

Fundo de Investimento Imobiliário Renda de Escritórios

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Renda de Escritórios
(Administrado pela Votorantim Asset Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Renda de Escritórios (“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 exercício findo nessa 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 Renda de Escritórios 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 Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção “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 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 4, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. O risco mais significativo é a avaliação do valor justo desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** envolvimento dos especialistas em avaliação para revisão da metodologia, modelo e razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador para mensuração do valor justo da propriedade para investimento; **(ii)** testes substantivos para validarmos os contratos de aluguel vigentes; **(iii)** exame, por meio de amostragem, dos recebimentos de aluguéis ocorridos durante o exercício; e **(iv)** revisão da divulgação realizada pelo Fundo.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório, datado de 26 de março de 2018, sem modificações.

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 investimentos imobiliários 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:

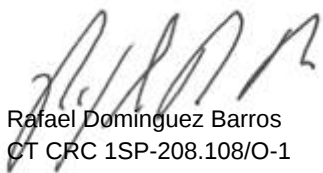
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2019



Rafael Dominguez Barros
CT CRC 1SP-208.108/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário Renda de Escritórios

CNPJ: 14.793.782/0001-78

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

Ativo	2.018	%PL	2.017	%PL
Circulante				
Disponibilidades	42	0,07	931	1,39
Títulos e valores mobiliários	965	1,57	-	-
Fundos de Investimento ICVM nº 555	965	1,57	-	-
De natureza imobiliária	556	0,90	490	0,73
Aluguéis a receber	556	0,90	470	0,70
Impostos a compensar	-	-	20	0,03
Não Circulante				
Propriedade para Investimento	60.353	98,20	65.869	98,35
Imóveis para renda - Edifício Suarez Trade	16.238	26,42	17.579	26,25
Imóveis para renda - Edifício Empresarial Center I	10.473	17,04	13.006	19,42
Imóveis para renda - Edifício Tenente Negrão	23.190	37,73	22.488	33,58
Imóveis para renda - Edifício Empresarial Center II	10.452	17,01	12.796	19,11
Outros valores a receber	10	0,02	3	0,00
Total do ativo	61.926	100,76	67.293	100,47
Passivo				
Circulante	465	0,76	318	0,47
Rendimentos a distribuir	1	0,00	228	0,34
Auditoria e Custódia	52	0,08	-	-
Taxa de administração	40	0,07	25	0,04
Taxa de controladoria	16	0,03	-	-
Condominio a pagar	300	0,49	-	-
Impostos a pagar	54	0,09	-	-
Despesas diversas	2	0,00	65	0,10
Total do passivo	465	0,76	318	0,47
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	74.200	120,73	74.200	110,79
Custos relacionados à emissão de cotas	(2.454)	(3,99)	(2.454)	(3,66)
Rendimentos distribuídos	(28.049)	(45,64)	(25.923)	(38,71)
Reservas	1.331	2,17	1.322	1,97
Lucros/Prejízos Acumulados	16.433	26,74	19.830	29,61
	61.461	100,00	66.975	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	61.926	100,76	67.293	100,47

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Renda de Escritórios

CNPJ: 14.793.782/0001-78

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Demonstração de resultado

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

	2018	2017
Propriedades para Investimento		
Receita de aluguel	5.663	4.898
Ajuste ao valor justo	(5.516)	2.485
Despesas de condomínio	(1.778)	(1.521)
Despesas de manutenção e conservação	-	(3)
Demais receitas	7	74
Resultado líquido de propriedades de investimento	(1.624)	5.933
Resultado líquido de atividades imobiliárias	(1.624)	5.933
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Receita de juros sobre aplicações interfinanceiras de liquidez	8	92
Resultado com cotas de fundos de investimento	38	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	46	92
Despesas operacionais		
Taxa de administração	(455)	(257)
Taxa de Controladoria	(4)	(48)
Despesas com consultoria de imóveis	(209)	(89)
Despesas com auditoria e custódia	(133)	-
Serviços contratados pelo Fundo	(42)	-
Despesa de cartório	(19)	-
Taxa de fiscalização	(12)	-
Despesas tributárias	(1.053)	(640)
Outras despesas/receitas operacionais	(62)	(125)
Resultado líquido do exercício	(3.567)	4.866

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Renda de Escritórios
CNPJ: 14.793.782/0001-78

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

	Cotas de integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Reservas	Rendimentos distribuídos	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	74.200	(2.454)	1.207	(23.751)	15.079	64.281
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	4.866	4.866
Distribuição de resultado do exercício	-	-	-	(2.172)	-	(2.172)
Constituição de reserva	-	-	115	-	(115)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	74.200	(2.454)	1.322	(25.923)	19.830	66.975
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	(3.397)	(3.397)
Distribuição de resultado do exercício	-	-	-	(2.126)	-	(2.126)
Constituição de reserva	-	-	9	-	-	9
Saldos em 31 de dezembro de 2018	74.200	(2.454)	1.331	(28.049)	16.433	61.461

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Renda de Escritórios

CNPJ: 14.793.782/0001-78

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Demonstração do Fluxo de Caixa

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	5.086	4.811
Recebimento de juros de TVM	103	92
Resultado de cotas de fundos de investimento	38	-
Pagamentos de consultoria imobiliária	(214)	(89)
Pagamento de taxa condominiais	(1.407)	(1.521)
Pagamento de despesas com advogados	(9)	
Pagamento de serviços de manutenção	-	(3)
Pagamento de taxa de administração	(419)	(262)
Pagamento de Taxa da CVM	(8)	-
Pagamento de auditoria e custódia	(63)	(48)
Pagamentos de tributos	(872)	(647)
Pagamento de Outras despesas	193	(55)
Caixa líquido das atividades operacionais	2.428	2.278
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Benfeitorias nas propriedades para investimentos	-	(153)
Caixa líquido das atividades de investimento	-	(153)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos de cotistas	(2.352)	(2.121)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(2.352)	(2.121)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	76	4
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	931	927
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	1.007	931

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de dezembro de 2011 e iniciou suas operações em 05 de abril de 2012, com prazo de duração indeterminado, em conformidade com o disposto na Lei 8.668/93 e na Instrução nº 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), tendo como público alvo pessoas físicas e jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes aos seus investimentos.

O Fundo tem por objeto o investimento em imóveis não residenciais, por meio de aquisição e exploração dos seguintes ativos-alvo: imóveis comerciais prontos, direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação típica, além de outros ativos-alvo, nos termos da política de investimento do Fundo, de forma a proporcionar aos cotistas do Fundo, remuneração advinda da exploração econômica dos ativos que integram o patrimônio do Fundo.

Constituem ativos-alvo do Fundo: **(i)** prédios, lajes e imóveis em geral destinados à atividade comercial; **(ii)** salas comerciais; **(iii)** vagas de garagem; e **(iv)** direitos sobre imóveis.

As disponibilidades financeiras do Fundo, inclusive aquelas necessárias para fazer frente às despesas recorrentes, poderão ser aplicadas, isolada ou cumulativamente em títulos públicos do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil (BACEN) registrados no SELIC, operações compromissadas tendo como lastro os títulos públicos acima mencionados, Letras de Crédito Imobiliário (LCI), emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei 10.931 de 2 de agosto de 2004, Certificados de Depósito Bancário (CDB) emitidos de acordo com as disposições do BACEN, certificados de recebíveis imobiliários com classificação de *rating* de baixo risco de crédito concedido, no mínimo, por uma agência classificadora de risco; e cotas de fundos de investimentos que invistam exclusivamente nos ativos mencionados anteriormente e cuja atuação no mercado de derivativos vise exclusivamente à proteção de posições detidas à vista, até o limite dessas, desde que assim constem em seus regulamentos.

A primeira emissão de cotas foi composta de até 742.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100 cada, na data da emissão, perfazendo a oferta total o montante de R\$ 74.200 em série única, sendo a aquisição mínima inicial por cotista de 50 cotas, totalizando o volume inicial mínimo de aplicação de R\$ 5.

De acordo com o disposto no art. 2º da Lei 8.668/93 e artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Consultora Imobiliária ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

Em 25 de março de 2019, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis destacam-se:

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

c. Investimentos

Os imóveis classificados como propriedade para investimento são registrados inicialmente pelo valor de custo, sendo mensurados pelo valor justo, que reflete as condições de mercado.

d. Demais ativos circulantes

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos em base *pro rata* dia e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

e. Passivo circulante

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos *pro rata* dia.

f. Propriedade para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimentos. 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.

Os imóveis classificados na categoria de propriedade para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente contabilizados pelo 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.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

g. Provisão para redução no valor recuperável

A Administração revisar anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perda ao valor justo, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

4. Propriedades para investimento

a. Imóveis para renda

- **Imóvel:** Edifício Suarez Trade.
Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº 450 - salas 1.201, 1.202, 1.401, 1.402, 1.501, 1.502, 1.601, 1.602, 1.701, 1.702, 2.201 e 2.202 - Salvador - BA.
Metragem: Área privativa total: 4.620 m² (doze salas com 385 m² cada).
Área do terreno: 6.274 m².
Estágio: Salas 1.201, 1.202, 1.502, 1.701, 1.702, 2.201 e 2.202 desocupadas. As demais salas estão locadas.
Valor contábil: R\$ 16.238.
- **Imóvel:** Edifício Empresarial Center I.
Endereço: Rua Padre Carapuzeiro nº 733 loja, sobreloja, salas 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401 e 402 – Recife – PE.
Metragem: Área privativa Total: 4.248,56 m² (oito salas com 231,25 m² cada, sobreloja com 947,28 m² e loja com 1.451,28 m²).
Área do terreno: 4.186,10 m².
Estágio: Salas 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401 e 402 desocupadas, as demais salas estão locadas.
Valor contábil: R\$ 10.473.
- **Imóvel:** Edifício Tenente Negrão.
Endereço: Rua Tenente Negrão, nº 166, Térreo, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª e 7ª pavimentos - Itaim Bibi – São Paulo – SP.
Metragem: Área Privativa Total: 4.025,45 m² (seis pavimentos (2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª e 7ª) com 497,75 m² cada, um pavimento (1ª) com 708,35 m² e Térreo com 330,60 m²).
Área do terreno: 1.500 m²
Estágio: Segundo e terceiro pavimentos desocupados, demais pavimentos e térreo estão locados.
Valor contábil: R\$ 23.190
- **Imóvel:** Edifício Empresarial Center II
Endereço: Rua Antônio Lumack do Monte, 96, salas 1.001, 1.002, 1.101, 1.102, 1.201, 1.202, 1.301, 1.302, 1.401 e 1.402 – Boa Viagem – Recife – PE.
Metragem: Área privativa total: 4.035,06 m² (oito salas (1.001, 1.002, 1.101, 1.102, 1.201, 1.202, 1.301 e 1.302) com 339,67 m² cada e duas salas (1401 e 1402) com 658,85 m² cada.
Área do terreno: 2.850 m².

Estágio: Salas 1.001, 1.101, 1.102, 1.201, 1.202, 1.301, 1.302, 1.401 e 1.402 desocupadas, as demais salas estão locadas.

Valor contábil: R\$ 10.452

b. Manutenção e reparos de imóveis para renda

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não houve despesas de manutenção e reparos de imóveis (2017: R\$ 3). Porém, não houve utilização da reserva estatutária para o pagamento de tal gasto.

Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.207
(+) Constituição de reserva estatutária no exercício	115
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.322
(+) Constituição de reserva estatutária no exercício	9
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.331

A reserva estatutária é constituída para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, devendo ser comunicado previamente aos cotistas a utilização desta reserva. A referida reserva ocorre por meio da retenção de até 5% do valor a ser distribuído aos cotistas nos semestres. Entende-se por despesas extraordinárias, aquelas que se refiram aos gastos não rotineiros de manutenção dos imóveis, enumeradas no parágrafo único do art. 22 da lei do inquilinato, nº 8.245 de 1991.

Métodos e estimativas para determinação do valor justo

Os imóveis foram adquiridos em 11 de maio de 2012 e estão avaliados pelo seu valor justo. Em dezembro de 2018, os laudos de avaliação foram elaborados pela Consult Soluções Patrimoniais, que utilizou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o método da renda, com apoio e aferição através dos métodos evolutivo (custo) e comparativo de acordo com os critérios estipulados nas normas da ABNT, NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NBR 14.653-4. Tais avaliações estão em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472, apoiadas na experiência profissional dos avaliadores e na prática do mercado de mesmo segmento.

As avaliações feitas em 2018 geraram resultado líquido negativo para o Fundo no montante de R\$ 5.516 (2017: resultado positivo de R\$ 2.485), registrado na rubrica "Ajuste a valor justo".

c. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possuía aluguéis a receber no montante total de R\$ 556 (R\$ 470 em 2017), referente à locação da sala 202 do Edifício Empresarial Center I.

5. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimentos delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas.

Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Riscos relativos ao fundo de investimento imobiliário

Os fundos de investimento imobiliário constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado financeiro brasileiro, ainda não tendo sido sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tal característica pode resultar numa dificuldade maior de aceitação dos fundos de investimento imobiliários se comparados com outras modalidades de investimento disponíveis no mercado financeiro ou com outros ativos disponíveis para investimento. Por outro lado, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderão aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pelo Fundo e, por conseguinte, a competição por projetos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo.

Liquidez reduzida

Os fundos de investimento imobiliários contam com pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliários sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda das respectivas cotas no mercado secundário.

Valor mobiliário X Propriedade dos imóveis

Apesar de os fundos de investimento imobiliários terem suas carteiras de investimentos constituídas por imóveis ou por direitos relacionados a imóveis, a propriedade de cotas dos fundos de investimento imobiliários não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

Crescimento do PIB e da renda per capita

O desenvolvimento do mercado de locações de salas comerciais depende diretamente do contínuo crescimento econômico do Brasil, Produto Interno Bruto (PIB) e da renda per capita. Eventual revisão negativa das projeções de crescimento econômico do Brasil e da renda per capita poderão resultar, inclusive, mas não se limitando, na queda dos valores de aluguéis de salas comerciais.

Riscos relativos ao mercado imobiliário

O Fundo destinará, prioritariamente, todos os recursos recebidos na subscrição de suas cotas para aquisição dos ativos alvo.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração dos ativos alvo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data de funcionamento do Fundo poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as suas atividades e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas, bem como serem realizadas obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso aos Ativos Alvo.

As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade.

Apesar da expectativa de que existam boas possibilidades de retorno, através locação, arrendamento ou usufruto dos ativos investidos, não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, arrendadas ou em usufruto sendo que, em caso de vacância de qualquer imóvel, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os quotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos ativos impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas dos contratos de locação e a eventual discussão judicial ou extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do Fundo, afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

Despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito, direta ou indiretamente, ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras.

Avaliação dos imóveis

O objetivo do Fundo contempla a aquisição de Imóveis para posterior exploração. Nos termos do Regulamento, será elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos imóveis, o Fundo poderá ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos, direta ou indiretamente, pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível.

Oscilação de preços

O valor dos ativos imobiliários que integrarão a carteira do Fundo poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos ativos imobiliários integrantes da carteira, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das cotas.

Os ativos financeiros que integrarão a carteira do Fundo estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes da oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas.

Rentabilidade

O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado do Fundo e, por conseguinte, dos ativos alvo integrantes da carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, do desempenho das locações dos ativos alvo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimentos, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Consultora Imobiliária ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Exposição do Fundo a riscos de crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos a título de locação ou arrendamento dos imóveis. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito inerentes aos negócios realizados. Na eventualidade de não renovação dos respectivos contratos ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes às demandas existentes, não sendo a instituição administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Ademais, no caso de posterior locação ou arrendamento dos imóveis a terceiros, o Fundo deverá suportar os riscos de crédito de tais terceiros.

Condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 8.668/1993, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre incidência de qualquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

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 privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado brasileiro, e da inovação na regulamentação da CVM, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

6. Política de distribuição dos resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, artigo 1º, distribui mensalmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa.

A Lei nº 12.024/2009, de acordo com o artigo 15, deu nova redação ao Art. 16-A da Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, alterando a compensação do imposto de renda retido na fonte das aplicações financeiras efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário.

A compensação do imposto de renda deverá ser efetuada proporcionalmente à participação dos cotistas pessoas jurídicas e pessoas físicas não sujeitas à isenção do IR.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi distribuído o montante de R\$ 2.126 (R\$ 2.172 em 2017).

7. Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores, e nos exercícios foram negociadas aos preços de fechamento efetivos em reais, conforme demonstrado a seguir:

Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
26.01.2018	67,02	31.01.2017	58,50
27.02.2018	70,00	24.02.2017	61,00
29.03.2018	69,80	31.03.2017	56,00
30.04.2018	69,30	28.04.2017	62,00
30.05.2018	72,00	31.05.2017	59,60
25.06.2018	69,88	30.06.2017	60,00
31.07.2018	72,00	28.07.2017	66,03
30.08.2018	70,00	31.08.2017	63,02
28.09.2018	72,00	28.09.2017	65,00
30.10.2018	72,40	27.10.2017	66,00
30.11.2018	71,01	30.11.2017	64,70
28.12.2018	72,00	28.12.2017	68,00

8. Custódia e tesouraria

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

As cotas de fundos de investimento são registradas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, ou com os administradores.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi pago o montante de R\$ 26 (R\$ 48 2017), referente a taxa de custódia.

9. Remuneração da Administradora

Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, incluindo os serviços de custódia, o Administrador receberá uma taxa de administração equivalente a 0,48% a.a. (quarenta e oito centésimos percentuais): **(i)** do valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo ("Índice"); ou **(ii)** caso as cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 40 (quarenta mil reais) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, com a data base de 01 de setembro de 2017.

A taxa de administração será provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor efetivamente integralizado pelos Cotistas (conforme o caso) e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a taxa de administração totalizou R\$ 455 (2017: R\$ 257), e representou 0,40% (2017: 0,41%) do patrimônio líquido médio do exercício.

10. Política de divulgação

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até quinze dias do encerramento do mês correspondente, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I das instruções normativas vigentes e até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício as demonstrações financeiras, o relatório do auditor independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V das instruções normativas vigentes. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

11. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, 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, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

12. Alterações estatutárias

Conforme ata de assembleia realizada em 28 de dezembro de 2017, foi aprovado as seguintes deliberações:

- i. Substituição da instituição administradora do Fundo para a Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("VAM"), inscrita no CNPJ nº 03.384.738/0001-98.
- ii. Condicionada à aprovação do item 1, deliberar sobre a retirada do direito de preferencia dos cotistas sobre os ativos alvo por ocasião do desinvestimento pelo Fundo, ressalvado o direito de preferencia assegurado aos locatários, nos termos dos artigos 27 a 33 da Lei nº 8.245/91.
- iii. Condicionada à aprovação do item 1 e 2, deliberar sobre a inclusão do art. 46 e seu parágrafo unico no regulamento, referente à taxa de performance equivalente a 20% da parcela a exceder a variação do IPC-A, no período, sobre o ganho obtido na alienação ou venda de quaisquer imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- iv. Condicionada à aprovação do item 1, deliberar sobre as alteração no Regulamento do Fundo visando a adaptação ao padrão do novo administrador.

13. Demandas judiciais

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

14. Operações do Fundo com empresa ligada à Gestora/Administradora

O Fundo possui títulos de emissão com empresas ligadas a Administradora/Gestora em 31 de dezembro de 2018.

15. Outras informações

A Administradora, no exercício, não contratou serviços da Grant Thornton Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

16. Rentabilidade do Fundo

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo no exercício foram:

Data	PL Médio mensal - R\$	Valor da Cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %	
			No mês (*)	Acumulada (*)
29/12/2017	64.535	90,262930	-	-
31/01/2018	67.031	90,289613	0,03	0,03
28/02/2018	67.045	90,469552	0,20	0,23
29/03/2018	67.069	90,706294	0,26	0,49
30/04/2018	67.346	90,584081	-0,13	0,36
30/05/2018	67.106	90,438613	-0,16	0,19
29/06/2018	67.281	90,247931	-0,21	-0,02
31/07/2018	66.948	89,970069	-0,31	-0,32
31/08/2018	66.937	90,310547	0,38	0,05
28/09/2018	66.966	90,278266	-0,04	0,02
31/10/2018	67.085	90,562687	0,32	0,33
30/11/2018	67.049	90,368664	-0,21	0,12
31/12/2018	66.640	82,831420	-8,34	-8,23

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício findo em:	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo (%) (*)
31/12/2018	67.044	82,83142	-8,23
31/12/2017	64.535	90,26293	4,19

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

(*) A rentabilidade auferida está apresentada com o efeito da distribuição dos rendimentos.

17. Despesas administrativas

	2018		2017	
	PL Médio	67.043	PL Médio	66.975
Encargos	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	455	0,68%	257	0,38%
Taxa de controladoria	4	0,01%	48	0,07%
Despesas com consultoria de imóveis	209	0,31%	89	0,13%
Despesas com auditoria e custódia	133	0,20%	-	-
Serviços contratados pelo Fundo	42	0,06%	-	-
Despesa de cartório	19	0,03%	-	-
Taxa de fiscalização	12	0,02%	-	-
Total	874	1,30%	394	0,59%

18. Informações adicionais

a. Independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

* * *

Alcindo Canto Neto
Diretor

Karen Miyazaki
Contadora CRC 1SP26221/O-1