

**Fundo de Investimento Imobiliário  
CJ - FII  
(Administrado pela BRKB  
Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
CNPJ: 23.582.914/0001-03**

Demonstrações Financeiras referentes ao exercício  
findo em 31 de dezembro de 2018 (data de  
transferência da Administradora) e Relatório do  
Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Quotistas e à Administradora do  
Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII  
(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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 CJ - FII em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **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 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 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.

#### Propriedade para investimento mensurada pelo valor justo

Conforme detalhado na nota explicativa nº 5, a propriedade para investimento do Fundo é mensurada pelo valor justo após o seu reconhecimento inicial pelo valor de custo, conforme estabelecido pela instrução CVM nº 516/11, aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário. Em 31 de dezembro de 2018, o valor justo da propriedade para investimento foi definido tendo-se por base o Termo Aditivo ao Contrato de Compra e Venda assinado em 1º de fevereiro de 2019, conforme nota 1. O instrumento atribuiu ao imóvel o valor de R\$205.100 mil, e no entendimento da Administração, representa o valor de mercado do ativo para a referida data-base.

Esse assunto foi considerado como relevante para a nossa auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Obtivemos o Termo Aditivo ao Compromisso de Compra e Venda assinado entre as partes em 1º de fevereiro de 2019 e corroboramos com o valor justo contabilizado em 31 de dezembro de 2018, que corresponde ao preço negociado entre partes não relacionadas para concretizar a transação, sendo classificado como valor justo nível 3.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 225.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.



Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que o valor justo da propriedade para investimento é aceitável, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

## **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## **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 detecta 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações 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 Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 a 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 a Administradora do Fundo 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 à Administradora, 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.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2019



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ



Jônatas José M. de Barcelos  
Contador  
CRC 1RJ 093.376/O-3

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII**

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)**

(Em milhares de Reais)

|                                              | Nota | 31/12/2018     | % PL          | 31/12/2017     | % PL          |
|----------------------------------------------|------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>ATIVO</b>                                 |      |                |               |                |               |
| <b>CIRCULANTE</b>                            |      | <u>2.782</u>   | <u>3,18</u>   | <u>2.260</u>   | <u>6,52</u>   |
| Disponibilidades                             |      | 7              | 0,01          | 19             | 0,05          |
| Títulos e valores mobiliários                | 4    | 1.671          | 1,91          | 1.220          | 3,52          |
| <b>REALIZAÇÃO</b>                            |      |                |               |                |               |
| Contas a receber de alugueis                 |      | 1.104          | 1,26          | 1.021          | 2,95          |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                        |      | <u>205.440</u> | <u>235,06</u> | <u>153.212</u> | <u>442,14</u> |
| <b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>              |      |                |               |                |               |
| Outros valores a receber                     |      | 340            | 0,39          | 312            | 0,90          |
| <b>PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO</b>         |      |                |               |                |               |
| Imóvel acabado                               | 5    | 205.100        | 234,67        | 152.900        | 441,24        |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                        |      | <u>208.222</u> | <u>238,00</u> | <u>155.472</u> | <u>448,66</u> |
| <b>PASSIVO</b>                               |      |                |               |                |               |
| <b>CIRCULANTE</b>                            |      | <u>483</u>     | <u>0,55</u>   | <u>500</u>     | <u>1,44</u>   |
| Obrigação por aquisição de imóvel            | 6    | 164            | 0,19          | 416            | 1,20          |
| Taxa de administração a pagar                |      | 37             | 0,04          | 34             | 0,10          |
| Taxa de consultoria imobiliária a pagar      | 12   | 215            | 0,25          | -              | -             |
| Demais valores a pagar                       |      | 67             | 0,08          | 50             | 0,14          |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                        |      | <u>120.340</u> | <u>138,00</u> | <u>120.320</u> | <u>347,22</u> |
| <b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>                |      |                |               |                |               |
| Obrigação por aquisição de imóvel            | 6    | 120.000        | 137,30        | 120.000        | 346,30        |
| Depósitos em garantia de clientes            |      | 340            | 0,39          | 320            | 0,92          |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                    | 8    | <u>87.399</u>  | <u>100,00</u> | <u>34.652</u>  | <u>100,00</u> |
| <b>QUOTAS POR CLASSE</b>                     |      |                |               |                |               |
| Quotas subscritas                            |      | 152.000        | 173,92        | 152.000        | 438,65        |
| Quotas a integralizar (-)                    |      | (106.991)      | (122,42)      | (108.491)      | (313,08)      |
| Quotas integralizadas                        |      | 45.009         | 51,50         | 43.509         | 125,56        |
| Lucros (prejuízos) acumulados                |      | 42.390         | 48,50         | (8.857)        | (25,56)       |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> |      | <u>208.222</u> | <u>238,00</u> | <u>155.472</u> | <u>448,66</u> |

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

|                                                          |    | <u>Nota</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|----------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|
| PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO                            |    |             |             |             |
| Receitas de aluguéis                                     |    |             | 12.835      | 12.480      |
| Ajuste ao valor justo                                    |    | 5           | 52.227      | 19.222      |
| Demais despesas                                          |    |             | -           | (305)       |
| RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO       |    |             | 65.062      | 31.397      |
| OUTROS PASSIVOS FINANCEIROS                              |    |             |             |             |
| Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis | 6  |             | (12.713)    | (12.381)    |
| OUTROS ATIVOS FINANCEIROS                                |    |             |             |             |
| Rendimentos de títulos e valores mobiliários             |    |             | 102         | 118         |
| OUTRAS RECEITAS (DESPESAS)                               |    |             |             |             |
| Despesa com advogados                                    |    |             | -           | (100)       |
| Despesa com taxa de administração                        | 10 |             | (146)       | (135)       |
| Despesa com consultoria imobiliária                      | 12 |             | (215)       | -           |
| Outras despesas                                          |    |             | (492)       | (420)       |
| RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO                           |    |             | 51.598      | 18.479      |
| QUANTIDADE DE QUOTAS INTEGRALIZADAS                      |    |             | 44.077.822  | 43.509.054  |
| RESULTADO LÍQUIDO POR QUOTA INTEGRALIZADA – R\$          |    |             | 1,17        | 0,42        |

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO FINDO EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)  
(Em milhares de Reais)

|                                           | <u>Nota</u> | <u>Quotas<br/>Integralizadas</u> | <u>Lucros<br/>(prejuízos)<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>  |
|-------------------------------------------|-------------|----------------------------------|----------------------------------------------|---------------|
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016          |             | 31.800                           | (20.676)                                     | 11.124        |
| Integralização das quotas                 | 8           | 11.709                           | -                                            | 11.709        |
| Resultado líquido do exercício            |             | -                                | 18.479                                       | 18.479        |
| Distribuição de resultados (regime caixa) | 9           | -                                | (6.660)                                      | (6.660)       |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017          |             | <u>43.509</u>                    | <u>(8.857)</u>                               | <u>34.652</u> |
| Integralização das quotas                 | 8           | 1.500                            | -                                            | 1.500         |
| Resultado líquido do exercício            |             | -                                | 51.598                                       | 51.598        |
| Distribuição de resultados (regime caixa) | 9           | <u>-</u>                         | <u>(351)</u>                                 | <u>(351)</u>  |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018          |             | <u>45.009</u>                    | <u>42.390</u>                                | <u>87.399</u> |

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM

31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA) – MÉTODO DIRETO

(Em milhares de Reais)

|                                                          | <u>2018</u>     | <u>2017</u>     |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS               |                 |                 |
| Recebimento de aluguéis da propriedade para investimento | 12.807          | 12.420          |
| Recebimento de juros de títulos e valores mobiliários    | 83              | 118             |
| Pagamento de taxa de custódia                            | (97)            | (85)            |
| Demais pagamentos                                        | <u>(510)</u>    | <u>(961)</u>    |
| CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS                | <u>12.283</u>   | <u>11.492</u>   |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO            |                 |                 |
| Gastos com propriedade para investimento acabada         | <u>(28)</u>     | <u>(12)</u>     |
| CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO             | <u>(28)</u>     | <u>(12)</u>     |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO           |                 |                 |
| Recebimento líquido pela emissão de quotas               | 1.500           | 11.709          |
| Juros pagos sobre CRI                                    | (12.965)        | (15.354)        |
| Distribuição de resultados aos quotistas                 | <u>(351)</u>    | <u>(6.660)</u>  |
| CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO            | <u>(11.816)</u> | <u>(10.305)</u> |
| VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA        | <u>439</u>      | <u>1.175</u>    |
| CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO     | 1.239           | 64              |
| CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO      | 1.678           | 1.239           |

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Fundo de Investimento Imobiliário CJ – FII (“Fundo”), CNPJ 23.582.914/0001-03, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de outubro de 2015, e iniciou suas operações em 21 de janeiro de 2016, 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.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos quotistas a valorização e a rentabilidade de suas quotas, 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 quotistas do Fundo subscreveram capital no valor total de R\$152.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada em 21 de janeiro de 2016 no montante de R\$31.800. Até 31 de dezembro de 2018, os quotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R\$45.009 (R\$43.509 em 31 de dezembro de 2017), equivalente a 29,6% do capital subscrito (29% em 31 de dezembro de 2017).

Em 14 de setembro de 2018, foi firmado um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda entre o sócio quotista do Fundo, BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (“BR7 FIM”) e o promitente comprador Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund (“BC Fund”) tendo como objeto da transação a totalidade das cotas do Fundo. Em 1º de fevereiro de 2019, após atendimento mútuo de algumas condições precedentes conforme definido no Compromisso de Compra e Venda a transação foi consumada (nota 20).

Entre o período de 21 de janeiro de 2016 (data do início das operações) e 31 de dezembro de 2018, o Fundo foi administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“BRKB” ou “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 28 de dezembro de 2018, por meio de Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas (“AGQ”), foi aprovada a substituição da BRKB como Administrador do Fundo pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual” ou “Novo Administrador”), CNPJ 59.281.253/0001-23, passando a administração do Fundo ser responsabilidade do Novo Administrador a partir de 1º de janeiro de 2019.

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 E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

---

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

### 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.

#### 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

---

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 financeiras 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) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

h) Resultado líquido por quota

O resultado líquido por quota é calculado considerando as quotas em circulação na data de encerramento do exercício.

i) Demonstração dos Fluxos de Caixa

A Administradora 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.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

---

A Administradora 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 quotistas.

#### 4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Compostas por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos (LFT), possuindo remuneração de 95% do CDI.

#### 5. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

O Imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. O Fundo possui 50% de participação no imóvel.

Imóvel: Cidade Jardim

Endereço: Av. Cidade Jardim, 803, São Paulo, SP

Área: 7.458 m<sup>2</sup> de área construída (participação do Fundo)

Valor Contábil: R\$205.100

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo (Nível 3).

##### i. Descrição das características dos ativos imobiliários

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

##### ii. Classificação e critério adotado na mensuração Nível 3

Em 31 de dezembro de 2018, o valor justo da propriedade para investimento foi definido tendo-se por base o Primeiro Termo Aditivo ao Compromisso de Compra e Venda assinado em 1º de fevereiro de 2019, conforme nota 1. O instrumento atribui ao imóvel o valor de R\$205.100, e no entendimento da Administração, representa o valor de mercado do ativo para a referida data-base.

Em 31 de dezembro de 2017, 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 2018, o valor de mercado está baseado por uma negociação entre o Fundo e o BC Fund (parte não relacionada) no curso normal dos negócios. Em 31 de dezembro de 2017, o valor de mercado correspondente a propriedade está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2017 os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 9,5% ao ano a qual representava o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

#### iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

| <u>Imóveis acabados</u>      | <u>31/12/2018</u> | <u>31/12/2017</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo no início do exercício | 152.900           | 133.630           |
| Capex                        | 28                | 12                |
| Ajuste ao valor justo        | 52.227            | 19.222            |
| Outros                       | (55)              | 36                |
| Saldo no final do exercício  | <u>205.100</u>    | <u>152.900</u>    |

#### 6. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

A aquisição do imóvel se deu pelo pagamento de 2 parcelas, sendo a primeira de R\$27.265 no momento da compra, com recursos próprios e a segunda de R\$110.500 a pagar, que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – 133ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização. Em 22 de janeiro de 2016, o BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado ("BR7 FIM"), quotista exclusivo do Fundo, adquiriu o CRI da RB Capital Companhia de Securitização S.A.

Em 7 de julho de 2017 foi realizado, pelo Fundo, o pagamento antecipado de juros remuneratórios e atualização monetária incidentes sobre o valor do principal da série 133, no montante de R\$ 10.709, de forma que o saldo devedor ficou naquela época em R\$120.000.

Em 18 de julho de 2017, os titulares dos CRI da série 133ª, aprovaram a amortização extraordinária parcial, no valor de R\$ 60.000, de forma a liberar parte dos créditos vinculados ao CRI série 133ª, para lastrear a emissão da cédula de crédito imobiliário série "RBCIDJD" e vinculá-las aos certificados de recebíveis imobiliários da série 163ª. Em decorrência desta reestruturação, ficaram as duas séries de CRI de nºs 133 e 163, com valor unitário de R\$ 60.000 e houve alteração do investidor passando de 100% do BR7 FIM (Parte Relacionada) para 100% ao FII Kinea Rendimentos Imobiliários (Terceiro).

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de dezembro de 2018 é de R\$120.164, sendo R\$164 classificados no passivo circulante e R\$120.000 no passivo não circulante, (R\$120.416 em 31 de dezembro de 2017 sendo R\$416 classificados no passivo circulante e R\$120.000 no passivo não circulante), tendo incorrido em despesa financeira de R\$12.713 (R\$12.381 em de 2017). O valor total de juros pagos em 2018 foi de R\$12.965 (R\$15.354 em 2017). O cálculo para atualização do CRI é Taxa efetiva de juros de 6,55% ao ano + IPCA desde 18 de julho de 2017 e taxa efetiva de juros de 10,25% ao ano + Taxa Referencial ("TR") para o período que compreende o início do Fundo até 17 de julho de 2017.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de juros é mensal e a amortização de principal será efetuada em uma única parcela na data de vencimento: 17 de julho de 2023.

#### 7. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os quotistas 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 quotistas.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

---

a) Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em quotas em FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas quotas, fator que pode influenciar na liquidez das mesmas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

b) Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em quotas em FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das quotas depende do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos quotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente das receitas provenientes dos aluguéis e da venda dos imóveis.

Os quotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos na locação dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Títulos e Valores Mobiliários.

c) 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 FGC.

d) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física da Propriedade para Investimento, 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 Quotistas para que os quotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

e) Risco de concentração da Carteira

O Fundo destinou os recursos captados para a aquisição da Propriedade para Investimento, e o saldo restante para os Títulos e Valores Mobiliários, que integram 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 Alvos adquiridos, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Alvo e Títulos e Valores Mobiliários investidos.

f) Riscos tributários

A carteira dos FII não está sujeita à tributação, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas, conforme previsto na Lei nº 9.779/99.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

---

Com base na mesma Lei, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelos FII sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Esta circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as quotas. 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.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de quotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). No entanto, de acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, caso os quotistas sejam fundos de investimento não haverá a incidência do imposto de renda retido na fonte nos ganhos ou distribuições de rendimentos pelos FII a estes quotistas.

Ainda que propostas recentes de alteração da tributação de investimentos em FII não tenham sido aprovadas, tal assunto pode voltar a ser discutido de forma pontual ou no contexto de uma eventual reforma tributária mais ampla.

Assim, o risco tributário engloba a possibilidade de perdas decorrentes de eventuais mudanças nas regras de tributação, de interpretação diversa da legislação vigente sobre sua incidência, ou ainda da revogação de isenções hoje aplicáveis, sujeitando os FII ou seus quotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

g) Riscos de crédito

Os quotistas do Fundo têm direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores recebidos a título de aluguel. Dessa forma, o Fundo está exposto aos riscos de não pagamento por parte de seus locatários.

h) Risco de Vacância

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

i) Risco de revisão judicial dos contratos de locação

Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8.245/91, 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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

---

do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

j) Risco de desvalorização dos Imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Imóveis, 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 quotas.

k) Risco de alteração da legislação aplicável à locação

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos imóveis. 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.

8. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE QUOTAS

a) Emissões

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

O Administrador realizou a primeira emissão de quotas no montante total de até R\$152.000, divididos em 152.000.000 de quotas, 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 quotas, sendo certo que as quotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

As quotas 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 quotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

---

Em 31 de dezembro de 2018 o valor das quotas integralizadas era R\$45.009 (R\$43.509 em 31 de dezembro de 2017) e o valor das quotas a integralizar era R\$106.991 (R\$108.491 em 31 de dezembro de 2017).

#### b) Resgates

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

#### c) Amortizações

As quotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada quota 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.

O Administrador poderá efetuar amortizações das quotas 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.

## 9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Com base no parágrafo XV, do regulamento do Fundo, o mesmo deverá distribuir a seus quotistas 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 quotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das quotas.

Durante o exercício de 2018, o Fundo efetuou distribuições que totalizam R\$351 (R\$6.660 em 31 de dezembro de 2017), em atendimento ao art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no exercício, apurados segundo o regime de caixa, bem como determina o regulamento do Fundo conforme mencionado acima.

## 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração devida trimestralmente pro rata ao administrador tem o 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 quotas por um quotista 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, deverá 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 de 2018 o Administrador fez jus a R\$146 (R\$135 em 2017) referente taxa de administração.

O Administrador não fará jus a qualquer taxa de performance.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ - FII

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

#### 11. EVOLUÇÃO DO VALOR DA QUOTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da quota e rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 foi a seguinte:

| Período                | Valor da quota R\$ | PL médio (R\$) | Rentabilidade da quota (%) |
|------------------------|--------------------|----------------|----------------------------|
| 31 de dezembro de 2018 | 1,9418             | 41.362         | 143,81                     |
| 31 de dezembro de 2017 | 0,7964             | 21.755         | 127,67                     |

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

#### 12. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

##### a) Participação

Controlador indireto do Administrador detêm participação indireta no Fundo correspondente a 32,23%.

##### b) Taxa de Administração

O Administrador fará jus à Taxa de Administração, conforme mencionado na Nota 10.

##### c) Taxa de Consultoria Imobiliária

Em 10 de outubro de 2018, foi firmado entre o Fundo e a empresa Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis ("Consultor Imobiliário"), contrato de consultoria imobiliária que consiste em dar suporte e subsidiar o Fundo e o Administrador nas suas atividades de: (i) análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos que integrem ou possam vir a integrar a carteira do Fundo, (ii) administração e exploração de locações e arrendamentos, incluindo negociação de contratos de locação, (iii) monitoramento e acompanhamento de projetos, realização de pesquisas econômicas e de mercado para fins de acompanhamento, (iv) auxílio no desenvolvimento do cronograma físico-financeiro de obras, dentre outras. A remuneração devida será calculada tomando-se por base um percentual sobre a receita bruta derivada dos contratos de locação.

Durante o exercício de 2018, o Consultor Imobiliário fez jus à R\$215 de taxa de consultoria imobiliária.

#### 13. TRIBUTAÇÃO

O FII é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015.

Conforme descrito na nota 6, o único quotista do FII 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 quotista, 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRADORA)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

---

14. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Os serviços de custódia, controladoria e escrituração dos ativos que compõem a carteira do Fundo, controladoria, tesouraria e escrituração de quotas foram prestados pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. até 22 de outubro de 2018, passando os referidos serviços a serem prestados pela Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo a partir do dia 23 de outubro de 2018, conforme deliberação do Administrador. A gestão da carteira, nas modalidades definidas na legislação em vigor, foi realizada pelo Administrador até 31 de dezembro de 2018.

15. 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.

16. DEMANDAS JUDICIAIS

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

17. 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 2018 e de 2017.

18. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo realizada em 10 de outubro de 2018, foi aprovada celebração e assinatura do contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre o Fundo e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 28 de dezembro de 2018 houve as seguintes deliberações:

- A transferência da administração fiduciária e da gestão do Fundo para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM;
- A substituição do prestador de serviço de custódia, escrituração, controladoria e tesouraria do Fundo, a fim de que tais serviços passem a ser prestados pelo Banco BTG Pactual S.A.;
- A determinação de que a prestação dos serviços de auditoria do Fundo continuará sendo realizada por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.



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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu 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.

#### 20. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 1º de janeiro de 2019, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM assumiu a administração e gestão do Fundo. Na mesma data, o Banco BTG Pactual S.A. assumiu os serviços de custódia e tesouraria do Fundo, ambos nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de dezembro de 2018.

Em 1º de fevereiro de 2019, foi concluída a transação de compra e venda de determinados ativos após o atendimento das condições precedentes previstas nos instrumentos contratuais firmados entre Brookfield Property Group e BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund e do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Prime Portfolio. Dentre os ativos que fazem parte da transação, encontra-se o Fundo. Em 12 de fevereiro de 2019 foi concretizada liquidação financeira da referida transação.