

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL

CNPJ Nº 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ Nº 92.858.380/0001-18

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016**



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e ao Administrador do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda)
Porto Alegre - RS

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL** em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidade 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.

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 e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para Investimento

O Fundo de Investimento possui propriedades para investimento, na data-base 31/12/2017. O valor justo é estipulado com base no desempenho histórico, consoante condições de mercado, elaborado por avaliadores contratados pela Administração do Fundo de Investimento.

As análises deste assunto são consideradas relevantes por nossa auditoria, devido aos montantes envolvidos no ativo, patrimônio líquido e resultado, bem como à complexidade na avaliação das propriedades.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Análise do laudo de avaliação dos imóveis, tendo como foco as premissas utilizadas e a razoabilidade dos cálculos.
- Verificação da natureza nos lançamentos ocorridos durante o exercício, confrontando com a documentação suporte.
- Avaliação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras.

Receitas

As receitas são provenientes de aluguéis, além de aplicações financeiras, sendo os aluguéis mensais, conforme previsão estipulada em contrato.

Consideramos esse assunto relevante, devido aos altos valores atrelados, bem como à necessidade de controles internos requeridos para a correta mensuração das receitas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Entendimento sobre a metodologia de registro das receitas.
- Análise amostral, com base no razão contábil e extratos bancários;
- Contratos assinados no período.
- Análise dos saldos relacionados, considerando a expectativa baseada no nosso conhecimento histórico do Fundo.

Outras Informações que Acompanham as Demonstrações Contábeis e o Relatório do Auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da Governança pelas Demonstrações Contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e 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, independentemente 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.

Responsabilidade 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 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 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.

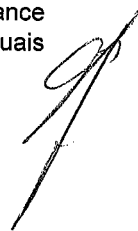
· Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

· Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

· Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza significativa 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.

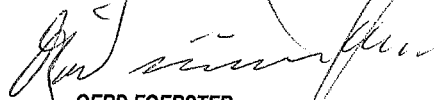
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



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.

São Paulo, 28 de março de 2018



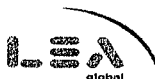
GERD FOERSTER

Contador CRC-S-SP 51.931

CONFIDOR AUDITORES ASSOCIADOS

CRCRS 2.209/T/SP/F/RS

Member of



leading edge alliance

innovation • quality • excellence

Fundo de Investimento Imobiliário Mistral
CNPJ 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
CNPJ 92.858.380/0001-18

Balanco patrimonial dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

Ativo	NOTAS	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL	Passivo	NOTAS	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
Circulante		<u>2.034</u>	1,54	<u>814</u>	0,69	Circulante		<u>2.293</u>	1,73	<u>1.384</u>	1,18
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	1.421	1,07	215	0,18	Fornecedores de materiais e serviços	7	23	0,02	24	0,02
Contas a receber de aluguéis	5	613	0,46	585	0,50	Adiantamento por valores de aluguéis		49	0,04	146	0,12
Devedores em contas correntes		-	-	14	0,01	Obrigações fiscais a recolher		-	-	45	0,04
						Obrigações por aquisição de imóveis		-	-	131	0,11
Não circulante		<u>132.932</u>	100,35	<u>117.919</u>	100,66	Distribuição de resultados a pagar	9	2.221	1,68	1.038	0,89
Investimento		<u>132.932</u>	100,35	<u>117.919</u>	100,66	Não circulante					
Propriedades para investimento						Exigível a longo prazo		<u>208</u>	0,16	<u>208</u>	0,18
Imóveis acabados	6	132.932	100,35	117.919	100,66	Provisão para processos judiciais		208	0,16	208	0,18
						Total do passivo		<u>2.501</u>	1,89	<u>1.592</u>	1,36
						Patrimônio líquido	8	<u>132.465</u>	100,00	<u>117.141</u>	100,00
						Cotas integralizadas	10	10.265	7,75	10.265	8,76
						Amortização de cotas		(3.392)	(2,56)	(3.392)	(2,90)
						Lucro acumulado		125.592	94,81	110.268	94,13
Total do ativo		<u>134.966</u>	101,89	<u>118.733</u>	101,36	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>134.966</u>	101,89	<u>118.733</u>	101,36

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mistral

CNPJ 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	11	7.192	6.952
Despesas com manutenção e conservação		(298)	(29)
Despesas de condomínio		(485)	(383)
Ajuste a valor justo	6	15.013	(6.372)
Outras despesas com propriedades para investimento	12	(391)	(445)
Lucro (Prejuízo) líquido de propriedades para investimento		<u>21.031</u>	<u>(277)</u>
Lucro (Prejuízo) líquido de atividades imobiliárias		21.031	(277)
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		252	21
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	13	(203)	(169)
Despesas de auditoria		(14)	(13)
Despesas c/Serviços de terceiros	14	(1.075)	(1.329)
Despesas administrativas	15	(12)	(18)
Despesas tributárias		(75)	(12)
Despesas financeiras		(170)	(199)
Reversão de provisões constituídas		122	
Lucro (Prejuízo) do exercício		<u>19.856</u>	<u>(1.996)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>8.703.994</u>	<u>8.703.994</u>
Prejuízo por cota - R\$		<u>2,28</u>	<u>(0,23)</u>

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mistral

CNPJ 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucro (prejuízo) acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2015	<u>10.265</u>	<u>(3.392)</u>	116.450	<u>123.323</u>
Distribuição de resultado no período			(4.186)	(4.186)
Prejuízo do exercício			(1.996)	(1.996)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>10.265</u>	<u>(3.392)</u>	<u>110.268</u>	<u>117.141</u>
Distribuição de resultado no período			(4.532)	(4.532)
Lucro do exercício			19.856	19.856
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>10.265</u>	<u>(3.392)</u>	<u>125.592</u>	<u>132.465</u>

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mistral

CNPJ 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	7.164	7.078
Recebimento de receitas financeiras	252	21
Pagamento de condomínio de imóveis locados	(485)	(382)
Pagamento de tributos	(75)	(15)
Pagamento de serviços de manutenção	(613)	(81)
Pagamento da taxa de administração	(199)	(167)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(1.093)	(1.830)
Pagamento de despesas financeiras	(169)	(199)
Pagamento de despesas administrativas	(12)	(18)
	<hr/>	<hr/>
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>4.770</u>	<u>4.407</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Pagamento de aplicações em propriedades para investimento	(132)	(638)
	<hr/>	<hr/>
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(132)</u>	<u>(638)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento(pagamento) de outros valores	(83)	114
Pagamento de distribuição de rendimentos	(3.349)	(3.758)
	<hr/>	<hr/>
Caixa líquido das atividades financiamentos	<u>(3.432)</u>	<u>(3.644)</u>
Varição líquida de caixa e equivalente de caixa	<u>1.206</u>	<u>125</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	<hr/> 215	<hr/> 90
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	<hr/> <u>1.421</u>	<hr/> <u>215</u>

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Mistral, administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., foi constituído em 20 de dezembro de 1996, nos termos da Instrução CVM (“ICVM”) nº 205, de 14 de janeiro de 1994 (substituída pela ICVM nº 472, de 31 de outubro de 2008).

O Fundo tem objetivo de captar recursos para investimentos em imóveis, comerciais e/ou residenciais, prontos ou em construção, com a finalidade de revenda ou de desenvolvimento de incorporações, construções e empreendimentos imobiliários, podendo comprar, vender, revender ou locar quaisquer imóveis situados nos estados que compõem a Região Sul do Brasil.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei nº 6.404/76), os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), especialmente as disposições contidas na ICVM 516/2011 especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos, a qual foi mensurada pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/2011.

b. Autorização de emissão das demonstrações financeiras

A autorização para divulgação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 se completará através de reunião dos cotistas a ser realizada posteriormente.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas nas notas explicativas dos imóveis.

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ela se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis).

Classificação: O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria empréstimos e recebíveis, que são ativos e passivos financeiros não derivativos com pagamentos fixos determináveis que não estão cotados em mercado ativo.

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ provisão para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de *impairment* para esses instrumentos financeiros.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa está constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

b. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por títulos ou cotas de fundos de investimentos e estão avaliadas pelo custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos pró rata até a data do balanço.

c. Propriedades para investimento

Imóveis acabados: São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O Custo inclui a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, bem como qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como imobilizado, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a contabilização subsequente.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

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

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

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

f. Receita de aluguéis

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

g. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

h. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2017	2016
Depósitos bancários á vista	17	28
Quotas de fundos de investimentos	1.404	187
Total	1.421	215

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os depósitos bancários à vista estão representados por conta corrente no Banco Bradesco S/A, e títulos e cotas de fundos de investimentos em Aplicação Financeira Bradesco FICFI Referenciado DI SPEC.

5. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2017	2016
Alugueis a receber	524	585
Aluguéis a receber - em atraso	538	572
(-) Provisão para ajuste a valor de realização	(449)	(572)
Total	613	585

6. Propriedades para investimento – Imóveis Acabados

Composição das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

Descrição	Valor contábil 2016	Ajuste a Valor Justo	Valor contábil 2017
50% do valor do Edifício Presidente Kennedy, na Avenida Carlos Gomes, 111, composto de 48 conjuntos comerciais e 41 boxes de estacionamento em Porto Alegre – RS	32.589	3.876	36.465
Imóveis no Edifício Rio Guayba, na Avenida Júlio de Castilhos, 132, composto de 21 conjuntos comerciais, 115 boxes de estacionamento e 52,17% do box nº 303 em Porto Alegre – RS	19.420	1.094	20.514
Imóveis no Edifício Martin Fierro, na Avenida Carlos Gomes, 651, composto de 12 conjuntos comerciais, 1 loja e 47 boxes de estacionamento em Porto Alegre – RS	20.610	2.447	23.057
Casa de alvenaria, localizada na Rua Dom Pedro II, 1.129 em Porto Alegre – RS	3.430	530	3.960
Lojas nº 1, nº 2 e nº 3 com sobreloja, no Edifício Piratini, na Praça Montevideu, 19 em Porto Alegre – RS	3.465	73	3.538
Lojas, conjuntos comerciais e garagens, no Edifício da Rua Mariante, 86, em Porto Alegre – RS e Conjunto 902 e Box 35 ao 40 no Edifício Mostardeiro, 322 em Porto Alegre - RS	35.405	7.093	42.498
Prédio composto por salas comerciais no Edifício Maipú em Porto Alegre – RS	3.000	(100)	2.900
	<u>117.919</u>	<u>15.013</u>	<u>132.932</u>

Em dezembro de 2017 e 2016, o Fundo contratou a empresa Factum Brasil para avaliação dos ativos de renda. O laudo levou em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelo empreendimento, trazido a valor presente.

7. Fornecedores de materiais e serviços

Descrição	2017	2016
Corretora Geral Ltda	18	14
JJChaves Contadores SS	5	5
Factum Brasil	-	5
Total	<u>23</u>	<u>24</u>

8. Patrimônio Líquido

Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo, em 31 de dezembro de 2017 e 2016, está representado por 8.703.994 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

9. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/1999, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo a pagar de distribuição de resultados aos cotistas pode ser demonstrado como segue:

	2017	2016
Resultado em regime de caixa	4.470	4.407
Mínimo a ser distribuído - 95%	4.247	4.187
Lucro distribuído no exercício	4.532	4.186
Saldo de lucros a distribuir do exercício anterior	1.038	431
IR s/ Distribuição de Resultado	-	179
Valor pago neste exercício	(3.349)	(3.758)
Saldo final de lucros a distribuir	<u><u>2.221</u></u>	<u><u>1.038</u></u>

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 132.465 (R\$ 117.141 em 2016). Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o capital subscrito é de R\$10.265, equivalente a 8.703.994 cotas, totalmente integralizados.

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.

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.

11. Receitas de alugueis

Descrição	2017	2016
Receita de alugueis	7.192	6.952
Total	<u><u>7.192</u></u>	<u><u>6.952</u></u>

12. Outras despesas com propriedades para investimentos

Descrição	2017	2016
Fundo de reserva	(4)	(1)
Taxa de administração aluguéis	(393)	(383)
Outras Receitas	92	71
IPTU	(52)	(14)
Serviços de Vigilância	-	(12)
Descontos Concedidos	(30)	(100)
Impostos e Taxas	(4)	(6)
Total	(391)	(445)

13. Despesa de taxa de administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 18 (R\$ 14 em 2016), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 203, representando 0,17% do patrimônio líquido médio (R\$ 169, representando 0,14% do patrimônio líquido médio em 2016).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

14. Despesas com Serviços de Terceiros

Descrição	2017	2016
Honorários advocatícios	(130)	(94)
Honorários contabilidade	(57)	(54)
Honorários outras pessoas físicas	(14)	(13)
Honorários outras pessoas jurídicas	(830)	(1.121)
Taxa de escrituração de cotas	(19)	(17)
Taxa de fiscalização CVM	(23)	(28)
INSS s/ serviços de terceiros	(2)	(2)
Total	(1.075)	(1.329)

15. Despesas Administrativas

Descrição	2017	2016
Correios, tele-entrega, seguros	(2)	(1)
Despesas bancárias	(1)	(7)
Despesas Legais e Judiciais	(9)	(10)
Total	(12)	(18)

16. Tributação

Fundo:

O Fundo, conforme artigo 2.º da Lei nº 8668/1993, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo, portanto, contribuinte de impostos, tais como PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido. A receita financeira obtida com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo está sujeita à retenção de imposto de renda na fonte, compensável quando da distribuição de resultados aos cotistas.

O fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme previsto no parágrafo 2.º do artigo 752 do Decreto nº 3000/1999, equipara-se a uma pessoa jurídica para fins de tributação.

Os fundos de investimento imobiliário deverão distribuir a seus cotistas pelo menos 95% dos resultados auferidos, calculados segundo o regime de caixa, com base em balanços ou balancetes levantados nos meses de junho e dezembro de cada ano, como previsto no artigo 35 de Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal do Brasil n.º 1.585/2015.

Os lucros, quando distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

A Lei nº 11.196/2005 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoas Físicas, nas seguintes condições:

- Possua menos de 10% das cotas do Fundo;
- Fundo com no mínimo 50 cotistas; e
- As cotas do Fundo sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

No caso de ganho de capital obtido na venda de cotas, a tributação será à alíquota de 20%.

17. Custódia das cotas emitidas pelo Fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pelo Itaú Corretora de Valores S/A.

18. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 1,30% em relação ao patrimônio líquido médio findo em 31 de dezembro de 2017 (1,49% em 2016).

19. Rentabilidade

O valor da cota e a rentabilidade nos 4 (quatro) últimos semestres foram os seguintes:

Semestre	Patrimônio Líquido Médio (R\$ mil)	Rentabilidade no período (%)	Valor Patrimonial da Cota (R\$) (a)
30/06/2016	123.948	1,866	14,1979
31/12/2016	123.180	(3,498)	13,4583
30/06/2017	123.948	2,212	13,4826
31/12/2017	119.417	16,951	15,2189

A rentabilidade percentual média do fundo foi calculada considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio do mesmo período.

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

20. Fatores de riscos

Riscos relacionados 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 do Cotista dependerá do resultado da administração dos Empreendimentos objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento e da Expansão, das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) onde se promoverá o Empreendimento e a sua Expansão, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento e de sua Expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos de engenharia e de construção na obra da Expansão

A Expansão do Empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo em até 25% (vinte e cinco por cento), com recursos advindos também desta Emissão, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc.

iv. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

21. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Riscos do Fundo:

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexadas à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuados contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

22. Partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o Fundo não possuía cotas de fundo de investimentos emitidos pela Gestora/Administradora.

23. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços contábeis com JJChaves Contadores S/S e para os serviços de assessoria jurídica com Lippert & Cia. Advogados.

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à ICVM nº 381/2003, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Confidor Auditores Associados relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos 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.