

**SABUGAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ nº 28.267.530/0001-10**

**Administrado pela FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.  
CNPJ nº 13.673.855/0001-25**

**Demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017  
e Relatório do auditor independente**

## SABUGAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

### Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....	1
Balço patrimonial.....	3
Demonstração do resultado.....	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	5
Demonstração dos fluxos de caixa.....	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....	7

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Aos**

**Cotistas e à Administradora do  
Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
São Paulo – SP**

### **Abstenção de opinião**

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”)**, administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis acima referidas do **Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis do Fundo.

### **Base para abstenção de opinião**

Como descrito na nota explicativa nº 5, o Fundo mantinha propriedades para investimento no montante de R\$ 3.402 mil, que representa 99,8% do patrimônio líquido. Para os imóveis integrantes da carteira não foram efetuadas as avaliações para definição do valor justo. Dessa forma não foi possível mensurarmos a necessidade de eventuais ajustes para apresentação do valor justo desses ativos.

### **Outros assuntos**

#### **Demonstrações contábeis comparativas**

Não estão sendo apresentadas demonstrações contábeis comparativas, devido ao fato do Fundo ter iniciado suas atividades em 26 de junho de 2017.

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

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

### **Responsabilidades do auditor independente pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

**São Paulo, 28 de março de 2018**

*YPC Auditun*

YPC Auditun S Auditoria Independente S/S  
CRC n° 2SP034906/O-3



Vagner Quartero Martim  
Sócio contador  
CRC n° 1SP164.984/O-6

**Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>
<b>Circulante</b>			<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	4	20	Fornecedores diversos	6	5
		<b>20</b>	Taxa de administração a pagar	7	9
					<b>14</b>
<b>Não circulante</b>			<b>Patrimônio líquido</b>		
Propriedades para venda	5	3.402	Cotas integralizadas	8	3.452
		<b>3.402</b>	Prejuízos acumulados		(44)
					<b>3.408</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>3.422</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>3.422</b>

---

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Demonstração do resultado

Período de 26 de junho à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

	<b>Nota</b>	<b>Período de 26 de junho à 31 de dezembro de 2017</b>
Despesas financeiras		(3)
<b>Despesas administrativas</b>		<b>(41)</b>
Taxa de administração	7	(18)
Despesas com serviços de terceiros	11	(10)
Outras despesas operacionais	12	(13)
<b>Prejuízo do período</b>		<b>(44)</b>
Quantidade de cotas em circulação		3.452
Prejuízo do período, por cota - R\$		(0,01)

---

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Período de 26 de junho à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

	<b>Nota</b>	<b>Integralização de cotas</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Patrimônio líquido total</b>
<b>Saldos em 26 de junho de 2017</b>		-	-	-
Integralização de cotas	8	3.452	-	<b>3.452</b>
Prejuízo do período		-	(44)	<b>(44)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>3.452</b>	<b>(44)</b>	<b>3.408</b>

---

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Demonstração do fluxo de caixa

Período de 26 de junho à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

	Nota	Período de 26 de junho à 31 de dezembro de 2017
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Pagamento de fornecedores diversos		(18)
Pagamento de taxa de administração		(9)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(27)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Investimentos em imóveis		(3.402)
Rendimentos de aplicação		(3)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>(3.405)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de cotas		3.452
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>3.452</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>20</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	20

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



## **Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **1. Contexto operacional**

O Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 26 de junho de 2017 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 17 de novembro de 2017, com prazo indeterminado de duração. O Fundo é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11, 517/11 e 555/14.

É objeto do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, por meio da realização de investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, com perspectivas de retorno no longo prazo, e ainda:

- a. Aquisição de quaisquer imóveis ou direitos reais sobre imóveis “Ativos Alvo”, com destinação para venda futura. O “Ativo Alvo” deverá ser adquirido após realização de estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, realizados pelo Gestor e/ou por Consultores contratados pelo Fundo para esta finalidade;
- b. Aquisição de ações e/ou cotas de empresas cujo objeto social se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários; e,
- c. Aquisição de ativos de renda fixa, tais como: letras de crédito imobiliário – LCI, letras hipotecárias – LH, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; emitidas por instituição financeira de primeira linha, classificadas como de baixo e médio risco de crédito, bem como na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários – CRI, debêntures, certificados de potencial de construção e outros valores mobiliários.

Os investimentos em Fundos Imobiliários não são garantidos pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo, de acordo com a Política de Riscos contida no regulamento.

## **Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **2. Apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pelas Instruções nº 472/08 e nº 516/11 e 517/11 e 555/14 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

#### a) Autorização da emissão das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em março de 2018 no site da Comissão de Valores Mobiliários “CVM”, via plataforma “FundosNet” da Brasil, Bolsa, Balcão “[B]3” e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

#### b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

#### c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

#### d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração 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.

## **Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **2. Apresentação das demonstrações contábeis--Continuação**

#### d) Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

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

### **3. Principais práticas contábeis**

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com liquidez imediata mensurados ao valor justo por meio de resultado dos quais possuem risco baixo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

#### b) Ativos imobiliários

Imóveis para venda – Registrados pelo valor a vencer correspondente aos contratos de venda dos imóveis deduzido do ajuste a valor presente.

#### c) Avaliação do valor recuperável de ativos

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 excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

#### d) Outros ativos e passivos (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.

## Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### 3. Principais práticas contábeis--Continuação

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 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.

e) Receita de venda de imóveis

As receitas provenientes da compra/venda de imóveis são reconhecidas baseadas na transferência da responsabilidade do imóvel para um terceiro “Comprador”. Os documentos base para o reconhecimento nas demonstrações contábeis são: (i) Escritura do imóvel – com o ativo registrado em nome do Comprador, e; (ii) Acordo formal entre as partes, reconhecido em cartório.

f) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

g) Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro ou prejuízo líquido por cota é calculado de acordo com o resultado apurado no período dividido pelo número de cotas emitidas, com o objetivo de mensurar a participação de cada cota no desempenho do fundo durante o período.

## Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	<b>2017</b>
Depósitos bancários à vista	20
<b>Total</b>	<b>20</b>

### 5. Propriedades para venda

As propriedades para venda são representadas no ativo do Fundo pelo custo de aquisição, adicionado dos gastos utilizados para melhoria e regularização do bem.

Os imóveis que representam este custo possuem as seguintes características:

#### a) Condomínio Domo Business

Em 21 de novembro de 2017, firmou-se entre as partes Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (vendedora) e Sabugal Fundo de investimentos e Participações FII (Comprador), a Escritura Pública de Venda e Compra relativa aos imóveis discriminados no quadro abaixo. A quitação dos bens por parte do Fundo, foi efetuada no ato da assinatura da escritura de transferência.

A partir da transferência dos direitos sobre os bens para o fundo, o ativo passou a integrar o grupo de “imóveis para venda” no ativo circulante do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2017 os saldos das propriedades descritas no quadro abaixo somam um total de R\$ 1.319.

<u>Bem</u>	<u>Localização</u>	<u>Matrícula</u>	<u>Custo de aquisição</u>
Escritório nº 2427 + 1 vaga de garagem	23º Pavimento - torre B, acessado pela Rua José Versolato, 111	nº 127.201	R\$ 236
Escritório nº 2722 + 1 vaga de garagem	26º Pavimento - torre B, acessado pela Rua José Versolato, 111	nº 127.277	R\$ 232
Escritório nº 3010 + 1 vaga de garagem	29º Pavimento - torre B, acessado pela Rua José Versolato, 111	nº 127.346	R\$ 150
Escritório nº 3621 + 1 vaga de garagem	35º Pavimento - torre B, acessado pela Rua José Versolato, 111	nº 127.519	R\$ 233
Escritório nº 3627 + 1 vaga de garagem	35º Pavimento - torre B, acessado pela Rua José Versolato, 111	nº 127.525	R\$ 236
Escritório nº 3622 + 1 vaga de garagem	35º Pavimento - torre B, acessado pela Rua José Versolato, 111	nº 127.520	R\$ 232
<b>Custo total das propriedades</b>			<b>R\$ 1.319</b>

## Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

### 5. Propriedades para venda--Continuação

#### b) Condomínio Win Work Ibirapuera

Em 21 de novembro de 2017, firmou-se entre as partes PDG Reality Empreendimentos e Participações S.A. (vendedora) e Sabugal Fundo de investimentos e Participações FII (Comprador), a Escritura Pública de Venda e Compra relativa ao imóvel discriminado no quadro abaixo. A quitação dos bens por parte do Fundo, foi efetuada no ato da assinatura da escritura de transferência.

A partir da transferência dos direitos sobre o bem para o fundo, o ativo passou a integrar o grupo de “imóveis para venda” no ativo circulante do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2017 os saldos da propriedade descrita no quadro abaixo somam um total de R\$ 625.

<b>Bem</b>	<b>Localização</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Custo de aquisição</b>
Escritório nº 201 + 2 vagas de garagem	2º Pavimento do edifício comercial, acessado pela Rua Dr. Amâncio de Carvalho, 182	nº 119.997	R\$ 625
<b>Custo total da propriedade</b>			<b>R\$ 625</b>

#### c) Edifício Verbo Divino

Em 21 de novembro de 2017, firmou-se entre as partes Agre API Empreendimentos Imobiliário S.A. (vendedora) e Sabugal Fundo de investimentos e Participações FII (Comprador), a Escritura Pública de Venda e Compra relativa aos imóveis discriminados no quadro abaixo. A quitação dos bens por parte do Fundo, foi efetuada no ato da assinatura da escritura de transferência.

A partir da transferência dos direitos sobre os bens para o fundo, o ativo passou a integrar o grupo de “imóveis para venda” no ativo circulante do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2017 os saldos das propriedades descritas no quadro abaixo somam um total de R\$ 484.

<b>Bem</b>	<b>Localização</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Custo de aquisição</b>
Unidade nº 411 + 1 vaga de garagem	3º Pavimento - Torre B - acessado pela Av. das Nações Unidas, 4555	nº 397.127	R\$ 227
Unidade nº 412 + 1 vaga de garagem	3º Pavimento - Torre B - acessado pela Av. das Nações Unidas, 4555	nº 397.128	R\$ 257
<b>Custo total das propriedades</b>			<b>R\$ 484</b>

## Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### 5. Propriedades para venda--Continuação

#### d) Maria Gabriella

Em 21 de novembro de 2017, firmou-se entre as partes Gleise Incorporadora Ltda. e Kalapalo Empreendimento Imobiliário Ltda. (vendedores) e Sabugal Fundo de investimentos e Participações FII (Comprador), a Escritura Pública de Venda e Compra relativa ao imóvel discriminado no quadro abaixo. A quitação do bem por parte do Fundo, foi efetuada no ato da assinatura da escritura de transferência.

A partir da transferência dos direitos sobre o bem para o fundo, o ativo passou a integrar o grupo de “imóveis para venda” no ativo circulante do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2017 os saldos da propriedade descrita no quadro abaixo somam um total de R\$ 974.

<u>Bem</u>	<u>Localização</u>	<u>Matrícula</u>	<u>Custo de aquisição</u>
Apartamento nº 81 + 4 vagas de garagem	Acessado pela Rua Nebraska, 420	nº 195.146	R\$ 974
<b>Custo total das propriedades</b>			<b>R\$ 974</b>

### 6. Fornecedores diversos

São representados por despesas utilizadas pelo Fundo e não liquidadas no próprio exercício. Além dos custos comuns em um Fundo de Investimento Imobiliário, outros gastos são necessários para manutenção das operações.

Em 31 de dezembro de 2017, os saldos de fornecedores diversos somam R\$ 5 e está integralmente representado pelos serviços de terceiros.

### 7. Taxa de administração

Pela administração do fundo, a sociedade administradora recebe uma remuneração anual fixa equivalente a 2,0% (dois por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do fundo, considerando um mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais) a ser atualizado anualmente pelo IPCA. A sociedade administradora de maneira discricionária e sem o consentimento da Assembleia Geral de Cotistas, pode reduzir temporariamente a taxa de administração.

## Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### 7. Taxa de administração--Continuação

A taxa de administração é cobrada mensalmente do Fundo no último dia útil de cada mês, podendo ser estabelecido pela sociedade administradora que as parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração devida.

No período findo em 31 de dezembro de 2017 a taxa de administração totalizou R\$ 18 e representou 0,53% do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 3, descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

### 8. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017 está representado por 3.452 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 3.452.

As cotas foram integralizadas na seguinte maneira:

<b>1ª emissão</b>	<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>Valor nominal (R\$)</b>	<b>Total (R\$ mil)</b>
1ª Integralização em 17/11/2017	3.452	1.000,00	3.452
<b>Total</b>	<b>10.000</b>		<b>3.452</b>

### 9. Emissão e amortização de Cotas

Para a constituição e desenvolvimento do Fundo foram emitidas na (1ª Emissão) um total de 12.500 (doze mil e quinhentas) cotas com o valor unitário de subscrição em R\$ 1 (um mil reais) devendo ser distribuídas nos termos especificados na Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009.

Respeitando as deliberações estabelecidas no regulamento do Fundo, onde prevê uma subscrição mínima parcial de 1.000 (um mil) cotas cujo o valor total seja no mínimo igual a R\$ 1.000 (um milhão de reais), foram subscritas e integralizadas 3.452 (três mil quatrocentas e cinquenta e duas) cotas por um valor total de R\$ 3.452 (três milhões quatrocentos e cinquenta e dois reais). Desta forma encerrou-se a distribuição das demais cotas com o conseqüente cancelamento do saldo não colocado.



## **Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **9. Emissão e amortização de cotas--Continuação**

O Fundo poderá realizar a emissão de até 37.500 (trinta e sete mil e quinhentas) cotas adicionais por iniciativa da sociedade administradora, e ainda, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e autorização da CVM, quando aplicável, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas além destas previstas nessa nota. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, não será assegurado aos cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das cotas objeto de emissões de series posteriores as cotas adicionais previstas em regulamento.

Não existem amortizações programadas para as cotas do Fundo, sendo que a critério da sociedade administradora, e orientada pelo gestor, o Fundo poderá realizar a amortização total ou parcial das cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundos nos ativos alvos.

Competirá à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes. No caso de encerramento do Fundo e/ou liquidação, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos entre os cotistas, na proporção da quantidade e valor das cotas detidas em relação ao patrimônio líquido, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

### **10. Política de distribuição de resultados**

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos auferidos em determinado período aos Cotistas, até o 10º dia útil dos meses de fevereiro e agosto, subsequentes ao encerramento de cada semestre. Eventuais antecipações de resultados a serem pagas pelo Fundo, deverão ser realizadas a critério da sociedade administradora, e conforme orientação do Gestor.

O Administrador é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No período findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo não obteve resultados positivos a serem destinados aos seus cotistas.

## Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### 11. Despesas de serviços de terceiros

Auditoria e outros	<u>2017</u> (10)
<b>Total</b>	<u><u>(10)</u></u>

### 12. Outras despesas operacionais

Despesas com condomínio	<u>2017</u> (13)
<b>Total</b>	<u><u>(13)</u></u>

### 13. Legislação tributária

#### a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;
- ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

#### b) Cotista

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

## **Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **13. Legislação tributária--Continuação**

#### 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. Cujo as 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).

### **14. Alterações no regulamento**

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2017 não houve deliberações de atas que causassem alterações no regulamento do Fundo.

### **15. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

### **16. Rentabilidade do fundo**

Não foi possível obter a rentabilidade patrimonial do período de 2017, pois não haviam parâmetros comparativos. O Fundo foi constituído no período referido.

## **Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **16. Rentabilidade do fundo--Continuação**

O Fundo reserva seu direito de expressar que a rentabilidade obtida no passado não garante resultados futuros.

### **17. Fatores de riscos**

#### a) 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. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

#### b) 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, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam 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.

#### c) 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.

## **Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **17. Fatores de riscos--Continuação**

d) Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

e) Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- Desaquecimento da economia
- Taxas de juros;
- Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- Inflação;
- Liquidez dos mercados financeiros;
- Riscos tributários
- Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário

### **18. Instrumentos financeiros**

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e 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 aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

## **Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **18. Instrumentos financeiros--Continuação**

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.

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:

a) 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 possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

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.

c) 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. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

## **Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **18. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### d) Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

### **19. Análise de sensibilidade**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

## Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### 19. Análise de sensibilidade--Continuação

Em 31 de dezembro de 2017, a classificação dos ativos financeiros do Fundo, estava distribuída da seguinte forma:

Ativos	2017		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Propriedades para venda (nota 5)	-	-	3.402
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.402</b>

### 20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou e nem teve serviço prestado pela YPC Auditun S Auditoria Independente relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços 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.

### 21. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório Synthesis Contábil Ltda. para os serviços de contabilidade e Itaú Corretora S.A., para serviços de escrituração no período findo em 31 de dezembro de 2017.

### 22. Demandas judiciais

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



## Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.267.530/0001-10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação

Período de 26 de junho (início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### 23. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo realizou operações junto à sua Administradora. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

<u>Fram Capital - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.</u>	<u>Movimentação do período</u>
<u>Resultado</u>	<u>2017</u>
Taxa de administração (nota 7)	(18)
<b>Total</b>	<b>(18)</b>