



Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Rua Voluntários da Pátria, 89 | 9º andar | Botafogo
Rio de Janeiro | RJ | Brasil

T +55 21 3512.4100

Aos:

Cotistas e a Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades para investimento

(Imóveis acabados para renda)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: Conforme descrito na nota explicativa nº 5, o Fundo tem por objeto a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação, do Imóvel Alfa Laval, o qual foi avaliado ao valor justo em 31 de dezembro de 2020 em R\$ 759.600 mil, o que equivale a 172,6% do Patrimônio Líquido do Fundo. A Administradora estima o valor baseando-se em avaliação econômico-financeira preparada por avaliadores externos, conforme critérios definidos no regulamento do Fundo, em função de não haver um mercado ativo para investimentos descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significantes. Sendo assim, em nosso julgamento consideramos o tratamento deste assunto como relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: Nossos procedimentos de auditoria, foram: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula do imóvel; **(iii)** Envolvimento de nossos especialistas para testar o valor justo das propriedades para investimento registrado. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores externos; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as divulgações efetuadas na demonstração contábil.

Com base na abordagem de nossa auditoria nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, os critérios e premissas adotadas pela administradora do Fundo, baseada em laudo emitido pelo avaliador externo para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins comparativos, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, sem modificação, datado de 25 de março de 2020 .

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 aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 pela auditoria das demonstrações contábeis

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

Como parte 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:

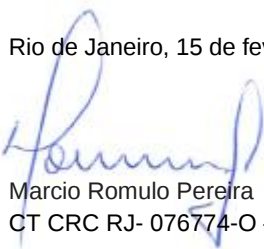
- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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;
- obtivemos 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;
- concluímos 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

Rio de Janeiro, 15 de fevereiro de 2021.



Marcio Romulo Pereira
CT CRC RJ- 076774-O – 7

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC SP-025.583/O-1

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII
(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Nota	2020	% PL	2019	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		6.985	1,6	8.768	2,0
Disponibilidades		1.648	0,4	878	0,2
Bancos		1.648	0,4	878	0,2
Títulos e valores mobiliários	4	-	0,0	4.153	0,9
Cotas de fundos de investimento		-	0,0	3.955	0,9
Letras Financeiras do Tesouro		-	0,0	198	0,0
Valores a receber		4.287	1,0	2.535	0,6
Aluguéis a receber		4.287	1,0	2.535	0,6
Outros valores a receber		1.050	0,2	1.202	0,3
Despesas antecipadas		1.030	0,2	1.182	0,3
Outros valores a receber		20	0,0	20	0,0
PERMANENTE		759.600	172,6	872.100	197,2
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO					
Imoveis acabados para renda	5	759.600	172,6	872.100	197,2
TOTAL DO ATIVO		766.585	174,2	880.868	199,2
PASSIVO					
CIRCULANTE		338	0,1	3.276	0,4
Obrigação por aquisição de imóvel	6	-	0,0	1.424	0,3
Taxa de administração a pagar		12	0,0	10	0,0
Demais valores a pagar		326	0,1	1.842	0,4
NÃO CIRCULANTE					
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		326.216	74,1	435.404	98,5
Valor a pagar CRI	6	326.021	74,1	435.213	98,4
Provisão caução		195	0,0	191	0,0
TOTAL DO PASSIVO		326.554	74,2	438.680	98,9
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		440.031	100,0	442.188	100,0
Cotas subscritas		622.000	141,4	622.000	140,7
Cotas a integralizar		(153.502)	-34,9	(265.002)	-59,9
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(20)	0,0	(20)	0,0
Amortização	8	(261.003)	-59,3	-	0,0
Lucros acumulados		232.556	52,9	85.210	19,3
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		766.585	174,2	880.868	198,9

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII
(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	2020	2019
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de alugueis		37.752	25.564
Ajuste ao valor justo	5	151.041	134.490
Receita de venda	5	6.812	-
IPTU	11	(199)	(2.041)
Despesa de condomínio	11	(897)	(4.383)
Outras receitas/despesas com propriedade para investimentos		(114)	(106)
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		194.395	153.524
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(19.293)	(31.593)
Resultado de CRI		(19.293)	(31.593)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		135	157
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		130	134
Operações compromissadas		5	23
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(1.446)	(1.495)
Taxa de administração	10	(128)	(121)
Taxa de fiscalização da CVM		(48)	(42)
Despesa com assessoria técnica		(18)	(19)
Despesa de consultoria		(995)	(667)
Auditoria e custódia		(13)	(72)
Outras despesas		(244)	(574)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		173.791	120.593
QUANTIDADE DE COTAS		468.497.662	356.997.662
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		0,37	0,34

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII
(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas	Cotas a integralizar	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		<u>622.000</u>	<u>(280.022)</u>	<u>(35.383)</u>	<u>306.595</u>
Integralização de cotas		-	15.000	-	15.000
Resultado do exercício		-	-	120.593	120.593
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		<u>622.000</u>	<u>(265.022)</u>	<u>85.210</u>	<u>442.188</u>
Integralização de cotas	8	-	111.500	-	111.500
Amortização de cotas	8	(261.003)	-	-	(261.003)
Distribuição de resultados	9	-	-	(26.445)	(26.445)
Resultado do exercício		-	-	173.791	173.791
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		<u>360.997</u>	<u>(153.522)</u>	<u>232.556</u>	<u>440.031</u>

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII
(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	2020	2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Aluguéis	45.629	28.199
Recebimento de juros de títulos e valores mobiliários	138	188
Pagamento de Taxas Condominiais	(706)	(4.730)
Pagamento de Tributos	(405)	(1.686)
Pagamento da Taxa de Administração	(126)	(128)
Pagamento de Consultoria	(998)	(492)
Demais Pagamentos	(2.162)	(1.957)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>41.370</u>	<u>19.394</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Venda de Propriedades para Investimento	260.485	-
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(805)	(755)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	<u>259.680</u>	<u>(755)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de CRI	(108.530)	-
Juros pagos sobre CRI	(19.955)	(31.969)
Rendimentos pagos	(26.445)	-
Amortização de cotas	(261.003)	-
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	111.500	15.000
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>(304.433)</u>	<u>(16.969)</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(3.383)</u>	<u>1.670</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	5.031	3.361
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	1.648	5.031

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII (“Fundo”), CNPJ 23.570.871/0001-46, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 19 de novembro de 2015, e iniciou suas operações em 17 de dezembro de 2015, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “híbrido de gestão ativa”, por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

Entre o período de 17 de dezembro de 2015 (data do início das operações) e 19 de outubro de 2018, o Fundo foi administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“BRKB” ou “Antigo Administrador”), CNPJ 33.923.111/0001-29, regido pelo regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Em 10 de outubro de 2018, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGC”), foi aprovada a substituição da BRKB como Administrador do Fundo pelo Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo (“Brasil Plural” ou “Administrador”), CNPJ 45.246.410/0001-55. A gestão do Fundo, nas modalidades definidas na legislação em vigor, é realizada pela BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em ativos alvos; (ii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Em 18 de novembro de 2015, os cotistas do Fundo subscreveram capital no valor total de R\$622.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada em 17 de dezembro de 2015 no montante de R\$117.700. Até 31 de dezembro de 2020, os cotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R\$468.498 (2019 - R\$356.998), equivalente a 75,32% (2019 - 57,40%) do capital subscrito, sendo R\$20 os custos diretamente relacionados à emissão das cotas, ocorridos em 2015.

Em 16 de dezembro de 2020, foi realizada a liquidação das cotas do Fundo, através do mercado secundário, para o Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

As aplicações do Fundo não são garantidas pelo Administrador ou pelo Fundo Garantidor de Créditos, e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1 Elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”).

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução, especificamente aplicáveis aos FII, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

2.2 Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 22 de março de 2021.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.3 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.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a) Títulos e valores mobiliários

Estão representados por títulos e valores mobiliários, as cotas de fundos de investimento referenciado pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço e por aplicações em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos que são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado “pro-rata dia”, em função do prazo da operação e valor de vencimento.

b) Propriedades para Investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

c) Demonstração do valor justo

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

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

d) Obrigação por aquisição de imóvel

A obrigação por aquisição de imóvel é mensurada pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros, conforme previsto contratualmente, e incorridos até a data do balanço. Os custos relacionados a esta transação são registrados como despesas antecipadas, seguindo o plano contábil dos Fundos de Investimento – COFI, conforme Instrução CVM 577/16, e sendo apropriado ao resultado do exercício de acordo com o prazo desta obrigação.

e) Apuração de resultados

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

f) Estimativa contábil

A preparação das demonstrações contábeis requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

g) Resultado líquido por cota

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

h) Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

O Administrador do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII**(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)****NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019****(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo obteve uma receita de R\$130 (2019 - R\$134) referente a aplicações em cotas de fundos de investimento multimercado e uma receita de R\$ 5 (2019 - R\$23) referente a aplicações em operações compromissadas. As posições em aplicações financeiras são demonstradas a seguir:

	2020 Valor contábil	2019 Valor contábil
Títulos para negociação		
Cotas de fundos de investimento		
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado		
Crédito Privado	-	3.955
Operações compromissadas		
Letras Financeiras do Tesouro	-	198
	-	4.153

Como parte da estratégia de diminuição da dívida do fundo, parte do valor da venda do imóvel, conforme descrito na nota explicativa nº 5. foi utilizado para pagamento do principal do CRI. Além dessas entradas, o Fundo utilizou o resgate das cotas do Fundo BKFD FIC, para realizar tais pagamentos.

5. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Imóvel: Alfa Laval.

Endereço: Av. das Nações Unidas 14, 261, São Paulo, SP

Área: 47.046 m² de área construída (participação do Fundo).

Valor Contábil: R\$759.600 (2019 – R\$872.100)

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

O Imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. Até 15 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 100% de participação no imóvel.

Em 16 de dezembro de 2020, o Fundo realizou a venda de 25% da propriedade de investimento para a Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário pelo valor total de R\$260.485. Este valor é composto pelo somatório de R\$253.673, informado no quadro do item iv a seguir, que foi reduzido diretamente da propriedade para investimento e pelo valor de R\$6.812 que se refere ao resultado realizado na venda.

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário do imóvel Alfa Laval, imóvel comercial de alto padrão. Avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas a cada seis meses, conforme o regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui 100% de taxa de ocupação.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII**(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)****NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019****(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

ii. Classificação e critério adotado na mensuração

Foi aplicado o "Método de Renda" na sua variante de Valor Econômico por métodos de avaliação conhecidos como "Abordagem Comparativa" e de "Abordagem de capitalização de renda" pelo fluxo de caixa descontado. Este método é utilizado para determinar o valor da propriedade como um investimento, com base no seu estado operacional atual.

Método de Renda – Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante as características do bem e condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização da propriedade.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os valores de mercado correspondentes a propriedade para investimento estão suportados por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2020, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 7,25% (8,00% em 2019) ao ano a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

SalDOS em 31 de dezembro de 2018	741.650
Capex	736
Ajuste a valor justo	134.490
Ajuste de Linearização	(4.776)
SalDOS em 31 de dezembro de 2019	872.100
Venda	(260.485)
Resultado na venda	6.812
Ajuste a valor justo	151.041
Ajuste de Linearização	(10.672)
Outros	804
SalDOS em 31 de dezembro de 2020	759.600

6. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL**a) Retenção**

No momento da compra do ativo, o Fundo reteve o valor de R\$7.500 da primeira parcela do preço de aquisição em função de: i) pendências técnicas que ainda não haviam sido atendidas, e ii) existência de protestos contra a vendedora. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o valor retido foi liberado não restando nenhum saldo em aberto (2019 - R\$1.424).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Aquisição de imóveis a pagar

A aquisição do imóvel se deu pelo pagamento de R\$97.904 no momento da compra, com recursos próprios e R\$452.331 a pagar, que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 132ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização. Em 18 de dezembro de 2015, o BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, cotista exclusivo do Fundo, adquiriu o CRI da RB Capital Companhia de Securitização.

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo com o BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado é de R\$326.021 (2019 - R\$435.213), tendo incorrido em despesa financeira de R\$19.293 (2019 - R\$31.593). O cálculo para atualização do CRI é: Taxa efetiva de juros de 10,25% ao ano + Taxa Referencial (“TR”).

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, sendo que há o período de carência compreendido de 18 de dezembro de 2015 a 10 de dezembro de 2020. A data de vencimento do CRI é: 10 de dezembro de 2035.

Em 22 de setembro de 2016 foi assinada a Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas aprovando o pagamento antecipado de R\$44.410 dos juros e atualização monetária incidentes sobre o valor do CRI.

Em 20 de abril de 2017 foi assinada a Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas aprovando o pagamento antecipado de R\$30.244 dos juros e atualização monetária incidentes sobre o valor do CRI.

Em 21 de dezembro de 2017, por liberalidade, o Fundo optou por efetuar o pagamento dos juros provisionados até a referida data no montante total de R\$30.510.

Houve pagamento antecipado do CRI, nos termos da cláusula 6.4 do Termo de Securitização, no montante de R\$ 63.000, realizado em 3 parcelas, sendo a primeira parcela no valor de R\$ 15.000 no dia 30 de outubro de 2018, a segunda parcela no valor de R\$ 25.000 no dia 31 de outubro de 2018 e a terceira parcela no valor de R\$ 23.000 no dia 1º de novembro de 2018, todas tendo sido conduzidas pela Brasil Plural.

Em 7 de dezembro de 2018, por meio de assembleia de titulares do CRI, o mesmo foi repactuado, tendo os documentos formalizando referida repactuação sido assinados em 10 de dezembro de 2018. Os novos termos incluem um novo cálculo para atualização do CRI sendo IPCA acrescido de juros remuneratórios a uma taxa fixa de 12% ao ano.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, tendo como data base 12 de dezembro de 2018, sendo 60 parcelas, as 59 primeiras referentes ao pagamento de juros e correção monetária e a última parcela referente à amortização da integralidade da segunda parcela do preço de aquisição. A segunda parcela do preço de aquisição na data base de 12 de dezembro de 2018 é de R\$ 434.007.

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, permanece a alienação fiduciária do imóvel em favor dos titulares do CRI, foi constituída cessão fiduciária de direitos creditórios e alienação das cotas do Fundo. Em 17 de dezembro de 2018, houve a alteração do investidor do CRI passando 100% do BR7 FIM (Parte Relacionada) para terceiro.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII**(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)****NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019****(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Em 16 de dezembro de 2020, houve pagamento antecipado do CRI, nos termos da cláusula 6.4 do Termo de Securitização, no montante de R\$ 108.530.

Saldo em 31/12/2018	<u>435.589</u>
Juros pagos sobre CRI	(31.969)
Despesa financeira apropriada	31.593
Saldo em 31/12/2019	<u>435.213</u>
Juros pagos sobre CRI	(19.955)
Despesa financeira apropriada	19.293
Pagamento antecipado de CRI	(108.530)
Saldo em 31/12/2020	<u>326.021</u>

7. RISCOS ASSOCIADOS AO FUNDO

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

- 7.1 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 convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

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, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- 7.2 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 das locações do Imóvel e exploração de outros Ativos Imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo 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 do Imóvel, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

- 7.3** Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição ds 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.

- 7.4** Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.
- 7.5** Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.
- 7.6** Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentab
- 7.7** ilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

- 7.8** Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.
- 7.9** Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos 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 dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.10 Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

7.11 Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel e, eventualmente, de outros Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.

7.12 Riscos tributários.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição dos diplomas legais mencionados na nota explicativa nº. 14, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tais regras serem modificadas 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.

7.13 Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

7.14 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 através 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.

7.15 Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Imóvel do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

7.16 Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação do Imóvel, ainda que o Administrador seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 7.17** Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM 476. Tendo em vista que as cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo serão ofertadas nos moldes da Instrução CVM 476, tal oferta não será registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.
- 7.18** Risco de revisão judicial dos contratos de locação. Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- 7.19** Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários. Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação no Imóvel e, eventualmente, em outros Ativos Imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis locados e, por consequência, sobre as Cotas.
- 7.20** Risco de alteração da legislação aplicável à locação. As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.
- 7.21** Risco geral de criação de novas leis. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimentos no Brasil está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a) Emissões

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R\$622.000, divididos em 622.000.000 de cotas, em série única, no valor de R\$1,00 cada uma, sendo permitida a distribuição parcial no valor mínimo de R\$10.000, correspondente a 10.000.000 de cotas, sendo certo que as cotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Com relação aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas, está estabelecido no regulamento do fundo que: (i) aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM; (iii) as cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Em 30 e 31 de outubro de 2018 houve integralização de 48.000.000 de cotas do Fundo no valor de R\$ 48.000.

Em 14 de dezembro de 2020, houve integralização de 111.500.000 de cotas do Fundo no valor de R\$ 111.500.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor das cotas integralizadas era R\$468.498 (2019 - R\$356.998), o valor das cotas a integralizar era R\$153.502 (2019 – R\$265.002) e os custos diretamente relacionados à emissão das cotas totalizaram R\$20, ocorridos em 2015.

b) Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas.

c) Amortizações

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo realizou amortizações no valor total de R\$261.003 (2019 – não houve amortização).

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Com base no parágrafo XV, do regulamento do Fundo, o mesmo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista abaixo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo realizou distribuição de resultados no valor total de R\$26.445 (2019 – não houve distribuição).

Os saldos de rendimentos a distribuir foram calculados como segue:

	2020	2019
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	195.740	160.465
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(21.949)	(39.872)
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	173.791	120.593
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(158.223)	(137.438)
(-) Receita Líquida de Ajuste a Valor Justo	(151.041)	(134.490)
(-) Receita de aluguel	(2.815)	(2.535)
(-) Outras receitas	(4.367)	(413)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	13.201	6.277
(+) Ajuste Linearização de Aluguel	10.612	4.776
(+) Outras despesas	2.589	1.501
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(1.192)	-
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	1.516
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(94)	(4.258)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	27.483	(13.310)
Rendimento distribuído	26.445	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	96%	-
Rendimento pago no exercício	26.445	-
Rendimentos a pagar no exercício seguinte	-	-

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII**(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)****NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019****(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

A taxa de administração devida ao administrador corresponde a R\$120 ao ano, paga mensalmente pro rata, sendo o referido valor atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGPM ou qualquer outra que venha substituir. A taxa de administração será devida a partir da data da primeira integralização de cotas por um cotista e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída. A taxa de administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o administrador preste serviços ao Fundo, como administrador, deverão ser calculada pró-rata com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Administrador fez jus a R\$128 (2019 – R\$121) referente taxa de administração.

Sem prejuízo do disposto acima, a taxa mensal de custódia paga pelo Fundo ao Custodiante é de R\$ 1, devendo a mesma ser paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços.

O Administrador não fará jus a qualquer taxa de performance.

11. DEMAIS DESPESAS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o valor total de R\$1.096 (2019 - R\$6.424) refere-se substancialmente à despesa com vacância, sendo R\$897 (2019 – R\$4.383) de condomínio e R\$199 (2019 - R\$2.041) de IPTU. No exercício de 2020, alguns fatores justificam a diminuição das despesas de condomínio e IPTU, como seguem: aditivos a contratos de aluguel, os quais alguns locatários optaram por migrar para andares com maiores áreas construídas, absorvendo as despesas de aluguel e IPTU, além do término de carência contratual, tendo em vista que algumas negociações previam isenção de taxa condominial e IPTU por um determinado período. Nestes dois casos, até o exercício de 2019, as despesas de aluguel e condomínio foram suportadas pelo Fundo. Destaca-se também, uma redução considerável dos custos para operação e manutenção das atividades do empreendimento, devido às medidas de distanciamento social impostas pela Pandemia de Covid-19, o que consequentemente provocou uma redução nas despesas condominiais.

12. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foi a seguinte:

Exercícios findos em	Valor da cota R\$	PL médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%) ⁽¹⁾
31 de dezembro de 2020	0,9392	493.467	20,81
31 de dezembro de 2019	1,2386	353.858	38,17

(1) Rentabilidade efetiva da variação da cota teórica no exercício, desconsiderando os efeitos das integralizações e amortizações realizadas.

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**a) Taxa de administração e custódia**

Taxas com partes relacionadas	2020	2019
Taxa de administração	128	121
Taxa de custódia	13	12

b) Receita de aluguel

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, foram reconhecidas receitas de aluguel com efeito da linearização com entidades que integram o mesmo grupo econômico o qual o Fundo faz parte.

	2020		2019	
	linearização	% receita	linearização	% receita
BRK Ambiental Participações S.A.	(816)	-2,16%	(1.269)	-4,96%
Brookfield Brasil Ltda.	(951)	-2,52%	(377)	-1,47%
Tegra Incorporadora S.A.	-	-	(1.224)	-4,79%

14. TRIBUTAÇÃO**a) Fundo**

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que 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% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

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%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

b) Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O único cotista do Fundo é um fundo de investimento multimercado, nesse caso não haverá a incidência do imposto de renda retido na fonte nas distribuições de rendimentos pelo FII a este cotista, com base no artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015 que define que são isentos do imposto sobre a renda os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento.

15. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Os serviços de custódia dos ativos que compõem a carteira do Fundo, controladoria, tesouraria e escrituração de cotas são prestados pelo Plural S.A. Banco Múltiplo.

A gestão do Fundo, nas modalidades definidas na legislação em vigor, é realizada pela BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

16. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 472/2008 e o Regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e da ANBIMA.

17. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

19. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, durante os exercícios de 31 de dezembro de 2020, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes 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, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII**(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)****NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019****(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****20. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO**

Conforme mencionado na Nota 3c, o Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Propriedades para investimento	-	-	759.600	759.600
Total do ativo	-	-	759.600	759.600

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários	4.153	-	-	4.153
Propriedades para investimento	-	-	872.100	872.100
Total do ativo	4.153	-	872.100	876.253

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não ocorreram classificações entre os níveis, 1, 2 e 3.

21. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – anteriormente denominado Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

a) Alteração de denominação social

Em Assembleia Geral Extraordinária do Administrador, realizada em 12 de janeiro de 2021, foi deliberada a alteração da denominação social de Plural S.A. Banco Múltiplo para Banco Genial S.A.

b) Novos Prestadores de Serviços

Conforme aprovação em assembleia geral extraordinária, realizada em 15 de janeiro de 2021, a partir do dia 18 de janeiro de 2020, ocorreram mudanças nos prestadores de serviços do Fundo:

Os serviços de administração, custódia e distribuição passaram a ser exercidos pelo Santander Caceis Brasil DTVM S.A (“Novo Administrador”).

A prestação dos serviços de escrituração, controladoria e tesouraria do Fundo passou a ser realizada pelo Novo Administrador, podendo também ser exercida por instituição financeira de primeira linha a ser por ele contratada em nome do Fundo.

A prestação de serviços de gestão passou a ser realizada pelo Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4