

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 21.500.500/0001-62 (Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e a administradora do
IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Votorantim Asset Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - 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 exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 5, 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 dos contratos de aluguel vigentes; **(iii)** exame, por meio de amostragem, dos recebimentos de alugueis ocorridos durante o exercício; e **(iv)** análise das divulgações realizadas.

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

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, sem ressalvas, datado de 29 de março de 2018.

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, 25 de março de 2019



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

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

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 21.500.500/0001-62

(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					
	Notas	2018	%PL	2017	%PL
Ativo circulante					
Títulos e valores mobiliários		3.534	1,10	1.577	1,39
Fundos de Investimento ICVM 555	4	3.534	1,10	1.577	1,39
Ativo não circulante					
Propriedade para Investimento		317.150	98,94	112.060	98,68
Imóveis para renda acabados	5	317.150	98,94	112.060	98,68
Total do ativo		<u>320.684</u>	<u>100,05</u>	<u>113.637</u>	<u>100,07</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 21.500.500/0001-62

(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)

PASSIVO					
	Notas	2018	%PL	2017	%PL
Passivo circulante		149	0,05	76	0,07
Auditoria e Custódia		78	0,02	46	0,04
Taxa de administração	15	70	0,02	27	0,02
Outras contas a pagar		1	0,00	3	0,00
Total do passivo		149	0,05	76	0,07
Patrimônio líquido	11				
Cotas integralizadas		221.950	69,24	99.300	87,44
Ajuste a valor justo		95.619	29,83	12.930	11,39
Rendimentos distribuídos		(26.559)	(8,29)	(15.205)	(13,39)
Reservas		29.525	9,21	16.536	14,56
		320.535	100,00	113.561	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		320.684	100,05	113.637	100,07

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 21.500.500/0001-62

(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	13.967	9.384
Ajuste ao valor justo	82.689	5.727
Resultado líquido de propriedades de investimento	<u>96.656</u>	<u>15.111</u>
 Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliário		
Valorização/Desvalorização a preço de mercado	103	104
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>103</u>	<u>104</u>
 Despesas operacionais		
Taxa de administração	(634)	(331)
Despesa com auditoria e custódia	(84)	(30)
Taxa de fiscalização CVM	(27)	(23)
Despesas com advogados	(23)	-
Despesa de cartório	(260)	-
Outras despesas	(53)	(38)
	<u>(1.081)</u>	<u>(422)</u>
 Resultado líquido do exercício	<u><u>95.678</u></u>	<u><u>14.793</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 21.500.500/0001-62

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

Demonstração de mutação do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Cotas de integralizadas	Valor justo das Propriedades para investimento	Rendimentos distribuídas	Reserva de Lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	99.300	7.203	(6.635)	7.470	107.338
Resultado do exercício	-	-	-	14.793	14.793
Rendimentos Distribuídos	-	-	(8.570)	-	(8.570)
Ajuste ao valor justo	-	5.727	-	(5.727)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	99.300	12.930	(15.205)	16.536	113.561
Integralização de cotas	122.650	-	-	-	122.650
Resultado do exercício	-	-	-	95.678	95.678
Rendimentos Distribuídos	-	-	(11.354)	-	(11.354)
Ajuste ao valor justo	-	82.689	-	(82.689)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018	221.950	95.619	(26.559)	29.525	320.535

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 21.500.500/0001-62

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

Demonstração de fluxo de caixa - Método Direto em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição de Imóveis	(122.401)	-
Recebimento de aluguéis	13.967	9.384
Cotas de fundos de investimento	103	104
Pagamentos de consultoria imobiliária	(49)	-
Pagamento de taxa de administração	(591)	(331)
Pagamento de Taxa da CVM	(27)	(23)
Pagamento de auditoria e custódia	(45)	(16)
Pagamentos de tributos	(2.245)	-
Pagamento de Outras despesas	(295)	(35)
Caixa líquido das atividades operacionais	(111.582)	9.083
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas emitidas	122.650	-
Distribuição de rendimentos de cotistas	(9.111)	(8.570)
Caixa líquido das atividades de financiamento	113.539	(8.570)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.957	513
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	1.577	1.064
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	3.534	1.577

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

1. Contexto operacional

O IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") iniciou suas atividades em 20 de outubro de 2015, sob a forma de condomínio fechado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar, aos cotistas, rentabilidade por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo e também por meio da obtenção de renda decorrente da exploração de ativos imobiliários.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, que tenham interesse em investimentos de longo prazo.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores de tais ativos.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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 contábeis foram utilizadas 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 contábeis. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. *Classificação dos instrumentos financeiros*

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não estão cotados em mercado ativo. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa, depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

c. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

d. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

e. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros para negociação (mensurados a valor justo por meio do resultado); essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

f. Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

As políticas contábeis descritas nas notas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre " Classificação dos instrumentos financeiros" e "Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo.

g. Demonstrativo 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, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

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.

h. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo, contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

i. Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

j. Lucro/ (Prejuízo) por cotas

O lucro/(prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Cotas de fundos de Investimento Nível 2 (a)	2018		2017	
	Qtde	R\$	Qtde	R\$
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	1.254.259	3.534	594.726	1.577

(a) Referem-se a cotas dos fundos que possuem liquidez diária e é prontamente conversível em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

5. Propriedades para investimento – Nível 3

A propriedade para investimento que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2018 é:
Descrição: Internacional Shopping Guarulhos (19,90%)

Endereço: Rod. Presidente Dutra, Saída 225 Bairro: Itapejica

Cidade /UF: Guarulhos / SP Área de Terreno: 115.299,84 m² Área Construída: 128.868,15 m² ABL: 75.950,00 m²

Vaga Garagem: 4.200 vagas Idade Estimada: 16 anos Total de 271 lojas

Valor Justo: 317.150

Composição do imóvel	31/12/2017	Movimentação	31/12/2018
Imóveis em uso	99.130		99.130
Aquisição de Imóveis	-	122.401	122.401
Ajuste a valor justo	12.930	82.689	95.619
Total - imóvel para renda	112.060	205.090	317.150

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo realizou aquisição de 9,90% no Internacional Shopping Guarulhos totalizando o montante de R\$ 122.401, as demais movimentações ocorridas no exercício foram decorrentes do ajustes a valor justo das referidas propriedades para investimento.

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Cushman & Wakefield. A Cushman & Wakefield é líder global em serviços imobiliários comerciais que auxilia seus clientes a transformar a maneira como as pessoas trabalham, compram e vivem.

Foram adotadas metodologias que consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observa-se à o que precentua a NBR 11-653-1/2001, NBR 14.653-2/2011 e NBR 14.653-4/2002, da A.B.NT. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, foram de acordo com a norma: Método comparativo de dados de mercado, método involutivo, método evolutivo, método da capitalização da renda e método comparativo direto de custo.

O modelo de análise utilizado foi o Fluxo de Caixa Descontado – Discounted Cash Flow (DCF) – que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes: período de projeção explícita e valor residual.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

6. Aluguéis a receber e Receitas de aluguéis

Representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 13.967 (em 2017 - R\$ 9.384) está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento – Receita de aluguéis”.

7. Gerenciamento de risco

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo, são:

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo. As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos. A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo, claramente definido, contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis e lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo. O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Votorantim Asset Management DTVM Ltda., ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

8. Instrumentos financeiros de derivativos

Não é permitida a utilização de derivativos utilizando-se dos recursos existentes no patrimônio do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

9. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o Artigo nº 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram de R\$ 11.354 (em 2017 – R\$8.570).

10. 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	113.561	114,361835		
31/01/2018	113.331	114,645387	0,25	0,25
28/02/2018	113.513	114,435918	-0,18	0,06
29/03/2018	114.928	147,707920	29,07	29,16
30/04/2018	147.003	148,032933	0,22	29,44
30/05/2018	147.765	149,293281	0,85	30,54
29/06/2018	154.051	168,204606	12,67	47,08
31/07/2018	289.423	168,079027	-0,07	46,97
31/08/2018	289.747	168,689223	0,36	47,50
28/09/2018	290.112	168,782026	0,06	47,59
31/10/2018	290.222	168,749875	-0,02	47,56
30/11/2018	290.291	168,733001	-0,01	47,54
31/12/2018	295.188	186,123056	10,31	62,75

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

11. Patrimônio líquido

k. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2018 está composto por 1.722.170 cotas (993.000 cotas em 2017), com valor unitário de R\$ 186,1230559 (R\$ 114,361835 em 2017), totalizando R\$ 320.535 (R\$ 113.561 em 2017). As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

l. Emissões, resgates e distribuições de cotas

A emissão inicial de Cotas do Fundo será no montante de R\$ 100.000 (cem milhões de reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.

Durante o exercício findo o Fundo integralizou 729.170 cotas no montante de R\$ 122.650.

As cotas do Fundo somente serão resgatadas na sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia de Cotistas ou pela instituição da Administradora, nas hipóteses legais.

Não será admitida a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo, sendo que para as futuras emissões a distribuição parcial das Cotas poderá ser admitida, desde que devidamente aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas que delibera sobre a respectiva emissão.

12. 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 1585 de 31 de agosto de 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 nºs 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, 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%.

13. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até 15 dias do encerramento do mês correspondente, o valor do patrimônio líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do exercício, o valor dos investimentos do Fundo incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio. Trimestralmente, em até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e anualmente, após o prazo determinado pela legislação vigente, as demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do parecer do auditor independente e a demonstração do desempenho. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

14. Despesas administrativas

Encargos	2018		2017	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Despesa de taxa de administração	634	0,30%	331	0,31%
Despesa com auditoria e custódia	84	0,04%	30	0,03%
Taxa de fiscalização - CVM	27	0,01%	23	0,02%
Despesas com advogados	23	0,01%	-	-
Despesa de cartório	260	0,12%	-	-
Outras despesas	53	0,02%	38	0,04%
Total	1.081	0,51%	422	0,40%

15. Taxa de administração

A Administradora recebe, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração equivalente a 0,30% ao ano, apurado sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Administração e Gestão é calculada e provisionada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e paga mensalmente até o 5º dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento.

A Administradora não receberá taxa de performance, e nem será cobrado taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

A despesa correspondente, no montante de R\$ 634 (em 2017 - R\$ 331), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Taxa de administração".

16. Serviços de Custódia, Administração e Gestão

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.

17. Demandas judiciais

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

18. Alterações Estatutárias

Conforme ata de assembleia geral realizada em 24 de agosto de 2018, foram aprovados as seguintes deliberações:

Substituição do prestador de serviços de custódia e controladoria do Fundo, Bando Votorantim S.A., pela Administradora, instituição financeira devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a prestação do serviço de custódia de ativos.

19. Informações adicionais

m. 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.

20. Informações sobre transações com partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	2018	2017	Parte relacionada
Taxa de Administração:	R\$ 634	R\$ 331	Administradora/Gestora
Aplicação em Cotas de Fundos:	R\$ 3.534	R\$ 1.577	Administradora

* * *

Alcindo Canto Neto
Diretor

Karen Miyazaki
Contadora CRC 1SP26221/O-1