

**OLAVSEN FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ nº 27.293.689/0001-46**

**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**

## **OLAVSEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

### **Conteúdo**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....	1
Balanco 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



YPC Auditun S Auditoria Independente S/S

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

**Aos**

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

### **Abstenção de opinião**

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Olavsen 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 **Olavsen 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 6, o Fundo mantinha participações societárias em investimentos imobiliários no montante de R\$ 5.685 mil, que representa 89% do patrimônio líquido. Para tais investimentos não foram apresentadas as demonstrações contábeis auditadas. 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 07 de março 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, 29 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

## Olavsén Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de dezembro de 2017</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de dezembro de 2017</b>
<b>Circulante</b>			<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	4	250	Fornecedores diversos		5
Títulos a receber	5	500	Taxa de administração a pagar	8	23
		<b>750</b>			<b>28</b>
<b>Não circulante</b>			<b>Patrimônio líquido</b>		
Investimentos	6	5.685	Cotas integralizadas	9	6.500
		<b>5.685</b>	Prejuízos acumulados		(93)
					<b>6.407</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>6.435</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>6.435</b>

---

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

## Olavsen Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Demonstração do resultado

Período de 07 de março à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

	Nota	<u>Período de 07 de março à 31 de dezembro de 2017</u>
Receita financeira líquida		22
<b>Despesas administrativas</b>		<b>(115)</b>
Taxa de administração		(103)
Despesas com serviços de terceiros	12	(10)
Despesas tributárias		(1)
Outras despesas operacionais		(1)
<b>Prejuízo do período</b>		<b>(93)</b>
Quantidade de cotas em circulação		6.547
Prejuízo do período, por cota - R\$		<u>(0,01)</u>

---

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

## Olavsen Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Período de 07 de março à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

	Nota	Integralização de cotas	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total
<b>Saldos em 07 de março de 2017</b>		-	-	-
Integralização de cotas	9	6.500	-	<b>6.500</b>
Prejuízo do período		-	(93)	<b>(93)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>6.500</b>	<b>(93)</b>	<b>6.407</b>

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

## Olavsen Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Demonstração do fluxo de caixa

Período de 07 de março à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

	Nota	Período de 07 de março à 31 de dezembro de 2017
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Pagamento de fornecedores diversos		(7)
Pagamento de taxa de administração		(80)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(87)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Investimentos em imóveis		(5.685)
Investimento em títulos de créditos		(478)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>(6.163)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de cotas		6.500
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>6.500</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>250</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		250

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



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

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

## **1. Contexto operacional**

O Olavsen Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 02 de março de 2017 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 07 de março de 2017, 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.

É objeto do Fundo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade por meio de investimento nos ativos descritos no Artigo 45 da Instrução CVM nº 472, basicamente são:

- a. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- b. Ações, debentures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- c. Ações ou cotas de sociedades cujo o único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- d. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- e. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- f. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- g. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundo de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

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

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

- h. Letras hipotecárias;
- i. Letras de Crédito Imobiliário; e
- j. Letras imobiliárias garantidas.

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.

## **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 período 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.

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

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### 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.

### 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 6 – Investimentos

## **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.

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

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **3. Principais práticas contábeis--Continuação**

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.

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.

## Olavsen Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### 3. Principais práticas contábeis--Continuação

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.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Período de 07 de março à 31 de dezembro de 2017</u>
Depósitos bancários à vista	225
Aplicação financeira não imobiliária (i)	25
<b>Total</b>	<b><u>250</u></b>

- (i) A aplicação financeira de natureza não imobiliária, em 31 de dezembro de 2017 está representada pelo investimento em cotas em fundo de renda fixa – Bradesco Empresas FIC de FI RF Referenciado DI Federal, 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 (Nota 19).

### 5. Títulos e créditos a receber

Em 19 de dezembro de 2017, o Fundo firmou junto ao Cix Capital Fundo de Investimento Imobiliário (Cedente) o instrumento particular de contrato de cessão de crédito e outras avenças (Instrumento), onde prevê a aquisição de um crédito de natureza imobiliária por parte do Fundo no valor de R\$ 500, decorrentes de um instrumento particular de promessa de compra e venda de imóveis firmado anteriormente entre o Cedente e a empresa Butantã Empreendimento Imobiliário Ltda.

## Olavsén Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### 5. Títulos e créditos a receber--Continuação

A totalidade dos créditos cedidos foi integralmente paga no ato do Instrumento firmado, sendo, portanto, constituído nessa data um ativo de Títulos e Créditos a receber no ativo circulante do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de Títulos a Receber é integralmente representado pelo valor de R\$ 500 advindos dos créditos adquiridos junto ao Cix Capital Fundo de Investimento Imobiliário.

### 6. Investimentos

	<b>Período de 07 de março à 31 de dezembro de 2017</b>
Guiará Empreendimento SPE Ltda. (a)	860
Sociedade junto a RCB-Incorporação e Participações Ltda. (b)	3.300
SCP Arbore Fram I (c)	1.525
<b>Total</b>	<b>5.685</b>

a) Promessa de compra e venda de cotas da Guiará Empreendimento SPE Ltda.

Em 27 de julho de 2017, firmou-se entre o Fundo (Comprador) e a RCB – Incorporação e Participações Ltda. (Vendedora), o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças, onde previu-se a negociação de 9.900 (nove mil e novecentas) cotas emitidas pela Guiará Empreendimento SPE Ltda. (Sociedade), que haviam sido totalmente subscritas e integralizadas pela Vendedora.

E ainda em 27 de julho de 2017, o Fundo desembolsou por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), o valor de R\$ 860 pelos direitos integrais sobre as 9.900 (nove mil e novecentas) cotas a serem cedidas pela Vendedora por meio de ato societário registrado na Junta Comercial competente.

b) Promessa de compra e venda de cotas de sociedade junto a RCB – Incorporação e Participações Ltda.

Em 06 de setembro de 2017, firmou-se entre o Fundo (Comprador) e a RCB – Incorporação e Participações Ltda. (Vendedora), o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças, onde previu-se a negociação de 71,74% das quotas detidas pela RCB sobre a sociedade constituída pela própria RCB com propósito específico de alienação do imóvel consistente no terreno localizado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Dr. Nicolau de Souza Queiroz, objetivado pela matrícula 166.497 do 16º Oficial de Registro de

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

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **6. Investimentos--Continuação**

Imóveis desta Capital/SP, cadastrado perante a Prefeitura do Município de São Paulo sob o contribuinte nº 038.044.2682-4.

Portanto, o Fundo desembolsou por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), um valor total de R\$ 3.300 nos dias 06 de setembro de 2017 (R\$ 1.000), 22 de setembro de 2017 (R\$ 700), e 14 de novembro de 2017 (R\$ 1.600) pelos direitos integrais sobre os 71,74% das quotas a serem cedidas pela Vendedora por meio de ato societário registrado na Junta Comercial competente.

#### **c) Sociedade em conta de participação – SCP Arbore Fram I**

Em 13 de setembro de 2017, firmou-se entre o Fundo (Sócio Participante) e a Arbore Engenharia Ltda. (Sócia Ostensiva), o Instrumento Particular de Constituição da Sociedade em Conta de Participação, denominada SCP Arbore Fram I, onde previu-se a participação do Fundo através do aporte de R\$ 1.600 (um milhão e seiscentos mil) na sociedade que tem por objetivo a realização de empreendimento imobiliário na cidade de Poá, Estado de São Paulo, em terreno situado na Avenida 26 de março nº 743, e que tem 99% dos seus direitos detidos pela Arbore Engenharia Ltda.

O capital investido pelo Fundo tem como contrapartida o recebimento da distribuição prioritária dos resultados do empreendimento imobiliário, conforme a ocorrência da alienação das unidades do empreendimento.

No período findo em 31 de dezembro de 2017 este investimento proporcionou ao Fundo um retorno de R\$ 75 (setenta e cinco mil) sobre o aporte efetuado, e está representado pelo valor de R\$ 1.525.

### **7. 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, o saldo de R\$ 5 é integralmente representado pelos serviços de auditoria a pagar relativos ao período de 07 de março a 31 de dezembro de 2017.

## Olavsen Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### 8. Taxa de administração

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, incidentes sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo, de R\$ 20 por mês, conforme art. 31 do regulamento.

Em 31 de dezembro de 2017 a taxa de administração totalizou R\$ 103 equivalentes ao período de 07 de março a 31 de dezembro de 2017 e representou 2,45% do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 17, descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

### 9. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017 está representado por 6.546,86 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 6.500.

#### a) Séries de cotas do fundo

Descrição	Quantidade de cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão em 25/07/2017	1.030	1.000,00	1.030
2ª emissão em 03/08/2017	2.677	997,36	2.670
3ª emissão em 18/09/2017	502	995,78	500
4ª emissão em 14/11/2017	1.624	985,22	1.600
5ª emissão em 18/12/2017	510	981,10	500
6ª emissão em 26/12/2017	102	980,31	100
7ª emissão em 27/12/2017	102	980,08	100
<b>Total</b>			<b>6.500</b>

### 10. 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.



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

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **10. Emissão e amortização de Cotas--Continuação**

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.

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

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

### **12. Despesas de serviços de terceiros**

	<b>Período de 07 de março à 31 de dezembro de 2017</b>
Auditoria e outros	(10)
<b>Total</b>	<b>(10)</b>

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

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

### **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.

#### 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.

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

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

---

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

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 20 de dezembro de 2017, o regulamento do Fundo alterou o nome do Fundo Imobiliário, anteriormente denominado “Fram Capital IV Fundo de Investimento Imobiliário” para “Olavsens Fundo de Investimento Imobiliário”;
- b) No mesmo “Ato do Administrador”, o Administrador adequa as funções do Administrador e do Gestor no âmbito do Fundo; e,
- c) Ainda neste “Ato do Administrador” documento se altera a fim de expressar a possibilidade de aquisição de células de crédito imobiliário pelo Fundo na parcela destinada a investimento em Outros Ativos.

### **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 no período de 07 de março a 31 de dezembro de 2017, pois não haviam parâmetros comparativos. O Fundo iniciou suas atividades em 25 de julho de 2017.

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

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(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.

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

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(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.

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

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(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.

## Olavsen Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(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, a classificação dos ativos financeiros do Fundo, estava distribuída da seguinte forma:

Ativos	Período de 07 de março a 31 de dezembro de 2017		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundos de investimento - Renda fixa	25	-	-
Investimentos (Nota 6)	-	-	5.685
<b>Total do ativo</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>5.685</b>

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

CNPJ: 27.293.689/0001-46

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 07 de março (data de início de atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2017

(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 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.

### **23. Transações com partes relacionadas**

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2017, 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 período**

---

**Resultado**

---

**Período de 07 de março a 31 de dezembro de 2017**

---

Taxa de administração

(103)

---

**Total**

**(103)**

---

---