



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários
CNPJ: 44.077.014/0001-89

SCP Fundo de Investimento imobiliário

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e à Administradora do

SCP Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **SCP Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **SCP Fundo de Investimento Imobiliário** 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 Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receita dos contratos de locação

O reconhecimento mensal das receitas de locação pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de locação firmados com os locatários, onde se encontra discriminado prazo, valores e atualizações monetárias.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 12.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros, a:

- avaliação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas;
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;
- análise de uma amostra para conferência de recebimentos com os documentos bancários;
- aplicação de procedimentos analíticos mensais analisando variações inconsistentes ao nosso conhecimento do Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do valor justo dos imóveis registrados no Fundo,

conforme descrito na Nota Explicativa n º 6 e item d da Nota Explicativa n º 3.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento incluiu a revisão do estudo interno elaborado pela Administração, para verificar a existência de indícios internos e externos que pudessem ocasionar alteração relevante no valor justo das propriedades para investimento, o qual apresentou resultado de inexistência de indícios.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, apresentadas para fins de comparação

Os valores correspondentes às demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, apresentadas para fins de comparação foram auditadas por outros auditores, cujo relatório de auditoria foi emitido em 01º de março de 2017, sem modificação da opinião ou assunto mencionado em parágrafo de ênfase.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando,

quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

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

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

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

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



adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2018.

André José Valério
Contador CRC 1SP-244.101/O-5

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





Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários
CNPJ: 44.077.014/0001-89

Balanco Patrimonial dos exercicios findos
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

Ativo		2017	2016
Circulante		2.161	1.853
Caixa e Equivalentes de Caixa	<i>Nota 4</i>	1.169	933
Contas a receber de alugueis	<i>Nota 5</i>	940	902
Outros		39	-
Despesas Antecipadas		13	18
Não circulante		45.390	45.393
Investimento		45.384	45.384
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados	<i>Nota 6</i>	45.384	45.384
Imobilizado		6	9
Bens de uso	<i>Nota 7</i>	6	9
Total do ativo		47.551	47.246

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Luiz Linares Cambero
CT-CRC-1SP074256/O-4



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários
CNPJ: 44.077.014/0001-89

Balço Patrimonial dos exercicios findos
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

Passivo		2017	2016
Circulante		456	386
Fornecedores de materiais e serviços	<i>Nota 8</i>	18	17
Obrigações fiscais e previdenciárias		13	10
Distribuição de resultados a pagar	<i>Nota 13</i>	330	326
Provisão de pagamentos a efetuar	<i>Nota 9</i>	95	33
Total do passivo		456	386
Resultados de Exercicios Futuros		33	96
Resultados de Exercicios Futuros	<i>Nota 10</i>	33	96
Patrimônio líquido	<i>Nota 11</i>	47.062	46.764
Cotas integralizadas		4.200	4.200
Reservas de capital		22.452	22.225
Lucros Acumulados		20.410	20.339
Total do passivo e patrimônio líquido		47.551	47.246

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Luiz Linares Cambero
CT-CRC-1SP074256/O-4



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários
CNPJ: 44.077.014/0001-89

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

(Em milhares de reais)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receitas de propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	<i>Nota 12</i>	5.730	5.630
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de condomínio		(135)	(617)
Propriedades para investimento			
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		-	(2.367)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>5.595</u>	<u>2.646</u>
Outros ativos financeiros			
Receita financeira		94	165
Outras receitas/despesas			
Receitas Diversas		-	3
Serviços de terceiros	<i>Nota 18</i>	(608)	(907)
Despesas administrativas	<i>Nota 17</i>	(333)	(396)
Resultado líquido do período		<u>4.748</u>	<u>1.511</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>4.200.000</u>	<u>4.200.000</u>
Lucro Por cota - (em reais)		<u>1,1305</u>	<u>0,3598</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Luiz Linares Cambero
CT-CRC-1SP074256/O-4



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários
CNPJ: 44.077.014/0001-89

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

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reservas</u>	<u>Lucro (prejuízo) acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2015	<u>4.200</u>	<u>21.999</u>	<u>23.222</u>	<u>49.421</u>
Reserva de capital	-	226	(226)	-
Distribuição de resultado no período	-	-	(4.168)	(4.168)
Lucro /Prejuízo do exercício	-	-	3.878	3.878
Resultado ajuste valor justo	-	-	(2.367)	(2.367)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>4.200</u>	<u>22.225</u>	<u>20.339</u>	<u>46.764</u>
Reserva de capital	-	227	(227)	-
Distribuição de resultado no período	-	-	(4.450)	(4.450)
Lucro /Prejuízo do exercício	-	-	4.748	4.748
Resultado ajuste valor justo	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>4.200</u>	<u>22.452</u>	<u>20.410</u>	<u>47.062</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Luiz Linares Cambero
CT-CRC-1SP074256/O-4



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários
CNPJ: 44.077.014/0001-89

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

(Em milhares de Reais)

Método direto

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimentos de Aluguéis	5.608	5.516
Rendimentos de Aplicações Financeiras	94	165
Recebimentos Extraordinários	3	-
Pagamento da Taxa de Administração	(205)	(185)
Pagamentos de Outros Gastos Operacionais	(896)	(1.720)
Pagamentos de Tributos	(25)	(13)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>4.579</u>	<u>3.763</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Gastos Incorporados a Aplicações Imobiliárias	(3)	(333)
Aplicações / Resgates	(33)	(19)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	<u>(36)</u>	<u>(352)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Remuneração das Cotas Integralizadas/Distribuição de Rendimentos	(4.307)	(4.107)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>(4.307)</u>	<u>(4.107)</u>
AUMENTO/REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>236</u>	<u>(696)</u>
Caixa e Equivalente no Início do exercício	933	1.629
Caixa e Equivalente no Final do exercício	<u>1.169</u>	<u>933</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Luiz Linares Cambero
CT-CRC-1SP074256/O-4



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários
CNPJ: 44.077.014/0001-89

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

1 - HISTÓRICO E CONTEXTO OPERACIONAL

SCP Fundo de Investimento Imobiliário, administrado por BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A., foi constituído em outubro de 1996, sob a forma de condomínio fechado, de acordo com os termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução nº 205/94, substituída pela Instrução nº 472/08, ambas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), tendo o início de suas operações em 1º de abril de 1997. O Fundo tem por objetivo a aplicação de recursos na aquisição, locação, vendas, incorporação e arrendamento de imóveis, localizados no Shopping Center Piedade, situado na Rua Conselheiro Junqueira Ayres, nº 08 - Salvador - BA.

Em 28 de agosto de 2006, conforme Ata da Assembleia Geral de Cotistas foi aprovada solicitação junto à CVM de autorização para negociar as do Fundo em Bolsa de Valores ou no Mercado de Balcão Organizado, sendo aprovada alteração no Regulamento do Fundo.

Destacamos entre as alterações as que seguem:

- a) Alteração do número de cotas representativas do Patrimônio Líquido do Fundo, que foi definida em 4.200.000 (quatro milhões e duzentos mil) ;
- b) Contratação de instituição financeira devidamente autorizada para prestar serviços de custódia e escrituração de cotas
- c) Modificação do prazo de pagamento dos rendimentos mensais.

Em outubro de 2006, o Fundo teve suas cotas registradas para negociação na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa).

2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as disposições e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, consubstanciadas nas Instruções CVM nº 472 e nº 516, e alterações posteriores.

3 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis foram adotadas de conformidade com a Instrução CVM nº 516 de 29/11/2011, destacando que as principais para registro das operações são as seguintes:

- a) O regime de apuração do resultado é o de competência.
- b) As aplicações financeiras estão representadas pelo valor do custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários
CNPJ: 44.077.014/0001-89

- c) Aluguéis e cessões a receber pendentes de recebimentos foram contabilizados de acordo com o regime de competência do exercício.
- d) Os imóveis para renda, conforme instrução CVM nº 516 de 29/11/2011, foram mensurados pelo valor justo através de laudo de avaliação de 28/11/2016 elaborado por Enelmar Pimentel Chagas, Engenheiro Civil, Crea nº 3319-D/BA, tendo seu valor determinado em R\$ 45.384 mil, valor pelo qual já estão registrados na contabilidade do Fundo.
No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não ocorreram fatos mercadológicos, alterações urbanas, bem como nenhuma alteração substancial nos imóveis, seu entorno ou sua utilização, bem como qualquer evento que implicasse em alteração substancial do valor dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, valor pelo qual já estão registrados na contabilidade do Fundo.
- e) O Fundo se enquadra no inciso III do Artigo 3º. Da lei nº 11.033/04, passando os rendimentos distribuídos aos cotistas a usufruir da isenção o Imposto de Renda nas condições em que a Lei nº 11.196/05 especifica. Os ganhos e rendimentos dos títulos que compõe a carteira o Fundo sofrem retenção de Imposto de Renda conforme legislação em vigor.
- f) Mensalmente é calculada sobre a receita bruta, 4 % (quatro por cento), a título de constituição do Fundo de Reposição de Ativos.
- g) É constituída Provisão para Liquidação de Devedores Duvidosos, dos valores correspondentes aos condomínios pagos pelo Fundo e devidos pelos locadores em processos judiciais.
- h) Registro como obrigações dos valores devidos como despesas de condomínio conforme termos de confissão de dívida firmado com o Condomínio Shopping Center Piedade.
- i) Imposto de Renda e Contribuição Social: pela sua natureza, o Fundo é uma instituição isenta destes tributos, motivo pelo qual deixou de constituir as respectivas provisões.



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários
CNPJ: 44.077.014/0001-89

4 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2017	2016
	(R\$ mil)	(R\$ mil)
DISPONIVEL	81	37
Bancos – c/Movimento	81	37
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	1.088	896
Caixa Econômica Federal – Fundo Giro Empr. Ref. DI LP	346	196
Caixa Econômica Federal – CDB	742	700
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.169	933

5 – CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Valores a receber referentes a aluguéis, IPTU e condomínios, que foram objeto de termos de confissões de dívidas, distratos e ações de despejos.

6 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são representados por lojas localizados no Shopping Center Piedade, na cidade de Salvador-BA, cujos rendimentos são distribuídos aos cotistas, após a dedução das despesas conforme regulamento.

Conforme mencionado na Nota 3, item d, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, as propriedades para investimento, conforme instrução CVM nº 516 de 29/12/2011, foram mensurados pelo valor justo através de laudo de avaliação de 28/11/2016 elaborado por Enelmar Pimentel Chagas, Engenheiro Civil, Crea nº 3319-D/BA, tendo seu valor determinado em R\$ 45.384 mil.

Ainda conforme mencionado na Nota 3, item d, não ocorreram no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 fatos mercadológicos, alterações urbanas, bem como nenhuma alteração substancial nos imóveis, seu entorno ou sua utilização, bem como qualquer evento que implicasse em alteração substancial do valor dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, valor pelo qual já estão registrados na contabilidade do Fundo.

7 – BENS DE USO

O imobilizado de uso é composto de móveis e equipamentos, bem como sistemas de comunicação, processamento de dados e segurança, para atendimento das necessidades de funcionamento do Fundo.

IMOBILIZADO DE USO					
	Custo	Adições	Baixas	Depreciação	Líquido em
	31/12/2016				31/12/2017
Imobilizado de Uso	9	0	0	(3)	6
- Móveis e Equipamentos	8	0	-	(3)	5
- Sistema de Processamento de Dados	1	-	-	-	1



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



CNPJ: 44.077.014/0001-89

8 – FORNECEDORAS DE MATERIAIS E SERVIÇOS

Valores a pagar em conceito de taxa de administração, consultoria de investimentos, controladoria, auditoria, entre outros.

9 – PROVISÃO DE PAGAMENTOS A EFETUAR

Valores a serem pagos ao Condomínio do Shopping Center Piedade, conforme acordos firmados.

10 – RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS

Corresponde às receitas com cessões de direito de uso, recebidas por ocasião das assinaturas dos contratos de locações das lojas, apropriadas ao resultado de acordo com o período de vigência dos respectivos contratos.

11 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido é representado por 4.200.000 totalmente integralizadas, com valor unitário de R\$ 11,2053 em 31 de dezembro de 2017 (4.200.000 de R\$ 11,1343 em 2016).

12 – RECEITAS DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	2017 (R\$ mil)	2016 (R\$ mil)
Receitas de Aluguel – Lojas	5.234	5.032
Receitas de Aluguel – Hall	425	365
Cessão de Aluguel – Taxa de Transferencia	3	-
Multa Rescisória	-	168
Atualização, Juros, Multas s/ Aluguéis	5	2
Receitas de Direito de Uso - Cessão de Direito	63	63
	5.730	5.630

13 - DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Os rendimentos distribuídos aos cotistas são aqueles provenientes do efetivo recebimento dos aluguéis, deduzidas as despesas operacionais e administrativas relacionadas aos mesmos, bem como a taxa de administração e o Fundo de Reserva para Reposição de Ativos. O valor da remuneração atribuída a cada cota será apurado do último dia útil de cada mês e pago no 10º dia útil do mês subsequente aos titulares de que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Em 31 de dezembro de 2017 o saldo de rendimentos a distribuir era R\$ 330 mil (R\$ 326 mil em 2016).



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



CNPJ: 44.077.014/0001-89

14 - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora recebe pela prestação de serviços de gestão e administração, remuneração mensal correspondente a 4 % (quatro por cento) sobre a renda líquida, entendida como as receitas geradas com as locações, descontadas as despesas de operações do Fundo.

A taxa é calculada mensalmente, sempre no último dia útil do mês a que se referir, com base nas receitas efetivamente recebidas em caixa, e é paga ao Administrador até o 15º dia útil do mês subsequente ao de referência.

15 - INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2017 os instrumentos financeiros apresentados no balanço correspondem basicamente à aplicação financeira e rendimentos a distribuir, cujos valores contábeis equivalem aos valores de mercado.

16 - CUSTÓDIA DE TÍTULOS EM CARTEIRA

Os títulos privados são custodiados na Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados (CETIP).

17 – DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	2017 (R\$ mil)	2016 (R\$ mil)
Despesas com Propriedades para Investimento	(282)	(353)
Despesas Administrativas Diversas	(26)	(27)
Despesas Tributárias	(25)	(16)
Total	333	396

18 – DESPESAS DE SERVIÇOS DE TERCEIROS

	2017 (R\$ mil)	2016 (R\$ mil)
Auditoria	(15)	(15)
Assessoria Técnica	-	(10)
Consultoria Jurídica	(34)	(340)
Administração de Aluguéis	(280)	(290)
Custódia	(27)	(24)
Taxa de Administração	(205)	(182)
Outras	(47)	(46)
Total	(608)	(907)



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários
CNPJ: 44.077.014/0001-89

19 - RENTABILIDADE

Apresentamos abaixo, a evolução do valor patrimonial da cota e a rentabilidade no período:

Data	Patrimônio Líquido	Número de Cotas	Valor Patrimonial da Cota	Variação Patrimonial da Cota	Rentabilidade Sobre o Patrimônio Líquido Médio	
					%	Período
30.06.2015	R\$ 48.899.990	4.200.000	R\$ 11,6429	(0,24%)	4,84%	ao semestre
31.12.2015	R\$ 49.420.735	4.200.000	R\$ 11,7668	1,06%	10,35	ao ano
30.06.2016	R\$ 49.080.802	4.200.000	R\$ 11,6859	(0,69%)	4,18%	ao semestre
31.12.2016	R\$ 46.764.001	4.200.000	R\$ 11,1343	(4,66%)	3,10%	ao ano
30.06.2017	R\$ 46.603.453	4.200.000	R\$ 11,0961	0,24%	4,67%	ao semestre
31.12.2017	R\$ 47.062.450	4.200.000	R\$ 11,2053	0,98%	10,18	ao ano

20 – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AUDITORIA

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo que afetassem a sua independência ou a objetividade dos trabalhos de auditoria. A política adotada pelo administrador atende aos princípios que preservam a independência do auditor.

21 - CONTINGÊNCIAS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administração do Fundo.

22 – FATORES DE RISCOS

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os listados abaixo, os quais estão detalhados no anexo I do regulamento do FUNDO:

Riscos de Mercado

- Fatores macroeconômicos relevantes
- Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do FUNDO
- Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas
- Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária
- Riscos jurídicos

Riscos relacionados ao FUNDO

- Inexistência de garantia de eliminação de riscos
- Desempenho passado
- Revisões e/ou atualizações de projeções
- Risco relativo à rentabilidade do FUNDO



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários
CNPJ: 44.077.014/0001-89

- Risco de disponibilidade de caixa
- Risco relativo à concentração e pulverização
- Risco de conflito de interesses
- Risco de Desapropriação e de Sinistro
- Risco das Contingências Ambientais
- Riscos relacionados ao investimento em de Fundos de Investimento Imobiliário

Riscos relacionados ao mercado imobiliário

- Risco de desvalorização dos bens imóveis

Riscos relativos às novas emissões

23 – COTAS EMITIDAS PELO FUNDO

As cotas do FUNDO corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo atualmente seu patrimônio dividido em 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas compondo uma única série, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, perfazendo o montante de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentas mil reais).

O FUNDO mantém contrato com a Itau Corretora de Valores S.A., instituição depositária devidamente credenciada pela CVM-Comissão de Valores Mobiliários para a prestação de serviços de custódia de ativos e escrituração das Cotas.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, bem como no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas

24 - TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A.

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Luiz Linares Cambero
CT-CRC-1SP074256/O-4