

TRANSINC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ 17.007.443/0001-07

RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR
1º SEMESTRE/2016

SUMÁRIO

I. DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE.....	3
II. PROGRAMA DE INVESTIMENTOS PARA O SEMESTRE SEGUINTE	3
III. CONJUNTURA ECONÔMICA DO SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM QUE SE CONCENTRAM AS OPERAÇÕES DO FUNDO, RELATIVAS AO SEMESTRE FINDO	3
IV. PERSPECTIVAS DA ADMINISTRAÇÃO PARA O PRÓXIMO SEMESTRE	4
V. VALOR DE MERCADO DOS ATIVOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	4
VI. RELAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO PERÍODO	4
VII. RENTABILIDADE NOS ÚLTIMOS QUATRO SEMESTRES	4
VIII. VALOR PATRIMONIAL DA COTA NOS ÚLTIMOS QUATRO SEMESTRES	4
IX. RELAÇÃO DOS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO EM CADA UM DOS DOIS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS	5

I. DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE

Não foram realizados novos negócios imobiliários durante o semestre, apenas gestão dos contratos de locação vigentes.

II. PROGRAMA DE INVESTIMENTOS PARA O SEMESTRE SEGUINTE

Não houve alteração na política de investimento do Fundo no último semestre conforme descrito no Capítulo X do Regulamento do fundo. Para o próximo semestre, a previsão de política de investimento do Fundo é de permanecer com os imóveis existentes na carteira e rentabilizá-los com renda de locação. No entanto, o Fundo está permanentemente avaliando as oportunidades de investimentos imobiliários.

III. CONJUNTURA ECONÔMICA DO SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM QUE SE CONCENTRAM AS OPERAÇÕES DO FUNDO, RELATIVAS AO SEMESTRE FINDO

O mercado classe AA+ de imóveis comerciais na cidade de São Paulo encerrou o 1º Tri de 2016 com vacância de 25,9%, recuando 1,4% quando comparado ao 4º Tri de 2015.

Porém, permanece 2% acima quando comparado ano a ano.

O volume de entregas de edifícios AA+ deve cair em 2016 (163 mil m²) quando comparado com 2015 (315 mil m²). Essa redução é um reflexo da situação econômica, resultando em uma cautela do mercado. As principais regiões de lançamento são Av. JK, Pinheiros, Vila Olímpia e Av. Chucri Zaidan.

No 1º Tri de 2016, a absorção bruta foi de 82 mil m², maior que a média dos primeiros trimestres dos últimos 2 anos. A região da Marginal Pinheiros foi a mais afetada por desocupações, com absorção negativa de 27 mil m². Positivamente, podemos citar as regiões da Vila Olímpia, Berrini e Chucri Zaidan em termos de absorções positivas.

Em termos de preço, o preço médio pedido para o mercado classe AA+ no 1º Tri de 2016 sofre uma queda de 5,3% quando comparado ao Trimestre anterior e 6,9% quando comparado ano a ano. O valor médio foi de R\$ 100,8/m².

A maior variação ocorreu na região de Pinheiros, que passou de R\$ 108,9/m² para R\$ 99,5/m² de um Trimestre para o outro.

Fonte: Cusham & Wakefield

IV. PERSPECTIVAS DA ADMINISTRAÇÃO PARA O PRÓXIMO SEMESTRE

A perspectiva da Administradora é que para o próximo semestre sejam efetivados os negócios previstos no item II, visando iniciar as operações mais importantes do Fundo para atingir os objetivos propostos sempre de acordo com sua política de investimento.

V. VALOR DE MERCADO DOS ATIVOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Ativo	Valor de Mercado (R\$ mil)
Castro Delgado – Pinheiros Matrículas 85.678, 71.289 e 71.290	10.350
Waldomiro de Lima - Jabaquara Matrícula 173.073	64.210
Operações Compromissadas	262
Disponibilidades	1
Valores a receber	671

VI. RELAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO PERÍODO

Obrigações Contraídas no Período
Despesas com Auditoria
Taxa de Administração
Taxa de Consultoria
Taxa de Gestão
Outras Taxas e Impostos

VII. RENTABILIDADE NOS ÚLTIMOS QUATRO SEMESTRES

Período	Rentabilidade *
1º Semestre/2016	4,90%
2º Semestre/2015	4,78%
1º Semestre/2015	0,07%
2º Semestre/2014	4,35%

VIII. VALOR PATRIMONIAL DA COTA NOS ÚLTIMOS QUATRO SEMESTRES

Período	Valor da Cota (R\$)
1º Semestre/2016	4.072,27
2º Semestre/2015	4.048,91
1º Semestre/2015	4.033,66
2º Semestre/2014	4.209,50

IX. RELAÇÃO DOS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO EM CADA UM DOS DOIS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

Exercício Findo em 30 de junho de 2016		
Encargos	Valor (R\$ mil)	% em relação ao PL Médio
Despesas Financeiras	381	0,52%
Taxa de Administração	200	0,27%
Taxa de Gestão	149	0,20%
Taxa de Consultoria	35	0,05%
Outras Taxas	25	0,03%
Taxa de Fiscalização CVM	25	0,03%
Despesas com Auditoria	19	0,03%
Despesa com Manutenção e Conservação de Bens	15	0,02%
Despesa com Serviços de Terceiros	13	0,02%
Outras Despesas	1	0,00%
Honorários Advocatícios	0	0,00%

Exercício Findo em 30 de junho de 2015		
Encargos	Valor (R\$ mil)	% em relação ao PL Médio
Despesas Financeiras	284	0,39%
Taxa de Administração	193	0,26%
Taxa de Gestão	154	0,21%
Despesas Cartorárias	111	0,15%
Taxa de Consultoria	68	0,09%
Outras Despesas	47	0,06%
Honorários Advocatícios	22	0,03%
Taxa de Fiscalização	15	0,02%
Despesas com Auditoria	13	0,02%

Atenciosamente,

BANCO PETRA S/A
 CNPJ 11.758.741/0001-52
 Administrador



Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**CNPJ: 17.007.443/0001-07 (Administrado pelo
Banco Petra S.A. CNPJ: 11.758.741/0001-52)**

**Demonstrações Contábeis acompanhadas do Relatório
dos Auditores Independentes**

Em 30 de junho de 2016

Índice

	Página
Relatório dos auditores independentes	3
Demonstrações contábeis	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2016 e de 2015	9

Relatório dos auditores independentes

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Paulista, 37 – 1º andar
Edifício Parque Cultural Paulista | Bela Vista
São Paulo | SP | Brasil

T +55 11 3886.5100
www.grantthornton.com.br

Aos:
Cotistas e ao Administrador do
Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrador Banco Petra S.A.)
Curitiba – PR

Examinamos as demonstrações contábeis do Transinc Fundo de Investimento Imobiliário – FII (Fundo), administrado pelo Banco Petra S.A. (Administrador), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como, o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e também que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter uma segurança razoável de que as demonstrações contábeis estejam livres de distorção relevante.

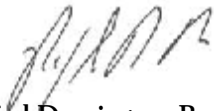
Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima citadas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2016, 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 investimento imobiliário.

São Paulo, 03 de outubro de 2016.



Rafael Dominguez Barros
CT CRC SP-208.108/ O-1 "S" - PR

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1 "S" - PR

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(CNPJ: 17.007.443/0001-07)
(Administrado pelo Banco Petra S/A
CNPJ: 11.758.741/0001/52)

Demonstração da Posição Financeira em 30 de junho de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	<u>Quantidade</u>	<u>30 de junho de 2016</u>	<u>% sobre o Patrimônio Líquido</u>	<u>Quantidade</u>	<u>30 de junho de 2015</u>	<u>% sobre o Patrimônio Líquido</u>
ATIVO						
Circulante		913	1,28		1.264	1,73
Depósitos bancários (nota 4)		1	0,00		1	0,00
Ativos financeiros não imobiliários						
Operações Compromissadas Letras do Tesouro Nacional (nota 4)	317	262	0,37	657	592	0,81
Ativos financeiros imobiliários						
Contas a receber de aluguéis (nota 6)		650	0,91		671	0,92
Não Circulante		<u>72.300</u>	<u>101,12</u>		<u>74.560</u>	<u>102,05</u>
Investimento		72.300	101,12		74.560	102,05
Propriedade para investimento						
Imóveis acabados (nota 5)		72.300	101,12		74.560	102,05
Total do Ativo		<u>73.213</u>	<u>102,39</u>		<u>75.824</u>	<u>103,78</u>
PASSIVO						
Circulante		<u>730</u>	<u>1,02</u>		<u>1.098</u>	<u>1,50</u>
Distribuição de rendimentos a pagar		-	0,00		475	0,65
Taxa de auditoria e custódia		12	0,02		8	0,01
Taxa de consultoria		3	0,00		30	0,04
Taxa de gestão		13	0,02		13	0,02
Taxa de administração		17	0,02		21	0,03
Cédula de Crédito Imobiliário a pagar (nota 7)		684	0,96		550	0,75
Outros valores a pagar		1	0,00		1	0,00
Não circulante		<u>982</u>	<u>1,37</u>		<u>1.665</u>	<u>2,28</u>
Cédula de Crédito Imobiliário a pagar (nota 7)		982	1,37		1.665	2,28
Total do passivo		<u>1.712</u>	<u>2,39</u>		<u>2.763</u>	<u>3,78</u>
Patrimônio líquido		<u>71.501</u>	<u>100,00</u>		<u>73.061</u>	<u>100,00</u>
Total do Passivo e Patrimônio líquido		<u>73.213</u>	<u>102,39</u>		<u>75.824</u>	<u>103,78</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(CNPJ: 17.007.443/0001-07)
(Administrado pelo Banco Petra S/A
CNPJ: 11.758.741/0001/52)
Demonstração do Resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2016 e de
2015
(Em milhares de reais)

	<u>30 de junho de 2016</u>	<u>30 de junho de 2015</u>
Propriedade para investimento	5.665	4.274
Receita de aluguéis	7.845	7.636
Ajuste a valor justo (nota 5)	(2.260)	(3.440)
Outros ativos financeiros		
Receitas com operações compromissadas	80	78
Despesas	(838)	(907)
Despesas financeiras (nota 7)	(378)	(284)
Despesa com taxa de administração (nota 12)	(200)	(193)
Despesa com taxa de gestão (nota 18.b)	(149)	(154)
Despesa com taxa de consultoria	(12)	(68)
Despesa com taxa de fiscalização CVM	(25)	(15)
Despesa com auditoria e custódia	(17)	(13)
Outras despesas	(57)	(47)
Despesa com honorários advocatícios	-	(22)
Despesas cartorárias	-	(111)
Resultado do exercício	<u>4.827</u>	<u>3.367</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(CNPJ: 17.007.443/0001-07)
Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30
de junho de 2016 e de 2015
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	<u>30 de junho de 2016</u>	<u>30 de junho de 2015</u>
Patrimônio líquido no início do exercício	73.061	76.193
Total de 18.113 cotas no valor de R\$ 4.033,65	73.061	-
Total de 18.113 cotas no valor de R\$ 4.206,54	-	76.193
Patrimônio líquido antes do resultado do exercício	<u>73.061</u>	<u>76.193</u>
Resultado do exercício	<u>4.827</u>	<u>3.367</u>
Distribuição antecipada de lucros	<u>(6.387)</u>	<u>(6.499)</u>
Patrimônio líquido no final do exercício	<u><u>71.501</u></u>	<u><u>73.061</u></u>
Total de 18.113 cotas no valor de R\$ 4.033,65	-	73.061
Total de 18.113 cotas no valor de R\$ 3.947,49	71.501	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(CNPJ: 17.007.443/0001-07)
(Administrado pelo Banco Petra S/A
CNPJ: 11.758.741/0001/52)

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 30 de junho de 2016 e de 2015

(Em milhares de reais)

	<u>30 de junho de 2016</u>	<u>30 de junho de 2015</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	7.867	7.648
Pagamento da consultoria especializada	(49)	(64)
Pagamento de taxa de administração	(206)	(187)
Pagamento de auditoria e custódia	(14)	(4)
Pagamento de taxa de gestão	(149)	(155)
Pagamento de honorários advocatícios	-	(22)
Demais pagamentos/recebimentos	(67)	(202)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>7.382</u>	<u>7.014</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de outros instrumentos financeiros	(151.554)	(175.214)
Venda de outros instrumentos financeiros	151.631	175.293
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>77</u>	<u>79</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização da cédula de crédito imobiliária	(927)	(668)
Distribuição de resultados	(6.862)	(6.105)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(7.789)</u>	<u>(6.773)</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>(330)</u>	<u>320</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>593</u>	<u>273</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>263</u>	<u>593</u>
Disponibilidades	1	1
Operações Compromissadas	262	592

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2016 e 2015 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Transinc Fundo de Investimento Imobiliário – FII foi constituído em 05 de agosto de 2013 e iniciou suas atividades em 15 de agosto de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de vinte anos.

O Fundo destina-se a receber recursos de investidores em geral com o objetivo de investimento de longo prazo e disposto a incorrer, direta ou indiretamente, nos riscos inerentes a investimentos de mercado imobiliário ou a eles ligados.

O objetivo do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.

Esse objetivo não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados Instrução CVM n° 516 de 29 de dezembro de 2011 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), complementadas pelas normas previstas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF).

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. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação e que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados na gestão de obrigações de curto prazo.

c) Ativos financeiros imobiliários

Contas a Receber de Aluguéis

Estão registradas o valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

d) Ativo não circulante - Propriedades para investimento

Imóveis acabados

São propriedades acabadas para auferir receitas de aluguel. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial, ou seja, o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra.

Após o reconhecimento inicial, as propriedades são mensuradas pelo valor justo anualmente. Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado do período.

e) Ativos não recuperáveis

Na ocorrência de indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados não é recuperável, uma perda para *impairment* é reconhecida pelo excesso do valor do ativo sobre o valor recuperável. A contrapartida do registro da perda deve ser feita no resultado do período.

O Administrador do Fundo avalia anualmente a existência de eventos que indiquem a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis. São indicadores de não recuperação dos valores registrados: (i) dano; (ii) declínio do preço de venda; (iii) aumento da estimativa dos valores dos custos a serem incorridos; e (iv) aumento da estimativa das despesas a serem incorridas para realizar a venda.

f) Cédula de Crédito Imobiliária a pagar

Está demonstrada pelo valor de emissão acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, pelo critério *pro rata temporis*.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2016	2015
Depósitos bancários a vista (a)	1	1
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	262	592
Total	263	593

(a) O montante de R\$1 em 30 de junho de 2016 e 2015 está representado por depósitos no Banco Petra S.A.

(b) Aplicações financeiras não imobiliárias:

As aplicações financeiras não imobiliárias estão representadas por:

30 de junho de 2016

Operações compromissadas	Quantidade	Valor de Curva	Valor de mercado
Títulos públicos federais			
Letras do Tesouro Nacional – LTN	317	262	262

30 de junho de 2015

Operações compromissadas	Quantidade	Valor de Curva	Valor de mercado
Títulos públicos federais			
Letras do Tesouro Nacional – LTN	657	592	592

Estas aplicações têm caráter temporário, estando em conformidade com a política de investimento do Fundo, aplicando somente a parcela do fundo não investida em propriedades imobiliárias.

5. Propriedades para investimento

Os imóveis que o Fundo possui têm as seguintes características:

Descrição	2016	2015
Edifício localizado na Rua Castro Delgado, nº188, Pinheiros, São Paulo-SP. O fundo é proprietário do prédio com dois pavimentos e um subsolo, destinado a laboratório de análises clínicas, com 1.568,11 m² de área construída. Na propriedade ainda consta dois terrenos localizados na Rua Castro Delgado, lote 4 e lote 5, cada um medindo 17,27m de frente, igual largura de fundo, por 30,41m de comprimento, matrículas 85.678, 71.289 e 71.290	9.800	10.350
Edifício localizado na Avenida General Valdomiro de Lima, nº 508, Jabaquara, São Paulo - SP. O fundo é proprietário do prédio que é destinado a laboratório de análises clínicas, com 12.605,77m², matrícula 173.073	62.500	64.210
Total	72.300	74.560

a) Determinação do valor justo

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, obtidas através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais. O Fundo adotou como data-base o mês de junho, para revisar o valor justo das propriedades para investimento.

No exercício findo em 30 de junho de 2016 e 2015, o Fundo contratou a empresa Engebanc Real Estate para elaboração do laudo de avaliação. A avaliação dos imóveis foi realizada analisando-se um cenário de locação, com imóvel já alugado, através de um Fluxo de Caixa Descontado, que apresenta um horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda da propriedade. A taxa de desconto utilizada em 2016 foi de 10% e em 2015 de 10,50% ao ano, que reflete determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa sendo aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

b) Movimentação

	2016	2015
Saldo Inicial	74.560	78.000
Aquisição de imóveis	-	-
Custo de aquisição dos imóveis	-	-
Ajuste a valor justo	(2.260)	(3.440)
	72.300	74.560

6. Contas a receber de aluguéis

O Fundo possui contas a receber referente ao aluguel dos imóveis conforme demonstrado abaixo:

Descrição	2016	2015	Vencimento
Aluguel referente ao edifício localizado na Rua Castro Delgado, nº188, Pinheiros, São Paulo-SP.	100	104	Até 30 dias
Aluguel referente ao edifício localizado na Avenida General Valdomiro de Lima, nº 508, Jabaquara, São Paulo - SP.	550	567	Até 30 dias
Total	650	671	

7. Cédula de crédito imobiliário a pagar

O Fundo é titular de parcela dos créditos imobiliários oriundos do contrato de locação do imóvel situado na Avenida General Valdomiro de Lima, nº 508, Jabaquara, São Paulo - SP.

Lastreado no contrato de locação do imóvel acima citado, o Fundo emitiu no exercício findo em 30 de junho de 2014 a Cédula de Crédito Imobiliária Fracionada no valor de R\$2.620, com as seguintes características:

- a) Data de emissão: 12 de agosto de 2013
- b) Prazo: 60 meses
- c) 60 parcelas mensais, reajustadas anualmente pela média da variação anual do IGPM, IPCA e INPC
- d) Data do vencimento da primeira parcela: 10/09/2013
- e) Data do vencimento da última parcela: 10/08/2018

Movimentação no período:

	2016	2015
Saldo Inicial	2.215	2.599
Emissão da cédula de crédito	-	-
Juros apropriados	378	284
Amortizações		
Principal	(549)	(384)
Juros	(378)	(284)
	1.666	2.215

Os valores a pagar estão assim segregados:

	2016	2015
Circulante	684	550
Não circulante	982	1.665
2016	-	326
2017	399	756
2018	583	583
Total	1.666	2.215

8. Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2016 e 2015 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Risco de liquidez

As cotas dos fundos de investimento imobiliário têm pouca liquidez no mercado brasileiro e geralmente são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em alienar suas cotas no mercado secundário. O investidor que adquire cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de mercado

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos imóveis, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo. O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou o aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco de desapropriação

Os imóveis do Fundo possuem a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público do Brasil, a fim de atender finalidades de utilidade de interesse público.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização levando em conta os parâmetros do mercado. Não há garantia de que tal indenização seja em valor equivalente ao almejado pelo Administrador. O pagamento de indenização em razão de desapropriação culminará na amortização proporcional das cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros imóveis que atendam a Política de Investimento e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis da carteira do Fundo, pode ocorrer que o sinistro não esteja amparado por seguro ou, estando, que a indenização obtida pela cobertura do seguro não seja suficiente para a reparação do dano sofrido. Além disso, o efetivo recebimento da indenização dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis.

O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetariam a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à atividade empresarial

É comum haver renegociação de contratos de locação em função do comportamento da economia como um todo. Alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objetos de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de crédito

O Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos oriundos dos valores pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis do Fundo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, no caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Adicionalmente, a parcela do patrimônio líquido do Fundo que não estiver investida em imóveis está exposta ao risco dos emissores dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, por falta de capacidade financeira ou por indisposição, não honrarem o compromisso de pagar o principal ou qualquer parcela de juros de sua dívida.

Risco de derivativos

As estratégias com derivativos utilizadas pelo Fundo podem aumentar a volatilidade da sua carteira. O preço dos derivativos depende, além do preço do ativo base no mercado à vista, de outros parâmetros, baseados em expectativas futuras. Mesmo que o preço do ativo base permaneça inalterado, pode ocorrer variação nos preços dos derivativos e consequentemente, ganhos ou perdas. Os preços dos ativos e dos derivativos podem sofrer descontinuidades substanciais ocasionadas por eventos isolados e/ou diversos. A utilização de estratégias com derivativos como parte integrante da política de investimento do Fundo pode resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco imobiliário

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial ou residencial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a riscos de naturezas diversas, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças regulatórias que afetem os fundos imobiliários ou suas atividades, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros.

b) Controles relacionados aos riscos

A Administradora do Fundo realiza periodicamente o monitoramento do mercado imobiliário brasileiro, incluindo análise imobiliária da região em que o Fundo tem interesse de aquisições futuras de imóveis.

Os imóveis do Fundo são todos destinados à locação para laboratórios clínicos, sendo localizados em regiões dotadas de diversas infraestruturas urbanas, possuindo os edifícios elevados padrões construtivos.

Qualquer propriedade no Brasil está exposta a desapropriação, parcial ou total, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Por conta disso, o Administrador coordena a análise e acompanhamento da regularidade da situação dos imóveis e direitos reais sobre bens imóveis objetos da carteira do Fundo.

Periodicamente o Administrador realiza o processo de verificação dos ativos, checando o processo de originação, formalização, cobrança e constituição de garantias.

Não obstante aos cuidados a serem empregados pela Administração, não há garantias de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

10. Emissão e resgate de cotas

a) Emissões

Em 15 de agosto de 2013 ocorreu a emissão inicial de cotas do Fundo e correspondeu a 18.113 cotas no valor de R\$18.113.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá inclusive os termos e condições de tais emissões.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas emissões, observado que (i) na nova emissão de Cotas do Fundo, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência aos demais Cotistas ou a terceiros; (ii) o Cotista deverá exercer seu direito de preferência no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de início da nova emissão de Cotas do Fundo, (iii) os Cotistas da nova emissão de Cotas do Fundo terão os mesmos direitos quanto ao recebimento dos rendimentos distribuídos pelo Fundo; (iv) ocorrendo sobras, os demais Cotistas terão direito preferencial de subscrevê-las na mesma proporção das Cotas possuídas e, persistindo as sobras, a Assembleia Geral poderá deliberar a respeito, e (v) o direito de preferência será outorgado aos titulares de Cotas do Fundo inscritos no respectivo registro de Cotistas no dia da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão de Cotas do Fundo.

As emissões de cotas são processadas com base no valor da cota em vigor no dia da efetiva disponibilidade dos recursos. Adicionalmente, é admitido a integralização em imóveis e/ou títulos e valores mobiliários.

Resgate e amortização de cotas

O cotista não poderá requerer resgate de suas cotas.

Poderão ocorrer amortizações extraordinárias, a critério exclusivo da Administradora, levando em consideração os investimentos e despesas previstas para o Fundo e as receitas auferidas no período.

11. Negociação das cotas

As cotas depois de integralizadas estão disponíveis para negociação no mercado secundário, na BM&F Bovespa S.A – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

12. Remuneração do administrador

O Administrador terá direito de receber pela prestação de serviços de administração, custódia e controladoria, a título de taxa de administração, o maior valor entre 0,50% ao calculados sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e R\$30, corrigidos, anualmente pelo IPCA.

A despesa com taxa de administração no exercício findo em 30 de junho de 2016 foi de R\$ 200 (R\$ 193 no exercício findo em 30 de junho de 2015).

13. Política de distribuição de resultado

O Fundo distribui no mínimo 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa, apurados segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A título de antecipação os resultados auferidos pelo Fundo são distribuídos mensalmente no 15º dia útil de cada mês, tendo por base os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo e as despesas do período, além de eventuais provisões aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Comitê de Investimentos, conforme for o caso, e de eventual reserva de contingência formada nos termos do regulamento do Fundo. Eventual saldo não distribuído como antecipação será pago ao encerramento de cada semestre.

Os pagamentos devidos pelo Fundo serão feitos aos cotistas que estiverem registrados como tal no 8º dia útil do mesmo mês do respectivo pagamento.

Base de Cálculo	2016	2015
Base de Cálculo – Fluxo de caixa ajustado	6.795	6.346
Resultado mínimo a distribuir – 95%	6.455	6.029
Rendimentos apropriados no exercício/período	6.387	6.499
Rendimentos pagos no exercício/período	6.862	6.105
Rendimentos a pagar no exercício/período seguinte	-	394

14. Custódia de títulos e operações da carteira

As atividades de administração, custódia, controladoria e escrituração de cotas são prestadas pelo Banco PETRA S.A.

A atividade de gestão é prestada pela Mauá Sekular Administradora de Investimentos Ltda.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os imóveis encontram-se registrados no registro de imóveis da respectiva cidade/estado onde estão localizados os imóveis.

15. Rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, o resultado do Fundo, e o patrimônio líquido médio do exercício foram os seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (*)
30 de junho de 2016	73.455	3.947,49	7,44%
30 de junho de 2015	76.586	4.033,65	4,35%

(*) O cálculo da rentabilidade desconsidera os efeitos da distribuição de resultado, os quais diminuíram o valor patrimonial da cota.

A evolução do valor da cota no período, as respectivas variações acumuladas para cada mês, e o patrimônio líquido médio mensal, foram os seguintes:

Data	Exercício findo em 30 de junho de 2016			
	Valor da cota teórica R\$	Rentabilidade em %		
		mensal	acumulada	PL médio
31/07/2015	4.068,13	0,85%	0,85%	73.418
31/08/2015	4.098,51	0,75%	1,61%	73.286
30/09/2015	4.122,13	0,58%	2,19%	73.209
31/10/2015	4.155,67	0,81%	3,02%	73.273
30/11/2015	4.223,59	1,63%	4,71%	73.381
31/12/2015	4.257,73	0,81%	5,56%	73.397
31/01/2016	4.291,79	0,80%	6,40%	73.447
29/02/2016	4.325,75	0,79%	7,24%	73.471
31/03/2016	4.360,46	0,80%	8,10%	73.542
30/04/2016	4.395,53	0,80%	8,97%	73.641
31/05/2016	4.430,85	0,80%	9,85%	73.687
30/06/2016	4.333,85	(2,19%)	7,44%	73.678

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

16. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota, patrimônio líquido e rentabilidade auferida no período, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

17. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo.

18. Operações com partes relacionadas

Foram consideradas partes relacionadas, os cotistas, administrador, custodiante, gestora e consultora. Adicionalmente às despesas com taxa de administração, custódia e consultoria, conforme descrito nas Notas Explicativas nº 12 e 14, o Fundo realizou as seguintes operações com a instituição administradora, gestora e/ou partes a elas relacionadas:

a) Depósito Bancário

Em 30 de junho de 2016 o Fundo possui depósitos bancários junto ao Banco Petra S.A., Administrador do Fundo, no montante de R\$ 1 (R\$ 1 em 2015).

b) Despesa com taxa de gestão

O valor pago pelo Fundo a título de remuneração do gestor no período findo em 30 de junho de 2016 foi R\$ 149 (R\$ 154 em 2015).

19. Tributação**a) Tratamento tributário do Fundo**

O Fundo é isento de impostos, tais como PIS, Cofins e Imposto de Renda, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8668/93. O Fundo, porém, é obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme art. 28 de Instrução Normativa da Receita Federal 1022/10.

Para isenção acima mencionada o fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei 9779/99:

- i) O Fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário do Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

- ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

O quotista estrangeiro será penalizado por IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

20. Informações adicionais

a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes

O Administrador não contratou serviços da Grant Thornton Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deva auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

b) Diretor e contador

O Diretor e a Contadora responsáveis pelas demonstrações contábeis:

Ricardo Augusto Meira Pedro
Diretor

Suelen Inácia de Oliveira
Contadora CRC PR-065.476/O-0