

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS

CNPJ Nº 10.456.799/0001-89

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

CNPJ Nº 92.858.380/0001-18

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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 PHORBIS** em 31 de dezembro de 2016, 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.

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.

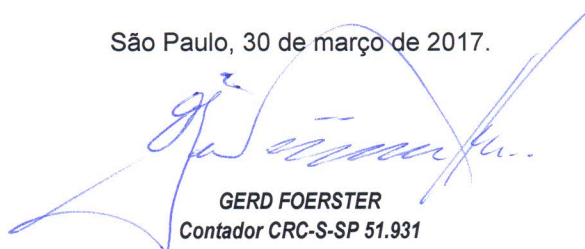


Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade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

São Paulo, 30 de março de 2017.



GERD FOERSTER
Contador CRC-S-SP 51.931

CONFIDOR AUDITORES ASSOCIADOS
CRCRS 2.209/T/SP/F/RS

Member of



Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis

CNPJ 10.456.799/0001-89

(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 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

Ativo	31/12/2016	% PL	31/12/2015	% PL	Passivo	31/12/2016	% PL	31/12/2015	% PL
Circulante	59.829	17,49	48.117	14,38	Circulante	33.864	9,90	22.246	6,65
Caixa e equivalentes de caixa	20.260	5,92	3.819	1,15	Fornecedores de materiais e serviços	75	0,02	135	0,04
Estoques					Obrigações por aquisição de imóveis	2.174	0,64	2.174	0,65
Imóveis acabados	11.542	3,37	395	0,12	Distribuição de resultados a pagar	31.547	9,22	19.815	5,92
Imóveis em construção	8.620	2,52	23.575	7,05	Outras contas a pagar	62	0,02	118	0,04
Terrenos	11.347	3,32	11.347	3,39	Obrigações fiscais a recolher	6	-	4	-
Contas a receber de aluguéis	1.854	0,54	1.413	0,42					
Contas a receber por venda de imóveis	2.997	0,88	3.528	1,05	Não circulante				
Impostos a compensar	-	-	847	0,25					
Devedores em contas correntes	3.209	0,94	3.193	0,95	Exigível a longo prazo	15.577	4,55	15.465	4,62
					Obrigações por aquisição de imóveis	15.465	4,52	15.465	4,62
Não circulante	331.659	96,96	324.196	96,89	Outras contas a pagar	75	0,02	-	-
Realizável a longo prazo	63.192	18,47	62.108	18,56	Adiantamentos para integralização de cotas	37	0,01	-	-
Devedores em contas correntes	62.730	18,34	62.108	18,56					
Contas a receber por venda de imóveis	462	0,14	-	-	Total do passivo	49.441	14,45	37.711	11,27
Investimento	268.467	78,49	262.088	78,33	Patrimônio líquido	342.047	99,99	334.602	100,00
Participações societárias	66.487	19,44	66.487	19,87	Cotas integralizadas	31.219	9,13	31.219	9,33
Cotas de fundos de investimentos	8.235	2,41	8.235	2,46	Amortização de cotas	(63)	(0,03)	(63)	(0,02)
Participações em ações/cotas	58.252	17,03	58.252	17,41	Lucro acumulado	310.891	90,89	303.446	90,69
Propriedades para investimento	201.710	58,97	195.317	58,38					
Imóveis acabados	195.965	57,29	189.572	56,66					
Imóveis em construção	5.745	1,68	5.745	1,72					
Bens de uso	270	0,08	284	0,08					
Total do ativo	391.488	114,45	372.313	111,27	Total do passivo e patrimônio líquido	391.488	114,45	372.313	111,27

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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis

CNPJ 10.456.799/0001-89

(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 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Propriedades para investimento		
Receita de aluguéis	15.232	13.351
Outras despesas/receitas com propriedades para investimento	(3.955)	(3.992)
Resultado por ajuste a valor justo	<u>6.393</u>	<u>5.355</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento	<u>17.670</u>	<u>14.714</u>
Imóveis em estoques		
Receita de Venda de imóveis	8.102	3.735
Custo de imóveis vendidos	<u>(3.845)</u>	<u>(92)</u>
Resultado líquido de imóveis em estoque	<u>4.257</u>	<u>3.643</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias	<u>21.927</u>	<u>18.357</u>
Outros ativos financeiros		
Resultado financeiro líquido	5.544	2.898
Outras receitas/despesas		
Despesa com taxa de administração	(308)	(302)
Despesas de auditoria	(29)	(27)
Serviços de terceiros	(3.099)	(2.401)
Despesas com tributos	(1.228)	(2.752)
Despesas administrativas	(1.804)	(561)
Resultado líquido do período	<u>21.003</u>	<u>15.212</u>
Quantidade de cotas em circulação	<u>31.219</u>	<u>31.219</u>
Lucro Por cota - R\$	<u><u>672,76</u></u>	<u><u>487,25</u></u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis

CNPJ 10.456.799/0001-89

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

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucro (prejuízo) acumulado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2014	<u>31.219</u>	<u>(63)</u>	<u>293.044</u>	<u>324.200</u>
Distribuição de resultado no período			(4.810)	(4.810)
Lucro do exercício			15.212	15.212
Saldo em 31 de dezembro de 2015	<u>31.219</u>	<u>(63)</u>	<u>303.446</u>	<u>334.602</u>
Distribuição de resultado no período			(13.558)	(13.558)
Lucro do exercício			21.003	21.003
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>31.219</u>	<u>(63)</u>	<u>310.891</u>	<u>342.047</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
CNPJ 10.456.799/0001-89

(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 2016 e 2015
Método direto
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	14.790	12.691
Recebimento por venda de imóveis destinados à venda	4.660	3.735
Pagamento por aquisição de imóveis destinados à venda	-	(3.116)
Recebimento de receitas financeiras	5.862	2.402
Pagamento de tributos	(1.228)	(2.752)
Pagamento de serviços de manutenção	(3.575)	(4.099)
Pagamento da taxa de administração	(302)	(309)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(2.890)	(2.428)
Pagamento de outras despesas	(1.804)	(561)
Despesas financeiras	(394)	(500)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>15.119</u>	<u>5.063</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Recebimento líquido de custo de imóveis destinados à venda	3.808	-
Aquisição de propriedades para investimento	(66)	(286)
Adiantamento para futuro aumento de capital empresas investidas	(622)	-
Pagamento de bens de uso	-	(177)
	<u>3.120</u>	<u>(463)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento de outras contas	(9)	-
Recebimento de adiantamento para futura integralização - AFAC	37	(5.656)
Pagamento de rendimentos distribuídos	(1.826)	-
Caixa líquido das atividades financiamentos	<u>(1.798)</u>	<u>(5.656)</u>
Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>16.441</u>	<u>(1.056)</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	<u>3.819</u>	<u>4.875</u>
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	<u>20.260</u>	<u>3.819</u>

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis foi constituído no dia 24 de outubro de 2008, conforme Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 205, de 14 de janeiro de 1994. Seu funcionamento foi autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) conforme OFÍCIO/CVM/SER/GER-2/Nº 6941/2008, em 09 de dezembro de 2008, e suas operações iniciaram-se efetivamente no mês de agosto de 2009. Nos termos da ata de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas firmada em 30/04/2009, a administração do Fundo foi transferida para a Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda. Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 29 de outubro de 2013 a Geral Investimentos Gestão de Recursos S/S Ltda., passou a ser responsável pela gestão da carteira.

O Fundo tem como objetivo a aquisição e/ou venda de imóveis residenciais, comerciais e industriais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, notadamente, terrenos, lotes, edifícios comerciais, plantas industriais e centros de distribuição e logística (“Imóveis” ou, individualmente, “Imóvel”), e a realização de investimentos na construção e urbanização de loteamentos comerciais e/ou residenciais em Imóveis de sua propriedade.

No exercício de 2010 o Fundo adquiriu participações na empresa Bauen Urbanismo e Construções Ltda. e na empresa Bauen 154 Construções Ltda. No exercício de 2011, adquiriu participação na empresa BCV Construções Ltda. e adquiriu cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes. No exercício de 2012, adquiriu participação na empresa LGR Pet Empreendimentos Ltda.

No exercício de 2013 houve a transferência de 5.553 (cinco mil quinhentos e cinquenta e três) cotas da participação da LGR Pet Empreendimentos Ltda. na Empresa Pelotense de Shopping Centers e a aquisição da participação da Pelotense Gestão de Estacionamento Ltda.

No exercício de 2013, houve a aquisição de 44% do capital social da empresa Pelotense Gestão de Estacionamento Ltda. Em dezembro de 2014, o Fundo cedeu 177.776 cotas para a empresa RCGT Participações S/A, passando a possuir 40,89% do capital social da investida.

Os investimentos realizados pelo Fundo, em empresas do ramo imobiliário e em cotas de fundos de investimento imobiliário, têm como objetivo sua participação nos resultados das investidas, cujos objetos são loteamento e urbanização de áreas destinadas à construção de imóveis para locação e/ou venda e estão representados pelo seu custo de aquisição.

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 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 Instrução CVM 516/11 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 516/11.

b. Autorização de emissão das demonstrações financeiras

A autorização para divulgação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 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 está incluída na nota explicativa 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, 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 e empréstimos e recebíveis).

Classificação: O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria: Empréstimos e recebíveis.

Empréstimos e recebíveis: 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.

Quando aplicável será 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 do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez em até 90 (noventa) dias e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em Certificado de Depósito Interbancário - CDI e estão avaliadas pelo custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos *pro 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.

Imóveis em construção: estão registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e incluem todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;

- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração.

Quando o imóvel é concluído, é transferido para propriedade para investimento e avaliado ao seu valor justo.

d. Estoques – Imóveis destinados à venda

São avaliados pelo custo de aquisição e/ou construção, ou pelo valor recuperável líquido, desses o que for menor.

e. 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.

f. 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.

g. 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.

h. Receita de vendas

A receita de vendas de unidades imobiliárias é reconhecida e contabilizada através do contrato e descrição de fração ideal do terreno, relativa à unidade vendida, deduzida do custo orçado correspondente aos gastos ainda não incorridos.

i. 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.

j. 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	2016	2015
Depósitos bancários á vista	2.570	1.391
Quotas de fundos de investimentos	17.690	2.428
Total	20.260	3.819
Quotas de fundos de investimentos		
Banrisul - CDB	11.516	2.428
Banco Itaú - CDB DI	6.174	-
	17.690	2.428

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Bradesco S/A e Banco do Estado do Rio Grande do Sul (Banrisul), e as contas de aplicações financeiras se referem a Aplicações em CDB no Banrisul e CDB DI no Banco Itaú.

5. Estoques

O grupo de estoques está assim constituído:

5.1 Imóveis destinados à venda – Imóveis Acabados

Descrição	2016	2015
Salas nºs 304, 305, 501, 502, 503, 504, 505, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1401, 1402, 1409, 1410, 1801, 1802, 1803 e 1810, Loteamento Iguatemi, localizado na Av. Túlio Rose, nº 221, Porto Alegre/RS, Matrícula 72.360.	59	59
Casa nº 08, Condomínio Residencial Villa Gardeña, localizado na Rua Osório Tuyuti de Oliveira Freitas, nº 120, Porto Alegre/RS, Matrícula 142.991.	95	95
Box nº 19, Edifício Vasco Prado, localizado na Rua Prof. Ulisses Cabral, nº 1285, Porto Alegre/RS, Matrícula 108.450.	-	1
Apartamento nº 207, Box nº 79 e 16, Edifício Vasco Prado, localizado na Rua Prof. Ulisses Cabral, nº 1285, Porto Alegre/RS.	-	240

Quadra G, conjuntos 701 (137,19m2), 702 (106,57m2), 703 (97,49m2), 704 (97,49m2), 705 (106,57m2) e 706 (137,19m2) 7º andar, conjuntos 801 (137,19m2), 802 (106,57m2), 803 (97,49m2), 804 (97,49m2), 805 (106,57) e 806 (137,19m2) 8º andar, conjuntos 901 (137,19m2), 902 (106,57m2), 903 (97,49m2), 904 (97,49m2), 905 (106,57m2) 906 (137,19m2) 9º andar, conjuntos 1001 (137,19m2), 1002 (106,57m2), 1003(97,49m2), 1004 (97,49m2), 1005 (106,57m2), 1006 (137,19m2) 10º andar, e conjuntos 1101 (137,19m2), 1102 (106,57m2), 1103 (97,49m2), 1104 (97,49m2), 1105 (106,57m2) e 1106 (137,19m2) 11º andar, Torre Corporate (Condomínio Bucovina), localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	2.730	-
Quadra G, conjunto 803 (53,61m2) e 804 (65,54m2) 8º andar, Torre Offices (Condomínio Bucovina), localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	95	-
Quadra G, Lojas 101 (1,938,20m2), 102 (3.193,59m2), 103 (52,09m2), 104 (54,68m2), 105 (42,43m2), 106 (45,55m2), 107 (52,17m2), 108 (42,36m2), 109 (36,58m2), 110 (61,80m2), 111 (50,20m2), 112 (43,96m2), 113 (37,89m2), 114 (57,24m2), 115 (101,01m2), 116 (69,25m2), 117 (63,76m2) 118 (44,26m2), 119 (47,49m2), 120 (85,46m2), 121 (83,63m2), 122 (103,23m2), 123 (100,64m2), 124 (95,33m2), 125 (100,92m2), 126 (173,03m2), 127 (162,22m2), 128 (59,99m2), 129 (68,42m2), 130 (72,53m2), 131 (84,07m2), 132 (123,66m2), 133 (144,40m2), 134 (152,98m2), Condomínio Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	6.117	-
Quadra G, Box 261 à 358 (1.036,84m2), Box 374 à 384 (116,38m2), Box 385 (18,86m2), Box 386 à 389 (42,32m2), Box 390 (16,56m2), Box 391 (10,58 m2), Box 392 à 393 (42,32m2), Box 394 à 403 (105,80m2), Box 405 à 406 (21,16m2), Box 571 à 578 (84,64m2), Box 579 à 593 (175,95m2), Box 594 à 644 (539,58m2), Box 645 à 646 (42,32m2), Box 647 à 649 (31,74m2), Box 652 à 668 (179,86m2), Box 669 à 671 (63,48m2), Box 672 à 675 (42,32m3), Box 678 à 681 (42,32m2), Box 683 à 724 (444,36m2) do Condomínio Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	2.446	-
	11.542	395

5.2. Imóveis destinados à venda – Imóveis em construção

Descrição	2016	2015
Apartamentos 201 (429,30m2), 403 (433,58m2) e 404 (433,58m2), Torre 01 (Ágata), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	715	715
Apartamento 501 (442,93m2), Torre 02 (Jade), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	425	425
Box 19 (22,29m2), 40 (13,00m2), 41 (13,00m2), 29 (15,10m2), 30 (15,10m2), 20 (29,44m2), 21 (19,55m2), 22 (12,00m2), 26 (13,65m2), 27 (13,70m2), 28 (13,70m2), 86 (13,40m2), 87 (13,40m2), 88 (13,40m2), 96 (14,15m2), 60 (25,15m2), 61 (12,25m2), 62 (12,25m2), 63 (12,25m2) e 71 (12,00m2), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	84	84

Quadra G, conjuntos 701 (137,19m2), 702 (106,57m2), 703 (97,49m2), 704 (97,49m2), 705 (106,57m2) e 706 (137,19m2) 7º andar, conjuntos 801 (137,19m2), 802 (106,57m2), 803 (97,49m2), 804 (97,49m2), 805 (106,57) e 806 (137,19m2) 8º andar, conjuntos 901 (137,19m2), 902 (106,57m2), 903 (97,49m2), 904 (97,49m2), 905 (106,57m2) 906 (137,19m2) 9º andar, conjuntos 1001 (137,19m2), 1002 (106,57m2), 1003(97,49m2), 1004 (97,49m2), 1005 (106,57m2), 1006 (137,19m2) 10º andar, e conjuntos 1101 (137,19m2), 1102 (106,57m2), 1103 (97,49m2), 1104 (97,49m2), 1105 (106,57m2) e 1106 (137,19m2) 11º andar, Torre Corporate (Condomínio Bucovina), localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	-	2.730
Quadra G, conjunto 803 (53,61m2) e 804 (65,54m2) 8º andar, Torre Offices (Condomínio Bucovina), localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	-	95
Quadra G, Lojas 101 (1,938,20m2), 102 (3.193,59m2), 103 (52,09m2), 104 (54,68m2), 105 (42,43m2), 106 (45,55m2), 107 (52,17m2), 108 (42,36m2), 109 (36,58m2), 110 (61,80m2), 111 (50,20m2), 112 (43,96m2), 113 (37,89m2), 114 (57,24m2), 115 (101,01m2), 116 (69,25m2), 117 (63,76m2) 118 (44,26m2), 119 (47,49m2), 120 (85,46m2), 121 (83,63m2), 122 (103,23m2), 123 (100,64m2), 124 (95,33m2), 125 (100,92m2), 126 (173,03m2), 127 (162,22m2), 128 (59,99m2), 129 (68,42m2), 130 (72,53m2), 131 (84,07m2), 132 (123,66m2), 133 (144,40m2), 134 (152,98m2), Condomínio Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	-	6.117
Quadra G, Box 261 à 358 (1.036,84m2), Box 374 à 384 (116,38m2), Box 385 (18,86m2), Box 386 à 389 (42,32m2), Box 390 (16,56m2), Box 391 (10,58 m2), Box 392 à 393 (42,32m2), Box 394 à 403 (105,80m2), Box 405 à 406 (21,16m2), Box 571 à 578 (84,64m2), Box 579 à 593 (175,95m2), Box 594 à 644 (539,58m2), Box 645 à 646 (42,32m2), Box 647 à 649 (31,74m2), Box 652 à 668 (179,86m2), Box 669 à 671 (63,48m2), Box 672 à 675 (42,32m3), Box 678 à 681 (42,32m2), Box 683 à 724 (444,36m2) do Condomínio Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	-	2.446
Apartamento 702, Box 06, 107, 136, 137 e Depósito 06, Residencial Mirador, Porto Alegre/RS	-	1.744
Apartamento 1001, Box 73, 110, 111, 112 Depósito 32, Residencial Mirador, Porto Alegre/RS	-	1.823
Apartamento 1002 e 1103, Box 17, 18, 19, 20, 59, 62 e 147, Ed. Murano, Porto Alegre/RS (Depósitos 04 e 09)	3.580	3.580
Apartamento 1302, Box 33,34,86,87 e Dep. 16 , Ed. Murano, Porto Alegre/RS	2.044	2.044
Apartamento 1303, Box 60,66,67 e Dep. 10, Ed. Murano, Porto Alegre/RS	1.767	1.767
Índices Construtivos (Bucovina)	5	5
Total	8.620	23.575

5.3 Terrenos

Descrição	2016	2015
Quadra B, Lotes 01, (Matrícula 137.369), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	199	199
Quadra C, Lotes 01 à 03, (Matrículas 102.279 à 102.281), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	992	992

Quadra H, Lote 01 (Matrícula 130.665), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	132	132
Quadra H, Lote 03 (Matrícula 130.667), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	360	360
Quadra A, (41.894,24m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.845.	863	863
Quadra B, (53.605,22m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.846.	1.105	1.105
Quadra C, (46.447,05m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.847.	957	957
Quadra D, (49.825,82m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.848.	1.010	1.010
Quadra E, (38.398,68m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.849.	791	791
Quadra F, (20.240,19m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.850.	417	417
Quadra G, (16.868,53m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.851.	348	348
Investimentos Projetos Desenvolvimento Loteamento Parque Condor (Master Plan)	407	407
Quadra 154, do Loteamento Chácara das Pedras, Lotes 04 à 27, (matrículas 64.437 à 64.444 respectivamente), Lotes 15 a 30 (matrículas 64.447 à 64.462 respectivamente), Lotes 33 à 39 (matrículas 64.464 à 64.470 respectivamente); e Lotes 13 e 31 (matrícula 146.028), lotes estes formando o quarteirão localizado entre a Av. Dr. Nilo Peçanha, Rua Cel. Genes Bento, Rua Juncal e Veríssimo do Amaral, Porto Alegre/RS.	264	264
Quadra G, Loteamento Germânia, localizado na Av. Veríssimo de Amaral, nº 320, Loteamento Germânia, Porto Alegre/RS, matrícula 170.468.	1.190	1.190
Quadra G, Loteamento Iguatemi, localizado na Rua Antônio Carlos Berta, nº 345, Porto Alegre/RS, matrícula 169.133.	2.219	2.219
Terreno localizado na Rua Myrim, nº 444, Porto Alegre/RS, Matrícula 38.348.	93	93
Total	11.347	11.347

6. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2016	2015
Aluguéis a receber	734	598
Aluguéis a receber - Shopping Pelotas	14.424	9.580
(-) Prestação Contas Shopping Pelotas	(13.550)	(8.920)
Alugueis a receber - Shoppinh VIVA	246	155
Total	1.854	1.413

7. Contas a receber por venda de imóveis

Descrição	2016	2015
Luis Augusto Schiavon Lemos	1.600	-
SPE My Way 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.773
SPE My Way 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (Índices Construtivos)	1.397	1.755
Total	2.997	3.528
Curto Prazo	2.997	3.528
Longo Prazo	462	-

8. Devedores em contas correntes

Descrição	2016	2015
Bauen Urbanização e Construção Ltda - AFAC	3.010	3.010
Empresa Pelotense de Shopping Centers - AFAC	40.726	40.473
Bauen 154 Construções Ltda - AFAC	18.994	18.627
Condomínio Shopping Pelotas	558	558
FPP Shopping Pelotas	76	76
Phorbis Serviços Ltda	-	165
BCV Construções Ltda - JSCP	1.357	1.202
Bauen 154 Construções Ltda - JSCP	1.218	1.190
Total	65.939	65.301
Curto Prazo	3.209	3.193
Longo Prazo	62.730	62.108

9. Cotas de Fundos de Investimentos

Descrição	2016	2015
Fundo de Investimento Imobiliário Hermes	8.235	8.235
Total	8.235	8.235

Aquisição de 68,26% das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes, cujo objetivo é captar recursos para investimentos em incorporações, construções e empreendimentos imobiliários, com finalidade comercial, podendo comprar, vender, revender ou locar imóveis comerciais e/ou residenciais situados no Estado do Rio Grande do Sul.

10. Participação em Ações ou Cotas

Descrição	2016	2015
Bauen Urbanização e Construções Ltda (a)	14.970	14.970
Bauen 154 Construções Ltda (b)	19.960	19.960
BCV Construções Ltda (c)	11.750	11.750
Empresa Pelotense de Shopping Centers (d)	11.552	11.552
Pelotense Gestão de Estacionamentos Ltda (e)	20	20
Total	58.252	58.252

a - A Sociedade tem por objeto e é constituída com o propósito específico de loteamento e urbanização do “LOTEAMENTO PARQUE EMPRESARIAL CONDOR”, localizado na Avenida das Indústrias, nº 1.395, Porto Alegre — RS.

b – A Sociedade tem por objeto e é constituída com o propósito específico de promover a construção de Empreendimento Comercial nos terrenos localizados na Avenida Doutor Nilo Peçanha nº 3228 e Avenida Veríssimo do Amaral, 1500, Porto Alegre — RS.

c – A Sociedade tem por objeto e é constituída com o propósito específico de promover a construção de empreendimentos comerciais no terreno localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS.

d- Em junho de 2013, houve a transferência de 5.553 (cinco mil quinhentos e cinquenta e três) cotas da empresa LGR PET, para Empresa Pelotense por motivo de extinção da LGR PET.

e- Em dezembro de 2013, houve a aquisição de 44% do capital social da empresa Pelotense Gestão de Estacionamentos Ltda.. Em dezembro de 2014, o Fundo cedeu 177.776 cotas para a empresa RCGT Participações S/A, passando a possuir 40,89% do capital social da investida.

11. Propriedades para investimento

O grupo de Propriedades para investimentos está assim constituído:

11.1. Propriedades para investimento (Imóveis Acabados)

<i>Descrição</i>	<i>Valor Contábil 31/12/2015</i>	<i>Ajuste a Valor Justo</i>	<i>Valor Contábil 31/12/2016</i>
Av. Ceres, 90 - Porto Alegre/RS	2.250	(419)	1.831
Av. Cristiano Fischer, 1950 - Porto Alegre/RS	7.550	(3.916)	3.634
Av. Severo Dulus, 895 - Porto Alegre/RS	2.450	638	3.088
Quadra 155 Lotes 01 a 05 Av. Nilo Peçanha, 3000 - Porto Alegre/RS	19.580	(1.704)	17.876
Quadra 155 Lotes 06 a 16 Av. Nilo Peçanha, 3048 - Porto Alegre/RS	19.980	(2.251)	17.729
Quadra 153 - Lote 01 a 12 - Porto Alegre/RS	14.580	(2.251)	12.329
Av. Severo Dulus, 1995 - Porto Alegre/RS	66.040	12.934	78.974
Av. dos Estados, 1763 (Terreno Moinho) - Porto Alegre/RS	11.510	(1.210)	10.300
Ed. JK Sala 1404 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.483)	420	(16)	404
Ed. JK Sala 1406 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.485)	420	(16)	404
Ed. JK Sala 1407 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.486)	370	(13)	357
Quadra I Parque Germânia (Casa de Eventos) - Porto Alegre/RS	17.070	2.588	19.658
Nesga de Terra Quadra 155 (Matrícula 136.418) Porto Alegre/RS	90	(11)	79
Ed. JK Sala 1403 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.482)	370	(13)	357
Ed. JK Sala 1405 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.484)	390	(18)	372
Ed. JK Sala 1408 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.487)	370	-	370
Quadra Lote 1 (Matrícula 147.845)	5.910	211	6.121
Quadra 154 Lote 1 (Matrícula 64.434)	760	-	760
Quadra 154 Lote 2 (Matrícula 64.435)	650	-	650
Quadra 154 Lote 3 (Matrícula 64.436)	650	-	650
Quadra 154 Lote 14 (Matrícula 64.446)	1.390	-	1.390
Av. dos Estados, 1713 (Matrícula 72.933)	14.800	2.135	16.935
Av. Nilo Peçanha, 3530, (Matrícula 136.763)	1.700	(275)	1.425
Benfeitorias	272	-	272
	189.572	6.393	195.965

Em 26 de dezembro de 2016 a Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda. - ENGEBÊ, contratada pelo Fundo, realizou a avaliação dos ativos de renda. O laudo levou em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelos empreendimentos, trazido a valor presente.

11.2 Propriedades para investimento (Imóveis em construção)

Descrição	2016	2015
Shopping Pelotas	5.459	5.459
Shopping VIVA	286	286
Total	5.745	5.745

MOVIMENTAÇÃO DAS PROPRIEDADES DO INVESTIMENTO

CONTAS	SALDO EM 31/12/2015	VALOR JUSTO	SALDO EM 31/12/2016
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS			
IMÓVEIS - CONCLUÍDOS			
TERRENOS	7.276		7.276
EDIFICAÇÕES	3.589		3.589
BENFEITORIAS	272		272
AJUSTE VALOR JUSTO	178.435	6.393	184.828
SUBTOTAL	189.572	6.393	195.965
IMÓVEIS - EM CONSTRUÇÃO			
SHOPPING PELOTAS	5.459		5.459
SHOPPING VIVA	286		286
	5.745	-	5.745
TOTAL PROPRIEDADES P/INVESTIMENTOS	195.317	6.393	201.710

12. Bens de Uso

Descrição	2016	2015
Bens de Uso	346	346
(-) Depreciações Acumuladas Bens de Uso	(77)	(64)
Bens de Uso - Software	3	3
(-) Depreciações Acumuladas Softwares	(3)	(3)
Bens de Uso - VIVA	2	3
(-) Depreciações Acumuladas VIVA	(1)	(1)
Total	270	284

13. Obrigações por aquisição de imóveis

Descrição	2016	2015
Bucovina Empreendimentos imobiliários Ltda	2.174	2.174
BCV Construções Ltda	10.132	10.132
Shopping Sul S/A	5.333	5.333
Total	17.639	17.639
Curto Prazo	2.174	2.174
Longo Prazo	15.465	15.465

14. Patrimônio Líquido

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2016 está representado por 31.219 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

15. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, 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 auferido 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 2016 e 2015, a distribuição de resultados aos cotistas, pode ser demonstrada como segue:

	2016	2015
Resultado em regime de caixa	15.118	5.063
Mínimo a ser distribuído - 95%	14.362	4.810
Saldo de lucros a distribuir do exercício anterior	19.815	15.796
Lucro distribuído no exercício	13.558	4.810
Imposto de renda pago no exercício	(1.826)	(791)
Saldo final de lucros a distribuir	31.547	19.815

O resultado em regime de caixa foi apurado de acordo com os preceitos do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, definido no artigo 2.º, item III, e anexo II, o Fundo submeterá à Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada em 2017, a aprovação da presente Demonstração Financeira bem como a retenção da totalidade dos rendimentos declarados, para fins de aplicação em ativos com vistas a geração de lucros futuros.

16. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 342.047 (R\$ 334.602 em 2015) e está representado por 40.169 cotas escriturais, sem valor nominal, das quais 31.219 encontram-se totalmente integralizadas.

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.

17. Receitas de aluguéis

Descrição	2016	2015
Receita de aluguéis	7.628	6.952
Receita de aluguéis - Shopping Pelotas	4.845	4.384
Receita de aluguéis - Estacionamento Shopping Pelotas	821	588
Receita de aluguéis - Shopping VIVA	1.938	1.427
Total	15.232	13.351

18. Outras despesas com propriedades para investimentos

Descrição	2016	2015
Condomínio	1	-
Consumo de Água	1	1
Energia Elétrica	44	3
Serviço de vigilância	687	536
Depreciação	14	14
Condomínio - Shopping Pelotas	-	70
Fundo de Promoção FPP - Shopping Pelotas	163	204
Taxa de Administração Aluguéis - Shopping Pelotas	170	85
Auditoria Contábil - Shopping Pelotas	66	65
Assessoria Jurídica - Shopping Pelotas	14	9
Despesas Bancárias - Shopping Pelotas	1	1
Entidades de Classe - Shopping Pelotas	33	23
Despesas Gerais - Shopping Pelotas	50	31
Comissão de Comercialização - Shopping Pelotas	76	84
Manutenção e Reforma - Shopping Pelotas	4	10
Despesas Judiciais - Shopping Pelotas	29	4
Marketing e Propaganda - Shopping Pelotas	38	40
Encargos Lojas Vagas - Shopping Pelotas	1.370	896
Condomínio - VIVA	1.173	1.495
Fundo de Promoção FPP - VIVA	22	421
Total	3.955	3.992

19. Despesa de taxa de administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 26 (R\$ 25 em 2015), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 308, representando 0,09% do patrimônio líquido (R\$ 302, representando 0,09% do patrimônio líquido em 2015).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

20. Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2016	2015
Comissões sobre Vendas	70	-
Honorários Advocatícios	138	208
Honorários pessoas jurídicas	2.829	2.132
Taxa de escrituração de cotas	21	18
Taxa de fiscalização CVM	41	43
Total	3.099	2.401

21. Despesas com Tributos

Descrição	2016	2015
Despesas IPTU	1.207	2.744
Despesas IOF	4	8
Tributos Federais	17	-
Total	1.228	2.752

22. Despesas Administrativas

Descrição	2016	2015
Condução e Transporte	28	29
Copa, cozinha e lanches	7	5
Correios	2	-
Despesas bancárias	2	2
Despesas Legais e Judiciais	15	77
Jornais, revistas e publicações	8	2
Manutenção e equipamentos de informática	40	23
Material de escritório	3	29

Mensalidades Sociais	1	1
Reproduções e encadernações	14	6
Seguros	95	66
Telefonemas e Internet	65	34
Viagens e Hospedagens	7	3
Materiais e Equipamentos de Jardinagem	212	90
Recuperação de Despesas	(168)	(224)
Manutenção Ar Condicionado	-	12
Materiais de Construção e Reforma	339	17
Manutenção e Serviços	1.134	150
Despesas Diversas	-	239
Total	1804	561

23. Legislação Tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém 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 nos termos do artigo 35 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme Artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/2015, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b. 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 à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- I. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- II. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;

- III. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

24. Custódia das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pelo Banco Bradesco S/A.

25. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 1,89% (1,82% em 2015) em relação ao patrimônio líquido findo em 31 de dezembro de 2016.

26. Rentabilidade

O valor da cota e a rentabilidade nos semestres findos foram os seguintes:

Período	Patrimônio Líquido (R\$ mil)	Rentabilidade do Período %	Valor Patrimonial da Cota (R\$)
30/06/2015	327.059	0,881	10.476,2739
31/12/2015	334.602	3,738	10.717,8770
30/06/2016	332.321	1,023	10.644,8187
31/12/2016	342.047	5,212	10.956,3684

A rentabilidade foi calculada com base no resultado líquido do período sobre o patrimônio líquido médio.

27. 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 dos Empreendimentos e da Expansão, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os 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 os Empreendimentos e a sua Expansões, 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.

28. 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.

a. 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.

Seguem as descrições dos 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.

b. 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 pactuado 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.

29. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços contábeis com o escritório JJ Chaves Contadores S/S e para os serviços de assessoria jurídica mantém contato com o escritório Wildner & Bona Advocacia.

30. Seguros

O Fundo possui seguros contratados com as empresas relacionadas abaixo, considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais. As apólices estão assim, representadas:

Apólice nº 180 0000735860 - Tóquio Marine Seguradora – Rua: Veríssimo do Amaral, nº 150

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Explosão, Raio, Implosão e Fumaça</i>	<i>R\$ 1.600.000</i>	<i>R\$ 1.724</i>
<i>Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo, impacto de veículos e queda de aeronaves</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 630</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 791</i>
<i>Quebra de Vidros, Espelhos e Mármore</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 20</i>
<i>Aluguel, perda ou pagamento em decorrência de incêndio</i>	<i>R\$ 156.000</i>	<i>R\$ 189</i>

(*) Vigência de 20/11/2016 a 20/11/2017.

Apólice nº 100.18.00005348 – Travelers – Avenida Dr. Nilo Peçanha, 3000

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Explosão, Raio, Implosão e Fumaça</i>	<i>R\$ 12.000.000</i>	<i>R\$ 4.039</i>
<i>Aluguel, perda ou pagamento em decorrência de incêndio</i>	<i>R\$ 1.279.000</i>	<i>R\$ 230</i>

(*) Vigência de 29/08/2016 a 29/08/2017.

Apólice nº 180.000.041 Chubb Seguros S/A – Avenida Severo Dullius 1995

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Raio e Explosão</i>	<i>R\$ 3.500.000</i>	<i>R\$ 9.412</i>
<i>Anúncios Luminosos</i>	<i>R\$ 120.000</i>	<i>R\$ 2.184</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 2.184</i>

<i>Perda/Pagamento Aluguel Terceiros</i>	<i>R\$ 240.000</i>	<i>R\$ 1.365</i>
<i>Responsabilidade Civil Operações</i>	<i>R\$ 1.000.000</i>	<i>R\$ 50</i>
<i>Roubo de Bens</i>	<i>R\$ 30.000</i>	<i>R\$ 50</i>
<i>Vendaval, Ciclone, Tornado, Granizo</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 80</i>
<i>Roubo de Valores dentro do local segurado</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 60</i>
<i>Derrame de Spinklers</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 70</i>
<i>RC Empregador</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 80</i>
<i>Equipamentos (Excluído Roubo e Danos Elétricos)</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 218</i>
<i>Danos Morais – RC Operações</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 80</i>
<i>Despesas Fixas</i>	<i>R\$ 180.000</i>	<i>R\$ 1.092</i>
<i>Lucros Cessantes (Incêndio, Raio)</i>	<i>R\$ 300.000</i>	<i>R\$ 4.368</i>
<i>Lucros Cessantes (Danos Elétricos)</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 546</i>
<i>Lucros Cessantes (Vendaval)</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 5.460</i>

(*) Vigência de 18/06/2016 a 18/06/2017.

Apólice nº 519.458.805 Chubb Seguros – Avenida Nilo Peçanha, 3228

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
<i>Operação de Shopping Centers</i>	<i>R\$ 2.000.000</i>	<i>R\$ 3.238</i>
<i>Empregador</i>	<i>R\$ 1.000.000</i>	<i>RS 747</i>

(*) Vigência de 01/01/2016 à 01/01/2017.

Apólice nº 180.000.009 Chubb Seguros S/A – Avenida Nilo Peçanha, 3228

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
<i>Incêndio, Raio, Explosão e Implosão e Queda de aeronaves</i>	<i>R\$ 40.000.000</i>	<i>R\$ 7.653</i>
<i>Perda/Pagamento de Aluguel a Terceiros</i>	<i>R\$ 4.200.000</i>	<i>R\$ 468</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 456</i>
<i>Vendaval até Fumaça (Excluídos bens ao ar livre)</i>	<i>R\$ 1.000.000</i>	<i>R\$ 1.189</i>
<i>Quebra de Vidros</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 627</i>
<i>Anúncios Luminosos</i>	<i>R\$ 150.000</i>	<i>RS 704</i>
<i>Despesas Fixas (Incêndio, Raio, Explosão)</i>	<i>R\$ 900.000</i>	<i>R\$ 29</i>

(*) Vigência de 01/01/2016 à 01/01/2017.

Apólice nº 1800174630 Sompo Seguros - Avenida Severo Dullius, 1995

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Raio e Explosão (Básica)</i>	<i>R\$ 22.616.334</i>	<i>R\$ 56.450</i>
<i>Vendaval, Granizo, Impacto de Veículos, até fumaça – Exceto Bens ar Livre</i>	<i>R\$ 2.261.633</i>	

() Vigência de 08/07/2016 à 08/07/2017.*

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

31. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, 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.