

**Fundo de Investimento Imobiliário
Infra Real Estate - FII**

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e de 2019

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII** em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

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

Ênfases

Prorrogação de recebíveis Águas de Itapema

Conforme nota explicativa nº 5, sobre as demonstrações financeiras, o Fundo possui investimento por meio de contrato de locação na Companhia Águas de Itapema. Em 08 de junho de 2020, a companhia solicitou a suspensão dos pagamentos de locação por doze meses, no período de junho de 2020 a maio de 2021, desta forma adicionando no contrato original doze parcelas mensais, com as devidas correções monetárias e juros, tendo a administração e gestão aceitado o referido pleito. Devido a natureza do assunto, chamamos a atenção que poderá acarretar distribuições de resultados aos cotistas menores no período. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Deliberação quanto à transferência de Administração do Fundo.

Conforme mencionado nas notas explicativas n.º 19 às demonstrações financeiras, em 14 de maio de 2020 foi deliberado sobre a transferência de administração do Fundo a partir do fechamento do dia 22 maio de 2020, contudo o relatório não apresenta informações separadas por administrador. Nosso relatório de auditoria não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Avaliação dos investimentos mantidos na Rio Jacutinga S.A. cujo objeto é o de investimento em imóveis

O Fundo possui 100% de participação na Rio Jacutinga S.A, a qual o valor de mercado destas ações foi apurado como base potencial do imóvel registrado nos livros contábeis.

Esse foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela particularidade existente na determinação do método de valorização da participação societária.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado a mensuração do valor de participação societária incluíram, entre outros:

- Revisão dos documentos comprobatórios sobre a participação do Fundo na Rio Jacutinga;
- Verificação dos documentos comprobatórios que tratam sobre a futura utilização do imóvel existente na Rio Jacutinga;
- Validação das premissas utilizadas elaborado por terceiros para marcação do valor justo do imóvel.

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

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

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

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento incluíram a revisão da avaliação elaborada pela Administração.

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a avaliação:

- Da razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação da avaliação econômico financeira, tais como taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxos de caixa, por meio de auxílio dos nossos especialistas em finanças corporativas;
- Das premissas e a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal avaliação econômico financeira; e
- Das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras e notas explicativas.

De acordo com as evidências obtidas mediante os procedimentos acima descritos, concluímos que as premissas e informações utilizadas na determinação do valor justo são aceitáveis, assim como a estimativa e a divulgação das informações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

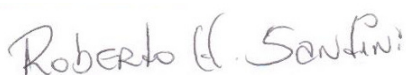
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

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

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

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

São Paulo, 25 de setembro de 2020.

A handwritten signature in dark ink, reading "Roberto H. Santini".

Roberto Henrique Santini

Contador CRC 1SP-247.963/O-5

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO INFRA REAL ESTATE - FII
CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04
Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

		Valores em Milhares de Reais			
		Exercícios findos em:			
ATIVO		30/06/20	%PL	30/06/19	%PL
CIRCULANTE		74.291	85,65	103.871	89,00
Títulos e valores mobiliários	Nota 4	74.254	85,61	103.837	88,97
Certificados de recebíveis imobiliários		14.634	16,87	-	-
Ações de Companhias Fechadas		56.951	65,66	88.330	75,68
Fundos de investimento -Instr. /cvm 555		2.669	3,08	15.507	13,29
Outros valores a receber		37	0,04	34	0,03
Despesas antecipadas		37	0,04	34	0,03
NÃO CIRCULANTE		12.545	14,46	12.951	11,09
Propriedades para investimento	Nota 5	12.545	14,46	12.951	11,09
Direito real de superfície		12.545	14,46	12.951	11,09
TOTAL DO ATIVO		86.836	100,11	116.822	100,09
PASSIVO					
CIRCULANTE		97	0,11	105	0,09
Encargos a pagar		97	0,11	105	0,09
Taxa de administração e gestão		97	0,11	105	0,09
TOTAL DO PASSIVO		97	0,11	105	0,09
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		86.739	100,00	116.717	100,00
Cotas por classe		46.772	53,92	46.772	40,07
Cotas integralizadas		46.772	53,92	46.772	40,07
Reservas		39.967	46,08	69.945	59,93
Reservas de lucros		39.967	46,08	69.945	59,93
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		86.836	100,11	116.822	100,09

Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO INFRA REAL ESTATE - FII
CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04
Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO		
	Valores em Milhares de Reais	
Exercícios findos em:	30/06/20	30/06/19
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	2.026	2.411
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	2.026	2.411
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária (Nota 4)		
Receita de dividendos	200	360
Ajuste ao valor justo	(30.649)	(4.571)
Valorização de CRIs	1.869	-
Provisão para perda com Investimentos	(730)	
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	(29.310)	(4.211)
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	(27.284)	(1.800)
Outros Ativos Financeiros	348	976
Receita de juros	-	1
Rendimento com cotas de fundos de investimento	348	975
Despesas	(1.704)	(1.506)
Despesas com custódia de terceiros	(5)	(4)
Despesas com taxa de administração e gestão	(1.360)	(1.398)
Despesas com auditoria e custódia	(45)	(18)
Despesas de consultoria	(70)	(42)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(6)	(20)
Taxa de fiscalização da CVM	(25)	(24)
Outras receitas e despesas	(193)	-
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	(28.640)	(2.330)
Quantidade de cotas	820.113	820.113
Resultado por cota	(34,92)	(2,84)

Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO INFRA REAL ESTATE - FII
CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04
Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Valores em Milhares de Reais		
	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2018	47.250	74.486	121.736
Amortização de cotas no exercício	(478)	-	(478)
Distribuição de resultado no exercício	-	(2.211)	(2.211)
Resultado líquido do exercício	-	(2.330)	(2.330)
Saldos em 30 de junho de 2019	46.772	69.945	116.717
Distribuição de resultado no exercício	-	(1.338)	(1.338)
Resultado líquido do exercício	-	(28.640)	(28.640)
Saldos em 30 de junho de 2020	46.772	39.967	86.739

Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO INFRA REAL ESTATE - FII
CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04
Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

	Valores em Milhares de Reais	
Exercícios findos em:	30/06/20	30/06/19
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	2.232	2.332
Pagamento pela compra de TVM	(3.520)	(2.574)
Recebimento pela venda de TVM	16.706	4.099
Recebimento de Juros de CRI	453	-
Recebimento de dividendos	200	360
Recebimento de recuperação de despesas	6	-
Pagamento de Taxa de Administração	(1.368)	(1.414)
Pagamento de Taxa da CVM	(24)	(24)
Pagamento de Auditoria	(28)	(18)
Pagamento de serviços do sistema financeiro	(33)	(21)
Pagamento de consultoria	(67)	(51)
Pagamento de Outros Serviços	(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	14.556	2.689
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Pagamento pela compra de CRIs	(13.946)	-
Recebimento pela de amortização de CRIs	728	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(13.218)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Amortização de cotas	-	(478)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.338)	(2.211)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(1.338)	(2.689)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	-	-

Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII ("Fundo"), administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 18 de junho de 2013 e iniciou suas atividades em 06 de setembro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objeto a valorização e rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimentos do Fundo, por meio da realização de investimentos imobiliários consistentes na exploração de empreendimentos imobiliários, inclusive voltados para operações logísticas e industriais, aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, em todo território nacional, desde que atendam à política de investimentos do Fundo, bem como ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.792, de 24 de setembro de 2009 ("Resolução CMN 3.792/09") e na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.922, de 25 de novembro de 2010 ("Resolução CMN 3.922/10").

O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que compõem seu patrimônio.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior ("Investidores Qualificados"), conforme o disposto no artigo 53 da Instrução CVM 472, definidos nos termos do Artigo 9 -B da Instrução CVM 539, que vierem a adquirir as Cotas; conforme alterada ("Instrução CVM 539"), incluindo Entidades Fechadas de Previdência Complementar reguladas pela Resolução CMN 3.792/09 e posteriores alterações e pela Resolução CMN 3.922/10 e por esse motivo está dispensada da elaboração de prospecto, publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição e da elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, ou se de outra forma vier a ser deliberado pela Assembleia Geral, incluindo no caso de novas emissões de Cotas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedades para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Títulos e Valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;
- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativa e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria “títulos para negociação”, e estão representados por:

Ações

As ações sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão avaliadas pelo valor justo.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimentos são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e desvalorização de cotas de fundos de investimentos estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de Fundos”.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.4. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.5. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários

	30/06/20	30/06/19
Ativos não imobiliários		
Cotas de fundos de investimentos		
Planner FIM (i)	2.669	15.507
Total das Cotas de Fundos	2.669	15.507
	30/06/20	30/06/19
Ativos imobiliários		
Ações de companhias fechadas		
Rio Jacutinga S.A. (ii)	56.951	87.600
Porto Real S.A. (iii)	-	330
AFAC Porto Real S.A. (iii)	-	400
Total das Ações	56.951	88.330
CRI Infrasec. - CRI (iv)	14.634	-
Total do CRI	14.634	-

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Planner Fundo de Investimento Multimercado

O Planner Fundo de Investimento Multimercado, doravante designado simplesmente FUNDO, constituído no País sob forma de condomínio aberto, é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em carteira diversificada de ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro. O FUNDO é administrado e gerido pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 - 10º andar, inscrito no CNPJ sob nº 00.806.535/0001-54, doravante simplesmente designado ADMINISTRADOR. A Política de Investimento do FUNDO buscará proporcionar a valorização de suas quotas mediante a aquisição de ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro. O objetivo do FUNDO é proporcionar rentabilidade aos quotistas por meio de aplicação de até 30% (trinta por cento) de seus recursos em ativos de renda variável.

(ii) Rio Jacutinga S.A

Em 11 de setembro de 2013, o Fundo adquiriu 775.500 ações ordinárias da Rio Jacutinga Participações S.A., que representam 100% do seu capital social, pelo custo total de R\$ 18.000. Subsequentemente a esta aquisição, para mensuração do valor justo deste investimento, foi apurado o valor de mercado destas ações tendo como base o potencial do imóvel registrado nos livros contábeis do Rio Jacutinga S.A. tendo sido apurado com a aplicação desta metodologia a necessidade de complemento do montante de R\$ 74.171 a ser registrado como ajuste a valor de mercado.

Em virtude de a contratação da empresa especializada para elaboração de laudo de avaliação imobiliária ter ocorrido em setembro de 2018, os efeitos apurados no referido laudo foram reconhecidos em janeiro/2019. Este laudo considerou a implantação de projeto logístico denominado Paraná Norte com o seguinte mix: Condomínio Logístico, Mega Posta e Estação Truck-Apoio ao Caminhoneiro com ABL-Área Bruta Locável total de 130.175 m². O valor do projeto foi definido pela empresa especializada em R\$ 87.600 mil. O mesmo laudo também avaliou a gleba nua em R\$ 67.620 mil

Para avaliação do valor justo do investimento em 30 de junho de 2019 verificou-se o mesmo procedimento de contratação de empresa especializada para avaliação e mensuração do valor justo.

	30/06/19
<u>Saldo anterior</u>	92.171
(-) Ajuste a valor de mercado	(4.571)
(=) Total do Investimento na Rio Jacutinga S. A	87.600

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

EFEITO COVID 19- Em março de 2020, a OMS-Organização Mundial da Saúde declarou pandemia em razão do novo coronavírus-COVID-19. Tal medida mudou substancialmente a economia mundial. No Brasil, no início da pandemia, projetava-se queda do PIB-Produto Interno Bruto na faixa de 5%, ante uma previsão de crescimento de 2,4%.

Com base em relatório elaborado pelo Gestor do Fundo em abril de 2020, que apontou potenciais impactos que poderiam recair sobre os ativos do Fundo, Gestor e Administrador deliberaram pela valorização imediata da Rio Jacutinga pelo seu valor de terra nua. Assim, o ativo que estava avaliado e marcado em R\$ 87.600 mil (valor do projeto), foi alterado para R\$ 67.280 mil (valor da terra nua), valor este estabelecido no laudo de avaliação base junho/2019. Tal ajuste foi motivo de emissão de Fato Relevante pelo Administrador em 08/05/2020.

Para avaliação do valor justo do investimento, em 30 de junho de 2020 verificou-se o mesmo procedimento de contratação de empresa especializada para avaliação e mensuração do valor justo. Ressaltamos que a metodologia de precificação do valor justo do terreno foi “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” no qual identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

	30/06/20
<u>Saldo anterior</u>	87.600
(-) Ajuste a valor de mercado (*)	(30.649)
(=) Total do Investimento na Rio Jacutinga S.A	56.951

(*) Valor acumulado no exercício

(iii) Porto Real S.A

A empresa Porto Real S.A. foi adquirida pelo Fundo em outubro de 2014 e havia firmado , à época , Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda , Cessão de Direitos e Outras Avenças com a Cooperativa de Habitação do Rio de Janeiro (“COHARIO”) , para aquisição de 538 unidades imóveis e direitos decorrentes da cessão de 35 imóveis detidos pela COHARIO na capital fluminense. A COHARIO havia adquirido esses imóveis da Empresa Gestora de Ativos-EMGEA e estava inadimplente, o que gerou a oportunidade comercial. O objetivo era adquirir as unidades e vendê-las aos locatários. Projetava-se, com as informações disponibilizadas pela COHARIO, rentabilidade bastante superior ao benchmark do Fundo. Após as devidas diligências, o Gestor recomendou pelo não prosseguimento das negociações. Pretendia-se a utilização da empresa em novo projeto que viesse a ser implantado pelo Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor registrado em 2019 da Porto Real Empreendimentos S.A. (R\$ 730) na carteira do Fundo refere-se a despesas incorridas para análise e diligências do projeto COHARIO, que foi descartado em definitivo sua realização em 2020. Tal ajuste foi motivo de emissão de Fato Relevante pelo Administrador em 08/05/2020.

(iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários-CRI

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários têm como lastros os recebíveis de aluguéis que tiveram como origem Instrumento Particular de Contrato de Construção Seguido de Locação de Imóvel Não Residencial Por Encomendas e Outras Avenças firmado entre Conseng Engenharia (Locadora) e a Via Brasil MT 100 Concessionária de Rodovias S.A. (Locatária).

A Via Brasil MT 100 Concessionária de Rodovias S.A., é uma concessionária de rodovias que administra a rodovia a MT 100 no Estado de Mato Grosso. A concessionária arrematou, em leilão realizado na B3 em 28/02/2018, a Rodovia MT 100 que está localizada na região Sudeste do Estado e liga os municípios de Alto Araguaia a Alto Taquari e em seguida ao município de Costa Rica no Estado do Mato Grosso do Sul. O prazo da concessão é de 30 anos, iniciado em 2019 e terminando em 2049.

Os CRI foram emitidos em 30/09/2019 com vencimento para 05/03/2024. Esta emissão não possui classificação de riscos. Em novembro de 2019, a Via Brasil entregou ao Estado de Mato Grosso a rodovia e em 03/12/2019, a Via Brasil foi autorizada a dar início à cobrança de pedágio a um preço de R\$8,30 por eixo.

O Fundo possui 13.867 quantidades sobre o total do CRI emitido, sua remuneração é de 13,00% a.a., acrescida de IPCA-Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo. No exercício findo, foram recebidos R\$ 453 de juros e R\$ 728 de amortização. Abaixo, demonstramos a movimentação do CRI no exercício findo.

Saldo em 30/06/2019	Aquisição do CRI	Amortizações recebidas	Juros recebidos	Atualização no exercício	Saldo em 30/06/2020
-	13.946	(453)	(728)	1.869	14.634

5. Propriedade para investimento

Composição	30/06/20	30/06/19
Valor da cessão do direito real de superfície (a)	169	169
Valor da construção cível por empreitada global (b)	11.841	11.841
Valor do ITBI - Taxas Prefeitura	3	3
Ajuste para adequação do valor justo	532	938
Total de Propriedades para investimento	12.545	12.951

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (a) Conforme “Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície” datada de 05 de fevereiro de 2016, o Fundo adquiriu o direito real de superfície sobre o Imóvel (matrículas nº 33.478, 33.479, 33.480, 33.481, 33.482, 33.483, 33.484 e 33.485) válido até 31 de julho de 2029. Em razão da concessão do direito real de superfície sobre o Imóvel, o Fundo pagou à CONASA - Companhia Nacional de Saneamento (“CONASA”) a quantia de R\$169;
- (b) Conforme “Contrato de Construção Civil por Empreitada Global e Preço Fixo” datado de 05 de fevereiro de 2016, o Fundo contratou a CONASA, sob o regime da empreitada global, para que esta lhe preste serviços de construção civil, adquirindo os materiais e equipamentos operacionais necessários, fornecendo mão-de-obra, contratando serviços de terceiros e alugando os equipamentos necessários, por si ou em nome do Fundo, e o que mais for necessário, para a realização da Obra, a qual será também integralmente supervisionada, coordenada e administrada pelo Fundo. O preço fixo para execução da Obra, incluindo, mas não limitado, aos serviços, materiais e equipamentos necessários para sua realização, foi de R\$11.841. Adicionalmente, conforme “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças”, assinado entre o Fundo na qualidade de locador, Águas de Itapema, na qualidade de locatária e a CONASA, na qualidade de fiadora, o Fundo se compromete a construir a Estação e a Águas de Itapema se comprometeu e está utilizando o imóvel sob a condição de locatária.

Em 08 de junho de 2020, motivada pelos potenciais efeitos da COVID-19, houve um pleito realizado pela Companhia Águas de Itapema no qual solicitava a: (i) concessão de suspensão de pagamentos da locação pelo prazo de 12 meses, de junho de 2020 até maio de 2021; (ii) aumento do prazo do contrato de locação, adicionando 12 parcelas mensais, com a devida correção monetária e juros, entre janeiro e dezembro de 2028, de modo a compensar o período de suspensão de pagamento por 12 meses; (iii) a eliminação da cláusula de pré - quitação, permitindo ao Fundo negociar os recebíveis e captura de eventual redução de spread; e (iv) havendo securitização futura dos créditos imobiliários referentes ao contrato de locação, nova taxa de juros será pactuada, sendo que eventual ganho resultante da redução de spread será compartilhado em igual proporção entre locatária e o Fundo. O pleito foi discutido em reunião e aceito pela administração e gestão do Fundo. Em 26 de junho de 2020, o Administrador do Fundo emitiu Fato Relevante relatando a aceitação do pleito e suas consequências.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Método de avaliação a valor justo

A Administração do Fundo determinou metodologia interna para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos mencionados anteriormente. Também, a Administração contratou empresa especializada em atividades imobiliárias para mensuração do valor justo por meio de outros métodos e critérios. O valor justo apresentado como resultado dos trabalhos da empresa especializada contratada não diverge de forma significativa do valor justo apurado internamente pela Administração, dessa forma, o valor justo considerado para fins de registro e manutenção dos saldos contábeis foi o mensurado internamente pela Administração.

6. Emissão de Cotas

O Fundo terá patrimônio previsto correspondente a até R\$300.000, captados por meio da distribuição das 1ª e 2ª Emissões de Cotas, na forma abaixo.

- a) O montante total da 1ª Emissão efetuada pelo Fundo correspondeu a R\$50 divididos em 50 (cinquenta) Cotas, no valor de R\$1 cada, já integralmente subscritas e integralizadas, que foram objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400 ("1ª Emissão").
- b) O montante total da 2ª Emissão de Cotas do Fundo composta de, até, 150 (cento e cinquenta) Cotas ("Montante Total da 2ª Emissão"), que foram objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 476 ("Oferta").

O preço de emissão das Cotas corresponderá ao valor da Cota no fechamento do dia útil imediatamente anterior à subscrição. Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 2ª Emissão, desde que sejam subscritas ao menos 12 (doze) Cotas ("Montante Mínimo da 2ª Emissão"), sendo que o saldo não colocado será cancelado pela Administração.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

7. Resgate de Cotas

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

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos Quotistas ao menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Banco Escriturador.

	30/06/20	30/06/19
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	4.785	3.786
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(33.425)	(6.116)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(28.640)	(2.330)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(1.235)	(-)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	31.362	4.571
(-) Despesas apuradas no exercício anterior e pagas no exercício atual	(106)	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	1.381	2.241
Resultado distribuído no exercício	1.338	2.211
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	96,89%	98,66%

9. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2020 o patrimônio líquido está representado por 820.112,761324 cotas com valor patrimonial de R\$105,764040 (R\$142,318260 em 2019).

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria, escrituração de Cotas e gestão, será devida pelo Fundo uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), correspondente a 1,2% ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente, com um mínimo mensal de R\$30. A administração é realizada pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, e a gestão é exercida pela Infra Asset Management Ltda.

- a) As remunerações do Custodiante, Controlador e Escriturador de Cotas e do Gestor serão deduzidas da Taxa de Administração devida ao Administrador e pagas diretamente pelo Fundo.
- b) Não há Taxa de Ingresso e Saída

A Taxa de Performance será 20% do rendimento a ser pago ao Cotista que exceder a variação do IPCA/IBGE acrescido de 7,00% a.a. O valor da Taxa de Performance será cobrado por período semestral, calculado e provisionado diariamente, e será apropriado no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao vencimento de cada semestre ou na ocorrência de resgates, após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração.

Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a taxa de administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador, o prazo de duração do Fundo e o critério previsto em “Taxa de Performance”.

Em 30 de junho de 2020 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R\$ 1.360 (R\$1.398 em 2019).

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Prestadores de serviços

A partir de 23 de maio de 2020

Administração:	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Gestão:	Infra Asset Management Ltda.
Custódia:	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Tesouraria:	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Escrituração de cotas:	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Controladoria:	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Até 22 de maio de 2020

Administração:	Planner Corretora de Valores S.A
Gestão:	Infra Asset Management Ltda.
Custódia:	Planner Corretora de Valores S.A
Tesouraria:	Planner Corretora de Valores S.A
Escrituração de cotas:	Planner Corretora de Valores S.A
Controladoria:	Planner Corretora de Valores S.A

12. Demandas judiciais

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

13. Riscos associados ao Fundo

Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo e aqueles que venham a ser descritos de tempos em tempos nos Prospectos das Ofertas Públicas de distribuição de Cotas do Fundo, se houver:

a) Riscos Relacionados à Liquidez:

A aplicação em Cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

b) Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento:

O investimento em Cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial, locação e/ou da alienação dos empreendimentos imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores pagos pelos locatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao Fundo.

c) Risco Relativo à Concentração e Pulverização de Cotista:

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

d) Risco Relativo à Concentração e Pulverização de Ativos:

Não há regulamento, qualquer critério de diversificação ou concentração de ativos. Nesse sentido, poderá ocorrer situação em que um único tipo de ativo ou emissor venha a fazer parte integrante do Fundo, o que poderá aumentar o risco de exposição do Fundo. Da mesma forma, poderá existir pulverização de ativos ou de emissores, de forma que determinamos ativos ou emissores venham comprometer a rentabilidade de outros ativos.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

e) Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo:

Os títulos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos a capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos, incluindo, conforme o caso pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. O Fundo poderá deter títulos patrimoniais (incluindo ações ou quotas) de sociedades ou outros veículos, neste caso o Fundo estará sujeito ao próprio risco da sociedade ou do respectivo veículo, incluindo risco empresarial

f) Risco de Diluição:

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito da Oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

g) Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

h) Risco de Atraso na Conclusão dos empreendimentos imobiliários:

Os empreendimentos imobiliários alvo de investimento pelo Fundo podem encontrar-se em fase de desenvolvimento. Neste caso, eventuais atrasos na conclusão dos empreendimentos imobiliários, na obtenção do correspondente “habite-se” e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

i) Risco de Sinistro:

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto dos empreendimentos imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

j) Risco de Contingências Ambientais:

Por se tratar de investimento em empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais empreendimentos imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para as Sociedades, para o Veículo de Investimento e para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

k) Risco Regional:

O Fundo poderá aplicar em ativos imobiliários vinculados a determinadas regiões específicas, com ou sem concentração. Caso determinados ativos imobiliários estejam concentrados em determinadas localidades, o Fundo ficará sujeito aos riscos vinculados à respectiva localidade, como riscos de créditos, econômicos, judiciais, dentre outros fatos ou eventos de natureza específica, incluindo naturais como enchentes e alagamentos. Ainda deve-se levar em conta o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo. Dessa forma, caso algum desses riscos venha a se concretizar, tais fatos ou eventos poderão afetar adversamente o Fundo e suas Cotas.

l) Não existência de Seguros:

Não há qualquer obrigatoriedade do Fundo, ou das empresas ou veículos investidos em contratar qualquer tipo de seguro. Neste sentido, poderá ocorrer fatos ou eventos que venham afetar diretamente os ativos imobiliários ocasionando prejuízo ao Fundo e aos cotistas.

m) Risco Relativo às Receitas Projetadas:

Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações dos imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são: (a) riscos de não obtenção de locação ou risco de vacância, (b) alterações nos valores de aluguel, (c) depreciação no preço de imóveis, e (d) demais riscos atrelados ao setor que venham impactar a venda ou disponibilidade de qualquer imóvel detido direta ou indiretamente pelo Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

n) Risco de despesas extraordinárias:

O Fundo, na qualidade de proprietário indireto dos empreendimentos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos empreendimentos imobiliários, sendo que o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

o) Risco de questionamento estrutural:

Embora de uso comum pelo mercado, a estrutura utilizada para condução dos empreendimentos imobiliários pelas Sociedades pode gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos às referidas proprietárias, podendo, eventualmente, afetar negativamente a rentabilidade do Investidor.

p) Riscos Tributários:

A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, alterada pela Lei n.º 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024/09.

As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O Capítulo XXIII do Regulamento, referente à alteração de tratamento tributário do Fundo, contém informações adicionais sobre a tributação do Fundo e dos Cotistas.

q) Risco de Influência na Economia Brasileira:

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

r) Riscos Macroeconômicos Gerais:

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

s) Risco Jurídico:

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

t) Demais Riscos:

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

14. Evolução do Valor da Cota e da Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no período estão apresentadas da seguinte forma em 30 de junho de 2020:

Data	PL médio em (Reais mil)	Valor da Cota em (R\$)	Valor da Cota ajustada * em (R\$)	Rentabilidade em %	
				Fundo Mensal	Acumulada
30/06/19	116.511	142,318260	142,318260		
31/07/19	116.441	141,981213	142,255951	-0,24%	-0,24%
31/08/19	116.447	142,021602	142,341096	0,03%	-0,21%
30/09/19	121.849	142,025047	142,421331	0,00%	-0,21%
31/10/19	116.461	142,071738	142,522975	0,03%	-0,17%
30/11/19	116.475	142,173213	142,929835	0,07%	-0,10%
31/12/19	116.536	142,286117	143,042740	0,08%	-0,02%
31/01/20	116.729	142,440427	143,197050	0,11%	0,09%
29/02/20	117.431	143,511363	144,267986	0,75%	0,84%
31/03/20	117.335	143,190993	144,282061	-0,22%	0,61%
30/04/20	116.463	117,823637	119,104152	-17,72%	-17,21%
31/05/20	97.004	118,356890	119,839047	0,45%	-16,84%
30/06/20	96.598	105,764040	107,501861	-10,64%	-25,68%

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

(*) Considerando os valores ajustados com a inclusão dos valores de Distribuição de Rendimento, a rentabilidade acumulada no período é de -24,46%.

15. Transações com partes relacionadas

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possuía aplicação em fundo de investimento no montante de R\$ 2.669 (R\$ 15.507 em 2019) administrados pela Planner Corretora de Valores S.A.- Administradora, do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 10, o Fundo havia um saldo a pagar no montante de R\$ 97 (R\$ 105 em 2019).

16. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

17. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço;

19. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de maio de 2020, os cotistas deliberaram e aprovaram:

- A substituição da **Planner Corretora de Valores S.A.** pela **Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**, que ocorrerá no fechamento do dia 22 de maio de 2020 (“Data da Transferência”), passando o mesmo a ser responsável pela administração fiduciária, escrituração, custódia e controladoria do Fundo, estando devidamente autorizado a exercer as referidas atividades. A Administradora permanecerá responsável, perante os Cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores, por todos os atos praticados até a Data da Transferência, inclusive.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 31 de outubro de 2019, os cotistas deliberaram e aprovaram:

- A aprovação das demonstrações financeiras do exercício social findo em 30 de junho de 2019.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Outras informações

Covid-19

A Administradora do Fundo segue monitorando constantemente as operações do Fundo de forma diligente e realizando avaliações constantes a respeito dos impactos da crise decorrente da pandemia do Covid-19 e até o momento não identificou demais circunstâncias que resultem em ajustes nas demonstrações financeiras e notas explicativas além das apresentadas.

21. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após o encerramento do exercício findo em 30 de junho de 2020.

Planner Trustee Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT-CRC 1SP110330/O-6