

Valor do imóvel em 31/12/2018: R\$ 84.154

#### c) Métodos para determinação do valor justo e Avaliação do valor recuperável dos ativos

Foi contratada em outubro de 2018 a Cushman & Wakefield Brazil para realizar a avaliação dos imóveis com o objetivo de determinar seus valores de mercado para venda e locação, o qual demonstrou que o valor de mercado para locação das salas reduziu de 69,44 R\$/m<sup>2</sup> para 62,95 R\$/m<sup>2</sup>, visto que segundo o documento o preço pedido de locação de todos os imóveis da amostra caiu. Já o prazo de absorção do empreendimento caiu de 21 meses para 18 meses, visto que o fluxo de caixa de avaliação considerou que a cada 3 meses cerca de 2.000 m<sup>2</sup> do edifício seriam ocupados. O período dos contratos de locação permaneceu em 5 anos com aumento da probabilidade de renovação de 75% para 80% das lajes e da loja de 50% para 60%. Por fim, a taxa de desconto real reduziu de 10,18% para 9,75% que segundo a Cushman & Wakefield foi reflexo da redução da taxa livre de risco e está próximo das taxas utilizadas para imóveis classe A localizados em polos comerciais de São Paulo e Rio de Janeiro. Comparando o último exercício, o valor do ativo teve redução de mais de 11%, conforme Fato Relevante publicado em 26.12.2018.

Para avaliação do preço justo e estimativa de valor recuperável, foram adotadas as metodologias usuais de avaliação de ativos. Por conta da exclusividade do empreendimento limitando a amostra comparativa e a característica do imóvel gerador de renda, o valor de venda do imóvel foi determinado através do **Método de Renda**, com a utilização de fluxo de caixa descontado.

#### d) Movimentação do saldo contábil do investimento

	2018	2017
<b>Saldo Anterior</b>	<b>95.174</b>	<b>97.100</b>
Avaliação ao valor justo	(11.020)	(1.926)
<b>Saldo Final</b>	<b>84.154</b>	<b>95.174</b>

### **Nota 6** Gerenciamento de riscos

#### 1. Fatores de risco

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada no Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações

## **FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**

**CNPJ: 17.311.079/0001-74**

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

#### 1.2. Riscos Associados ao Setor Imobiliário

##### a) Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis.

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

##### b) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Alvo.

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

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo 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 dos Ativos Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**

**CNPJ: 17.311.079/0001-74**

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

c) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Alvo, 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 os Ativos Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

d) Risco de sujeição dos Ativos Alvo 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 dos Ativos Alvo.

e) 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.

f) 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

## **FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**

**CNPJ: 17.311.079/0001-74**

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

#### 1.3 Riscos Relacionados ao Investimento em FII

##### a) Riscos relacionados à liquidez.

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

##### b) Riscos relativos à rentabilidade do investimento.

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos Alvo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em Ativos de Renda Fixa.

##### c) Risco relativo à concentração e pulverização.

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**

**CNPJ: 17.311.079/0001-74**

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

d) Risco de diluição.

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

#### **2. Gestão dos Riscos**

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada no Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos acima não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento. No entanto o Administrador conta com gerenciamento de riscos atuantes pertencentes ao Conglomerado BRB.

#### **3. Riscos Adicionais**

a) Não existência de garantia de eliminação de riscos.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

#### **Nota 7 Emissões e resgates de cotas**

a) As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM.

b) Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.



## **FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**

**CNPJ: 17.311.079/0001-74**

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Não houve emissão de novas cotas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

#### **Nota 8 Serviços de custódia e controladoria**

Os serviços de controladoria e custódia são prestados pelo Administradora, BRB-Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável.

As operações com títulos públicos federais são custodiadas no SELIC e as cotas dos fundos de investimento estão custodiadas na CETIP.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi pago a título de taxa de custódia CETIP o montante de R\$ 27 (R\$ 31 em 2017).

#### **Nota 9 Remuneração da administradora**

O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,50% do Patrimônio Líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 27, ou seja, das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("Taxa de Administração").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi pago a título de taxa de administração o montante de R\$ 481 (R\$ 490 em 2017).

#### **Nota 10 Legislação tributária**

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

#### **Nota 11 Política de distribuição de resultados**

a) A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**

**CNPJ: 17.311.079/0001-74**

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

b) O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado na data de 30 de junho e na data de 31 de dezembro de cada ano ("Balanço Semestral"). Os rendimentos do Fundo serão distribuídos semestralmente até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao fechamento do Balanço Semestral. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tal no fechamento do 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao fechamento de cada Balanço Semestral.

c) Na Assembleia do dia 31 de outubro de 2018, os cotistas deliberaram por reter os lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa pelo Fundo, no período entre os meses de outubro de 2018 a março de 2019 para custear as despesas destinadas à adequação do ativo a possíveis locatários.

#### **Nota 12 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais envolvendo a Administradora a respeito do Fundo.

#### **Nota 13 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento às Instruções n.º 472/08 e n.º 555/14, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a Administradora não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis relacionados aos fundos de investimento 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, tal como o fato de que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi pago a título de despesa com auditoria o montante de R\$ 3 (R\$ 3 em 2017).

#### **Nota 14 Partes relacionadas**

No exercício não foram efetuadas transações com a Administradora ou partes a ela relacionadas.

#### **Nota 14 Alterações no regulamento**

Regulamento alterado conforme assembleia geral de quotistas em 31 de outubro de 2018, conforme abaixo:

## **FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**

**CNPJ: 17.311.079/0001-74**

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**Alteração do item 9.1.1** que trata do prazo de Distribuição de Resultados, alterando-se a distribuição de mensal para semestral, estando assim de acordo com a Lei nº 9.779 de 19/01/1999.

*9.1.1. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado na data de 30 de junho e na data de 31 de dezembro de cada ano ("Balanço Semestral"). Os rendimentos do Fundo serão distribuídos semestralmente até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao fechamento do Balanço Semestral. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tal no fechamento do 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao fechamento de cada Balanço Semestral.*

**Alteração do item 10.2.1** referente à forma de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, alterando o mecanismo de convocação do Fundo, atualmente mediante publicação em "jornal de grande circulação", pela forma publicação via "portal de notícias" e pelo envio por correspondência eletrônica (e-mail) apenas aos cotistas que possuam cadastro atualizado junto ao Administrador, além da inclusão da forma de publicação da convocação junto à B3 e ao site do Administrador.

*10.2.1. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante convocação por meio de correspondência eletrônica (e-mail) encaminhada a cada Cotista que possua cadastro atualizado junto à administrador do Fundo, publicação em portal de notícias, publicação no site do Administrador e publicação junto à B3 e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica "assuntos gerais" haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.*

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO SIA CORPORATE**  
**CNPJ: 17.311.079/0001-74**

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**  
**REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**Nota 15** Rentabilidade e evolução da cota

Data	Valor da Cota R\$	Rentabilidade em %				Patrimônio Médio Mensal
		Fundo		CDI		
		Mensal	Acumulada (*)	Mensal	Acumulada (*)	
31/12/2017	68,058668					99.048
31/01/2018	68,088819	0,04%	0,04%	0,58%	0,58%	97.328
28/02/2018	68,105511	0,02%	0,07%	0,47%	1,05%	97.358
29/03/2018	68,120430	0,02%	0,09%	0,53%	1,59%	97.383
30/04/2018	68,145603	0,04%	0,13%	0,52%	2,12%	97.413
30/05/2018	68,146284	0,00%	0,13%	0,52%	2,65%	97.438
29/06/2018	67,541581	-0,89%	-0,76%	0,52%	3,18%	97.252
31/07/2018	67,571474	0,04%	-0,72%	0,54%	3,74%	96.592
31/08/2018	67,661560	0,13%	-0,58%	0,57%	4,33%	96.677
28/09/2018	67,667448	0,01%	-0,57%	0,47%	4,82%	96.736
31/10/2018	67,707488	0,06%	-0,52%	0,54%	5,39%	96.777
30/11/2018	68,354793	0,96%	0,44%	0,49%	5,91%	97.288
31/12/2018	61,166481	-10,52%	-10,13%	0,49%	6,43%	95.951

(\*) Percentual acumulado desde a data de 01/01/2018 até a data de 31/12/2018

Patrimônio líquido médio do fundo de 01/01/2017 a 31/12/2017..... R\$ 99.153  
Patrimônio líquido médio do fundo de 01/01/2018 a 31/12/2018..... R\$ 97.016

A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil Balcão, sob o código de negociação BRSAICCTF009 e no exercício foi observado o valor de cota (último dia de negociação do mês) conforme demonstrado na tabela acima.

---

**Katia do Carmo Peixoto de Queiroz**  
Diretora de Administração de Recursos  
de Terceiros

---

**Ricardo José Duarte Rodrigues**  
Contador CRC/DF N.º 022389/0-9  
CPF: 970.107.661-34