

**CIX CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 26.132.504/0001-59**

**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**

CIX CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....	1
Balanço patrimonial.....	5
Demonstração do resultado.....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....	9



YPC Auditun S Auditoria Independente S/S

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Cix Capital 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.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Cix Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à 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 – CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de

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

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa 5. A avaliação das propriedades para investimento foi efetuada por uma consultoria independente e especializada, contratada pelo Administrador do Fundo.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise dos referidos laudos de avaliação, quanto a metodologia e modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a objetividade e competência do avaliador externo contratado pelo Administrador do Fundo. Também analisamos a sensibilidade das premissas adotadas.

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

Obrigações por aquisição de imóveis

As obrigações por aquisição de imóveis são um passivo relevante em relação ao patrimônio líquido do Fundo, além de sua liquidação financeira depender basicamente da remuneração obtida com as propriedades para investimentos, o que pode afetar de forma relevante a rentabilidade e liquidez do Fundo.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o acompanhamento da liquidação financeira desse passivo, de acordo com os contratos pactuados.

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

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentadas para fins de comparação, não foram examinadas por nós ou por outros auditores independentes.

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

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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, 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 a 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, 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° ISP164.984/O-6

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2017	2016 (Não auditado)	Passivo	Nota	2017	2016 (Não auditado)
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	18	25	Fornecedores diversos	6	10	30
Imóveis para venda	5.1	-	4.878	Aquisição de imóveis	5.1	-	2.019
		18	4.903	Taxa de administração a pagar	7	8	10
						18	2.059
				Patrimônio líquido			
				Cotas integralizadas	8	7.821	2.885
				(-) Amortização de cotas	9	(7.629)	-
				Distribuição de rendimentos	10	(670)	-
				Lucros/(Prejuízos) acumulados		478	(41)
						-	2.844
Total do ativo		18	4.903	Total do passivo e patrimônio líquido		18	4.903

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por cota)

	Nota	2017	2016 (Não auditado)
Receita com propriedades para investimento		565	-
Receita com venda de imóveis	5.1	1.012	-
Ajuste a valor justo	5.2	(447)	-
Receita financeira líquida	4	146	-
Despesas administrativas		(192)	(41)
Taxa de administração	7	(118)	(10)
Despesas com serviços de terceiros	11	(83)	(31)
Despesas tributárias		(1)	-
Outras receitas/despesas operacionais	12	10	-
Lucros/(Prejuízo) do exercício		519	(41)
Quantidade de cotas em circulação	8	7.610	2.885
Lucro/(Prejuízo) do exercício, por cota - R\$		0,07	(0,01)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Nota	<u>Integralização de cotas</u>	<u>(-) Amortização de cotas</u>	<u>Lucro/(Prejuízo) acumulado</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Patrimônio líquido total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015 (Não auditado)		-	-	-	-	-
Integralização de cotas	9	2.885	-	-	-	2.885
Prejuízo do exercício		-	-	(41)	-	(41)
Saldos em 31 de dezembro de 2016 (Não auditado)		2.885		(41)		2.844
Integralização de cotas	9	4.936	-	-	-	4.936
(-) Amortização de cotas	9	-	(7.629)	-	-	(7.629)
Lucro do exercício		-	-	519	-	519
Distribuição de rendimentos	10	-	-	-	(670)	(670)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		7.821	(7.629)	478	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Nota	2017	2016 (Não auditado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Ajuste a valor justo de imóveis	5.2	(447)	-
Recebimento na venda de imóveis	5.1	1.012	-
Pagamento de fornecedores diversos		(94)	(1)
Pagamento de taxa de administração	7	(120)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		351	(1)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Investimentos em imóveis	5.1	2.859	(2.859)
Rendimentos de aplicação	4	146	-
Caixa líquido das atividades de investimento		3.005	(2.859)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	9	4.936	2.885
Amortização de cotas	9	(7.629)	-
Distribuição de rendimentos	10	(670)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		(3.363)	2.885
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		(7)	25
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	25	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	18	25

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 22 de setembro de 2016 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 22 de novembro de 2016, inicialmente, 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. O Fundo está em processo de encerramento de suas atividades.

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, classificada 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.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(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.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota 5 – Aquisição e venda de imóveis (nota 5.2 – Ajuste a valor justo).

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.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

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.

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.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos bancários à vista	18	1
Aplicação financeira não imobiliária (i)	-	24
Total	<u>18</u>	<u>25</u>

- (i) A aplicação financeira de natureza não imobiliária, em 31 de dezembro de 2016 está representada pelo investimento em cotas em fundo de renda fixa – Bradesco Empresas FIC FIRF Curto Prazo, administrado pelo Banco Bradesco S/A. e com gestão da carteira exercida pela BRAM – Bradesco Asset Management S/A. – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, sendo o benchmark do Fundo, o DI (Depósito Interfinanceiro), sem vencimento, com análise da sensibilidade em nível 1. O resgate total das cotas foi realizado em 31 de julho de 2017, gerando rentabilidade de R\$ 146 em 2017 (R\$ 0 em 2016).

5. Aquisição e venda de imóveis

Os imóveis para venda são representados no ativo do Fundo pelo custo de aquisição, adicionado dos gastos utilizados para melhoria do bem e subtraído do ajuste à valor justo, que por sua vez, a avaliação foi negativa em 2017.

5.1. Custo

O imóvel que representa este custo é o Edifício Metro Office II, localizado na Rua Butantã, nº 45, no bairro de Pinheiros – São Paulo, SP. Em 31 de dezembro de 2016, o edifício era representado pelo montante de R\$ 4.878, com parcelamento vinculado no passivo do Fundo, representado por R\$ 2.019.

Em 11 de janeiro de 2017, houve o ajuste a valor justo conforme laudo de avaliação lavrado pela consultoria externa especializada (nota 5.2), diminuindo o valor de custo em R\$ 447.

Em 23 de fevereiro de 2017, houve a formalização da venda do imóvel via transferência de responsabilidade do ativo, com os devidos registros públicos através de escritura imobiliária e contrato de compra e venda registrado em cartório, envolvendo o Fundo e a empresa Butantã Empreendimento Imobiliário Ltda. “Comprador”. O valor negociado para venda, foi de R\$ 5.443.

Como determina o CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação (IASB 7), a partir da data mencionada, o ativo deixou de integrar o estoque do Fundo permanecendo no ativo circulante, na forma de valores a receber, pois a modalidade de pagamento adotada na negociação foi um parcelamento no curto prazo.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

5. Aquisição e venda de imóveis--Continuação

5.1 Custo--Continuação

Durante o ano de 2017, houve recebimento substancial das parcelas, exceto no mês de dezembro onde o Fundo reconheceu em seu resultado, perda financeira de R\$ 8 relacionada ao parcelamento. Em conjunto ao reconhecimento dessa perda, não houve qualquer execução de garantias junto ao credor.

Em 2017, foi reconhecido a título de receita com venda de imóveis, o montante de R\$ 1.012.

5.2. Ajuste a valor justo

A Cushman & Wakefield, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade avaliada, determinou pela marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base janeiro de 2017.

Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

No exercício findo em 2017 foi reconhecido a título de ajuste à valor justo, R\$ 447 (R\$ 0 em 2016), montante este que reduziu a receita operacional do Fundo, para R\$ 565 (R\$ 0 em 2016).

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.

6. Fornecedores diversos--Continuação

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de R\$ 10 (R\$ 30 em 2016) é representado substancialmente pelos serviços de auditoria, R\$ 9 e; serviços jurídicos, R\$ 1 (R\$ 30 em 2016).

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

7. Taxa de administração

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidentes sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo, de R\$ 10 por mês, conforme art. 31 do regulamento.

Em 31 de dezembro de 2017 a taxa de administração totalizou R\$ 120 equivalente aos 12 meses, (R\$ 10 em 2016) e representou 1,50% (0,35% em 2016) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2017 e 2016 é de R\$ 10, 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 7.610 cotas (2.885 cotas em 2016) escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 7.821 (R\$ 2.885 em 2016).

a) Séries de cotas do fundo

Descrição	Quantidade de cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão em 09/12/2016	2.885	1.000	2.885
2ª emissão em 16/01/2017	242	1.016	246
3ª emissão em 08/02/2017	1.707	1.025	1.750
4ª emissão em 09/02/2017	68	1.026	70
5ª emissão em 21/02/2017	950	1.031	979
6ª emissão em 28/04/2017	142	1.056	150
7ª emissão em 12/05/2017	141	1.061	150
8ª emissão em 22/05/2017	282	1.064	300
9ª emissão em 31/05/2017	94	1.068	100
10ª emissão em 30/06/2017	186	1.079	201
11ª emissão em 06/07/2017	185	1.080	200
12ª emissão em 11/07/2017	231	1.082	250
13ª emissão em 18/08/2017	221	1.085	240
14ª emissão em 20/09/2017	276	1.086	300
Total	7.610	1.054	7.821

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

9. Emissão e amortização de Cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em ativos imobiliários. Caso a instituição Administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

No dia 20 de dezembro de 2017 através da Assembleia Geral de Cotistas, foi deliberada a proposta de amortização extraordinária das cotas do Fundo de forma proporcional, pois o Administrador não encontrou proposta positiva para reinvestimento do capital. A liquidação financeira ocorreu no dia 28 de dezembro de 2017, sendo 100% das cotas amortizadas. A saída de caixa no Fundo, foi representada pelo montante de R\$ 7.629, gerando, ao final do período operacional do CIX Capital – FII, um lucro para os cotistas de R\$ 478.

Por fim, com a amortização mencionada, o Fundo encaminha para seu processo de encerramento, que deverá ocorrer no início do exercício de 2018.

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.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

10. Política de distribuição de resultados--Continuação

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, poderão ser realizadas a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor.

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

a) Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a distribuição de resultados aos cotistas foi realizada da seguinte forma:

Base de cálculo	2017
Base de cálculo – Fluxo de caixa operacional	670
Resultado mínimo a distribuir (95%)	<u>(670)</u>

Com a venda do imóvel (nota 5.1), foi apurado saldo mínimo de rendimentos a distribuir aos cotistas, considerando o regulamento do Fundo. Em 31 de dezembro de 2017, o montante distribuído foi de R\$ 670 (R\$ 0 em 2016).

11. Despesas de serviços de terceiros

	2017	2016
Auditoria	(13)	-
Consultoria imobiliária	(4)	-
Serviços jurídicos	(66)	(31)
Total	<u>(83)</u>	<u>(31)</u>

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

12. Outras receitas e despesas

	<u>2017</u>
Receitas c/ juros ativos (i)	16
(-) Taxa CVM	(5)
(-) Cartório, correio e despachante	(1)
Total	<u>10</u>

- (i) Os juros ativos apurados no resultado do Fundo, em 2017, são decorrentes de uma operação com desembolso de caixa por parte do Fundo. As saídas de caixa, foram nos montantes de R\$ 1.331 e R\$ 1.179 nos dias 08 e 21 de fevereiro, respectivamente. O projeto em questão era a aquisição de 50% de um novo imóvel, que seria objeto de investimento para futura venda. Com a não concretização do projeto, o capital foi devolvido à conta do Fundo em 14 de agosto, com acréscimo de juros calculados sobre o principal.

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.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(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

- a) Através de “Ato do Administrador” realizado em 22 de novembro de 2016, o regulamento do Fundo alterou o nome do Fundo Imobiliário, anteriormente denominado “Fram Capital Fundo de Investimento Imobiliário” para “CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário”;
- b) No mesmo “Ato do Administrador”, o Administrador determina que os cotistas do Fundo poderão ser somente aqueles classificados como investidor qualificado;
- c) O documento ainda altera o número mínimo de cotas a serem distribuídas no mercado, passando de 3.000 (três mil) cotas para 1.000 (mil) cotas;
- d) Incluso parágrafo cujo dispensa o Fundo da elaboração de prospecto e publicação de anúncios de início e encerramento, nos termos do art. 55 da ICVM nº 472/08; e,

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

14. Alterações no regulamento--Continuação

- e) Por fim, altera a remuneração ao Administrador e Gestor do Fundo, sendo determinada a remuneração anual fixa equivalente à 2% a.a. (dois por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IPCA.

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

A rentabilidade é demonstrada como segue abaixo:

	PL inicial (R\$)	PL final (R\$)	Distribuição do semestre (R\$)	Rentabilidade patrimonial (a)	Dividend Yield (b)	Rentabilidade total (a) + (b)
1º semestre/2017	2.844	6.881	670	141,95%	23,56%	165,51%
2º semestre/2017	6.881	(2)	-	-100,03%	0,00%	-100,03%

- a) Rentabilidade patrimonial: Percentagem obtida através da variação entre PL final e PL inicial;
b) Dividend Yield: Percentagem obtida através da comparação dos dividendos distribuídos no semestre x PL inicial do semestre.

Não foi possível obter a rentabilidade patrimonial do 2º (segundo) semestre de 2016, pois não haviam parâmetros comparativos. O Fundo foi constituído no semestre referido.

O Fundo reserva seu direito de expressar que a rentabilidade obtida no passado garante resultados futuros. Na mesma forma, o Fundo expressa que está em processo de encerramento.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

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.

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.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

17. Fatores de riscos--Continuação

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.

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.

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

18. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

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:

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

19. Análise de sensibilidade--Continuação

- 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.

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo não possuía ativos financeiros para mensuração, devido ao fato de o mesmo estar em processo de encerramento. Em 31 de dezembro de 2016, a classificação dos ativos financeiros do Fundo, estava distribuído da seguinte forma:

Ativos	2016		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento - Renda fixa	24	-	-
Imóveis para venda	-	-	4.878
Total do ativo	24	-	4.878

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

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 relacionado 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 de Valores S/A., para serviços de escrituração no exercício 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.

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:

Fram Capital - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

Movimentação do exercício

Resultado

2017

2016

Taxa de administração

(118)

(10)

Total

(118)

(10)

CIX Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

24. Eventos subsequentes

Visto que em 20 de dezembro de 2017 foi convocada a Assembleia Geral Extraordinária onde delibera-se dentre as ordens as seguintes:

- a) Cisão dos ativos do Fundo com a subsequente incorporação da parcela cindida pelo Cix Capital Oportunidades Fundo de Investimento Imobiliário de forma proporcional as cotas do Fundo detidas pelos cotistas que se manifestaram no sentido de migrar para o fundo sucessor;
- b) Amortização extraordinária de cotas do Fundo em relação aos cotistas que nele permaneceram, uma vez concluído o processo de cisão;

Desta forma, a Fram Capital DTVM Ltda., na qualidade de sociedade administradora, prevê que o Fundo se dará oficialmente por encerrado em abril de 2018, após o encerramento e divulgação das demonstrações financeiras e informações complementares e obrigatórias a serem prestadas junto a Comissão de Valores mobiliários via plataforma “FundosNet” da Brasil, Bolsa, Balcão “[B]3”.