

Demonstrações Financeiras

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

31 de dezembro de 2018
com Relatório do Auditor Independente

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 6

Demonstrações do resultado 7

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 8

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto 9

Notas explicativas às demonstrações financeiras 10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao
Cotista e ao Administrador do
Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ: 05.389.174/0001-01)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e a demonstração do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período compreendido de 1º de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018 e, 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 Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período compreendido de 1º de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras. Somos independentes em relação ao Fundo, 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração do valor justo da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de propriedade para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$1.115.605 mil, representando 97,1% do total do ativo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram o Administrador do Fundo, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na Nota Explicativa 6. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre a propriedade fornecidos pelo Administrador do Fundo e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na Nota Explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessa propriedade para investimento adotados pelo Administrador do Fundo, assim como as respectivas divulgações na Nota Explicativa nº 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição ao cotista do Fundo, de acordo com o artigo 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação do cotista em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria tratou esse assunto:

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pelo Administrador do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pelo Administrador do Fundo, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na Nota Explicativa 9.d.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pelo Administrador do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo e da governança pelas demonstrações financeiras

O Administrador 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 ele 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, o Administrador 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 o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança é o Administrador do Fundo aquele com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador 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 atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 1º de abril de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2018
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa		
Bancos	4	8
Aplicações financeiras com lastro - LFT	4	21.017
Contas a receber		
Aluguéis a receber	5	5.239
Estacionamentos a receber	5	2.837
Merchandising	5	1.378
Multas contratuais	5	108
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5	(510)
Despesas antecipadas		
Taxa de fiscalização		2
Outros créditos a receber		
Outros valores a receber		1.087
Investimentos		
Propriedade para investimento	6	1.115.605
Depósito judicial		1.015
Total do ativo		<u>1.147.786</u>
Passivo		
Circulante		
Provisões e contas a pagar		
Adiantamento de CDU	11	617
Auditoria e custódia	11	58
Taxa de administração	11	33
Total do passivo		<u>708</u>
Patrimônio líquido		1.147.078
Cotas integralizadas	9.a	957.100
Cotas amortizadas		(16.700)
Lucros acumulados do período		<u>206.678</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>1.147.786</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Demonstrações do resultado

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota	2018
Composição do resultado do período		
Receitas de propriedade para investimento	12	54.810
Receita de aluguéis		36.916
Receita de estacionamento		10.959
Receita de aluguéis complementar		3.687
Receita de merchandising		3.253
Receita de cessão de direito de uso - CDU		350
Receita de multas contratuais		108
Outras receitas		47
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		(510)
Despesas com propriedade para investimento	13	(3.358)
Despesas com taxa de administração do Shopping		(1.676)
Despesas com incentivo a locatários		(530)
Despesas com seguros, lojas, manutenção e serviços técnicos		(450)
Despesas com cancelamento de contrato de aluguel		(269)
Outras despesas		(264)
Honorários advocatícios		(158)
Despesas financeiras		(11)
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	6	155.951
Ajuste a valor justo		155.951
Outros ativos financeiros		204
Receitas com aplicações financeiras com lastro - Título público		115
Receitas com aplicações financeiras com lastro - Título privado		83
Receitas com aplicações financeiras com Título privado		6
Receitas/despesas operacionais	15	(929)
Taxa de administração		(578)
Outras receitas operacionais		(171)
Auditoria e custódia		(66)
Taxa de fiscalização CVM		(48)
Despesa laudo		(46)
Despesa de consultoria		(20)
Lucro líquido do período		206.678
Quantidade de cotas		957.100.000
Lucro líquido por cota - R\$		0,21
Valor patrimonial da cota - R\$		1,1985

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 1º de março (data de início das atividades) em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Cotas amortizadas	Lucros acumulados	Total
Constituição do Fundo em 1º de março de 2018 com a integralização de cotas (100.000,00 cotas a R\$1,00) (Nota 9.b)	100	-	-	100
Cotas Integralizadas (Nota 9.b)	957.000	(16.700)	-	940.300
Lucro líquido do período	-	-	206.678	206.678
Saldos em 31 de dezembro de 2018	957.100	(16.700)	206.678	1.147.078

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Período de 1º de março (data de início das atividades) em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do período		206.678
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	6	(155.951)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5	510
Aluguéis/estacionamento/merchandising		(9.566)
Provisão auditoria/custódia/laudo		37
Provisão taxa de administração		58
Valores a receber		(1.087)
Adiantamentos de CDU		615
Depósito judicial		(1.015)
(=) Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		40.279
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição shopping	6	(956.325)
Reformas e benfeitorias	6	(3.329)
(=) Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(959.654)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	9	957.100
Amortização de cotas	9	(16.700)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	9	-
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento		940.400
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		21.025
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		21.025

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

a) Objeto social e informações sobre o Fundo

O Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Modal Distribuidora de Valores Mobiliários LTDA., foi constituído em 12 de abril de 2012, e iniciou suas atividades em 1º de março de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11. A gestão da carteira, serviços de custódia e tesouraria do Fundo compete a Modal Administradora de Recursos Ltda.

O Fundo terá prazo de duração de 10 (dez) anos, contados da data da primeira integralização de cotas (1º de março de 2018). O prazo será automaticamente prorrogado por períodos subsequentes de cinco anos, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo V abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo (conforme definido na Cláusula 2.2); (ii) na aquisição de participações de sociedade que tem por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral ("SPE"), cuja construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim; e (iii) no investimento em aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo ("Ativos Imobiliários"), (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Artigo 9º- B, da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional--Continuação

a) Objeto social e informações sobre o Fundo--Continuação

O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, cuja responsabilidade pela construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim, mediante aprovação do Fundo, na qualidade de sócio da SPE e, caso a SPE não possua recursos necessários para tanto, o Fundo, mediante aprovação dos Cotistas, poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, a fim de aumentar o capital social da SPE de modo que a mesma passe a ter recurso para tal.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência do administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o seu patrimônio, pelas características dos ativos que o compõem, os quais o sujeitam a oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente de tais ativos.

b) Informações sobre o Shopping

Em 2 de abril de 2018, o Fundo adquiriu o Internacional Shopping Guarulhos ("Shopping"), o qual foi inaugurado em 1998 e está localizado na Rodovia Presidente Dutra e próximo à Rodovia Fernão Dias. Um dos pontos de maior convergência de fluxo rodoviário de São Paulo. O empreendimento comercial está destinado para a exploração da área comercial por meio de locações das lojas e espaços do Shopping, o qual possui uma área total construída de 115.299,84 m² e ABL (Área Bruta Locável) de 75.950 m². O valor líquido da aquisição foi de R\$956.325.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

O Fundo adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pela CVM e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2018. As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional do Fundo. A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria do Administrador do Fundo em 1º de abril de 2019.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras-- Continuação

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros e dos instrumentos financeiros pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Administração revisa anualmente as suas estimativas e premissas.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos e as perdas referente a valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica "Receitas com operações de títulos públicos - LFT", quando aplicável.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

b) Títulos e valores mobiliários de renda fixa--Continuação

O valor de custo dos títulos e valores mobiliários de renda fixa integrantes da carteira do Fundo, apresentado no demonstrativo da composição e diversificação da carteira, representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e juros recebidos, quando aplicável.

c) Apuração do resultado

i) *Receita de aluguéis*

O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação do Fundo em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independente da forma de recebimento. Também são consideradas as receitas decorrentes da locação de quiosques e espaços no *mall*, vitrinas, espaços de mídia e de merchandising.

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

ii) *Receita de cessão de direitos de uso*

Os valores de cessão de direitos de uso (luvas) são reconhecidos em bases lineares, durante o prazo do contrato de aluguel e das lojas a que se referem, a partir do início da locação, independente da forma de recebimento.

iii) *Receita com estacionamento*

Refere-se a receita decorrente da participação e exploração dos estacionamentos dos shopping centers, com cobrança de clientes pela permanência de seus veículos no estacionamento. Estas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

c) Apuração do resultado--Continuação

iv) *Receita com prestação de serviços*

Refere-se à receita decorrente da prestação de serviços de administração de shopping centers, prestação de serviços de assessoria de negócios imobiliários em geral, de corretagem e assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial ("merchandising") e gestão e exploração dos estacionamentos. As receitas com prestação de serviços são reconhecidas de acordo com o regime de competência.

v) *Reconhecimento de outras receitas e despesas em resultados*

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

d) Contas a receber

As contas a receber são decorrentes das locações dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na Nota Explicativa nº 3.c.i. As contas a receber foram constituídas com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas.

e) Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na Nota Explicativa nº 7 e estão em conformidade com o artigo 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

e) Propriedades para investimento--Continuação

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2018
Bancos	8
Aplicação financeira com lastro - LFT	21.017
Total	21.025

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária são representadas em 31 de dezembro de 2018 por operações compromissadas, com prazo de vencimento, na data de aquisição, igual ou inferior a 90 dias e risco insignificante de mudança de valor.

5. Contas a receber

Descrição	2018
Aluguéis a receber	5.239
Estacionamento a receber	2.837
Merchandising	1.378
Multas contratuais	108
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa (*)	(510)
Total	9.052

(*) A provisão para devedores duvidosos foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas e que representa 3% da carteira de recebíveis.

Em 31 de dezembro de 2018, os valores que compõem as contas a receber apresentam os seguintes vencimentos:

Prazo	2018
A vencer	8.465
Vencidos de 1 a 30 dias	323
Vencidos de 31 a 60 dias	152
Vencidos de 61 a 90 dias	103
Vencidos de 91 a 120 dias	108
Vencidos acima de 121 dias	411
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(510)
Total	9.052

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

6. Propriedade para investimento

Descrição	2018
Custo de aquisição	937.000
Custos de legalização	585
Tributos	18.740
Custos de modernização	3.329
Ajuste a valor justo	155.951
Total	1.115.605

Em 31 de dezembro de 2018, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado concluiu o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Internacional Shopping Guarulhos referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, considerando o valor justo de R\$1.593.721, o qual o Fundo detém 70% de participação o equivalente a R\$1.115.605, cujo registro gerou o ajuste a valor justo no montante de R\$155.95, realizado na mesma.

Com base nas características físicas do imóvel, tendências, práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, riscos e premissas apresentadas, as condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) Método utilizado - Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado), (b) Período de análise (10 anos), (c) Taxa de desconto (12,08% ao ano), (d) Taxa de capitalização (7,5% ao ano), (e) taxa de projeções inflacionárias (4,25%).

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

6. Propriedade para investimento--Continuação

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado do Fundo caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 1,0 pontos percentuais para cima e 1,0 pontos percentuais para baixo.

	Saldos em 31/12/2018	Efeitos de variações na taxa de desconto			
		+ 1,0 p.p.	Efeito no resultado	- 1,0 p.p.	Efeito no resultado
Propriedades para investimento	1.115.605	1.045.962	(69.643)	1.191.651	76.046

7. Fatores de riscos

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado. Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco tributário

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

7. Fatores de riscos--Continuação

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do imóvel que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo Poder Expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar o desenvolvimento dos negócios e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco macroeconômico geral

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em virtude do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e à conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia.
- (b) Taxas de juros.
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- (d) Inflação.
- (e) Liquidez dos mercados financeiros.
- (f) Riscos tributários.
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham a afetar o mercado imobiliário.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

8. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender a suas estratégias e necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela Administradora do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, nem outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, o Administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos e avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e o monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

9. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou período de 1º de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018 com seu patrimônio líquido representado por R\$1.147.078, sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 está representado por 957.100.000 cotas escriturais e nominativas.

b) Emissão de cotas

Durante o período de 1º de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, o Fundo integralizou 957.100.000 cotas ao valor total de R\$957.100, sendo 100.000 de integralização inicial e 957.000.000 de aumento no exercício.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

9. Patrimônio líquido--Continuação

c) Amortização de cotas

No período de 1º de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, o Fundo realizou a amortizações no valor total de 16.700.

d) Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

Os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo deduzidos de qualquer investimento, serão distribuídos ao Cotista, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao 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 o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Base de cálculo dos rendimentos distribuídos durante o período findo em 31 de dezembro de 2018:

Descrição	2018
(=) Lucro líquido apurado no período segundo o regime de competência	206.678
(-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	(155.951)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(10.647)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	90
(+) Provisão para crédito em liquidação duvidosa	510
(=) Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.868/93 (Ofício CVM 01/2014)	40.681
(-) Rendimentos incorporados ao Fundo conforme previsto em Lei e regulamento (sobra dos 5% dos rendimentos apurados)	(2.034)
(-) Recursos investidos no Fundo	(3.328)
(=) Rendimentos totais apropriados	(5.362)
Rendimentos a distribuir no período	35.313
% do resultado do período distribuído - base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	13.2%

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

9. Patrimônio líquido--Continuação

d) Política de distribuição de resultados--Continuação

Em Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 10 de janeiro de 2019, foi aprovado por unanimidade a retenção total dos resultados auferidos pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

10. Emissão de cotas

A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo foram integralizadas pelo Cotista a prazo, na Data de Emissão, em moeda corrente nacional, pelo seu valor unitário de emissão correspondente a R\$1.300.000.

Por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado que: (i) o valor de cada nova Cota será fixado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão; (ii) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes; e (iii) desde que assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, a integralização das novas Cotas poderá ser realizada mediante chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos serem fixados pela referida Assembleia Geral de Cotistas, refletidas no respectivo Compromisso de Investimento.

11. Provisões e contas a pagar

	<u>2018</u>
Adiantamento de cessão de direito de uso - CDU	617
Auditoria e custódia	58
Taxa de administração	33
Total	<u>708</u>

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

12. Receitas de propriedade para investimento

	2018
Receitas de aluguéis	36.916
Receitas de aluguéis complementares (a)	3.687
Receitas de merchandising (b)	3.253
Receitas de estacionamento	10.959
Receitas de multas contratuais	108
Receitas de cessão de direito de uso - CDU	350
Outras receitas	47
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (c)	(510)
Total	54.810

(a) Aluguéis complementares refere-se as receitas variáveis calculadas de acordo com as performances de vendas das lojas e previstas nos respectivos contratos de locação.

(b) As receitas de merchandising são obtidas por meio de exploração de determinados espaços para anúncios e propagandas dentro do shopping, onde o anunciante paga um valor para efetuar o anúncio por um determinado período previamente acordado em contrato.

(c) A provisão para devedores duvidosos foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas e que representa 3% da carteira de recebíveis.

13. Despesas com propriedade para investimento

	2018
Despesas com honorários advocatícios	(158)
Despesas com seguros, lojas, manutenção e serviços técnicos (b)	(450)
Despesas com cancelamento de contrato de aluguel (a)	(269)
Despesas com taxa de administração shopping	(1.676)
Despesas com incentivos aos locatários (c)	(530)
Outras Despesas	(264)
Despesas financeiras	(11)
Total	(3.358)

(a) Tais despesas correspondem aos valores pagos aos antigos locatários a título de indenização, em decorrência do cancelamento de determinados contratos de locação.

(b) Refere-se às despesas condominiais das lojas vagas e que são de responsabilidade do proprietário.

(c) Refere-se a subsídio em dinheiro oferecido pelo proprietário para a realização de uma obra.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

14. Remuneração da administração

Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração de 0,075% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo sem remuneração mínima, a partir de 1º de junho de 2018, conforme alteração do regulamento de 22 de agosto de 2018. Até 1º de junho de 2018 o valor de remuneração mínima mensal foi de R\$38.

O valor da Taxa de Administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, deverá ser paga mensalmente, no 3º (terceiro) dia útil de cada mês subsequente.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2018, foi apropriado a título de taxa de Administração o montante de R\$578.

Taxa de ingresso, saída e performance

Não será devida pelo Fundo qualquer valor a título de taxa de ingresso, saída e performance.

15. Despesas operacionais

	<u>2018</u>
Taxa de administração/estruturação	(578)
Outras despesas operacionais	(171)
Auditoria e custódia	(66)
Despesa com laudo	(46)
Taxa de fiscalização CVM	(48)
Despesas de consultoria	(20)
Total	<u>(929)</u>

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

16. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha, como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

“Parágrafo único. Para efeito do disposto no ‘caput’, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física

a) Os seus parentes até o 2º grau; e

b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.

II - pessoa jurídica

A pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976”.

b) Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

16. Legislação tributária--Continuação

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

- (i) Cotas do fundo admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas.
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

17. Rentabilidade do Fundo

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

Período de	Patrimônio líquido médio (a)	Valor patrimonial da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo (b)
1º de março a 31 de dezembro de 2018	875.953	1,1985	21,59

(a) O Patrimônio líquido médio é calculado diariamente com a atualização do valor das cotas do Fundo.

(b) A rentabilidade do Fundo está demonstrada desconsiderando os valores de amortizações e distribuições de rendimentos auferidos durante o período.

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

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

18. Mensuração do valor justo do valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 - Instrumentos Financeiros, e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 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 do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem 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 em que 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 2.
- **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 nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018:

	<u>Nível 2</u>
Em 31 de dezembro de 2018	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:	
Aplicações financeiras com lastro - LFT (Nota 4)	<u>21.017</u>
Total:	<u><u>21.017</u></u>

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

19. Outras informações

i) Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

ii) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionado a este Fundo 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, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

iii) Alterações no regulamento

Em 23 de agosto de 2018, o Fundo alterou o regulamento do Fundo de modo a reduzir a taxa de administração devida pelo Fundo de 0,085% para 0,075% ao ano.

iv) Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório Goulart & Colepicolo Advogados, Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr e Quiroga Advogados e Tauil Chequer Advogados para os serviços advocatícios no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

v) Demandas judiciais

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

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

19. Outras informações--Continuação

vi) Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía os seguintes saldos com o Administrador:

	2018
Disponibilidades	8
Aplicações financeiras com lastro - LFT	21.017

20. Encargos debitados ao Fundo

Descrição	2018	
	Valores	Percentual
Despesas com seguros, lojas, manutenção e serviços técnicos	(450)	0,05%
Despesas com taxa de administração Shopping	(1.676)	0,19%
Despesas com cancelamento de contrato de aluguel	(269)	0,03%
Despesas com honorários advocatícios, judiciais e auditoria	(158)	0,02%
Despesas com incentivos aos locatários	(530)	0,06%
Taxa de administração	(578)	0,07%
Outras despesas operacionais	(264)	0,03%
Auditoria e custódia	(66)	(0,01%)
Despesa laudo	(46)	0,01%
Despesas consultoria	(20)	0,00%
Taxa de Fiscalização CVM	(48)	0,01%
Despesas financeiras	(11)	0,00%
Outras despesas	(171)	0,02%
	(4.287)	0,48%

Para 31 de dezembro de 2018, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal nos exercícios, no valor de R\$875.953, respectivamente.

21. Seguros

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para a propriedade para investimento sujeito a riscos por montantes considerados suficientes pela Administração do Fundo para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. O Fundo possui seguros contratados considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais.

Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.447.108/0001-02

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 1º de março (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

22. Eventos subsequentes

Em 12 de fevereiro de 2019, o Fundo exerceu sua preferência de compra e adquiriu uma parcela adicional de 10,1% na participação do Internacional shopping Guarulhos, por aproximadamente R\$154 milhões. Atualmente o Fundo possui uma participação total de 80,1% no Shopping.

Bruno Jose Albuquerque de Castro
Diretor

Ronaldo Rodrigues de Gouveia Junior
Contador
CRC-RJ-114.341-O