

**BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 22.081.808/0001-83

Administrado pela Intrader DTVM Ltda.

CNPJ nº 15.489.568/0001-95

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

e Relatório do auditor independente

**BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
FII**

CNPJ nº 22.081.808/0001-83

Administrado pela Intrader DTVM Ltda.

CNPJ nº 15.489.568/0001-95

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....	1
Balanço patrimonial.....	5
Demonstração do resultado.....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....	9



YPC Auditun S Auditoria Independente S/S

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Cotistas e à Administradora do

Brazil Properties Invest Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Brazil Properties Invest Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”)**, administrado pela Intrader DTVM Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Brazil Properties Invest 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 nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à 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 – CFC, 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa 5. A avaliação das propriedades para investimento foi efetuada por consultorias independentes e especializadas, contratadas pelo Administrador do Fundo.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise dos referidos laudos de avaliação, quanto a metodologia e modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a objetividade e competência dos avaliadores externos contratados pelo Administrador do Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Obrigações por aquisição de imóveis

As obrigações por aquisição de imóveis são um passivo relevante em relação ao patrimônio líquido do Fundo, além de sua liquidação financeira depender basicamente da remuneração obtida com as propriedades para investimentos, o que pode afetar de forma relevante a rentabilidade e liquidez do Fundo.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o acompanhamento da liquidação financeira desse passivo, de acordo com os contratos pactuados.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 5.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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 da Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 da 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 a 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.

São Paulo, 06 de junho de 2019

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Edmilson Dias de Miranda', written over a light blue horizontal line.

Edmilson Dias de Miranda

Sócio contador - CRC 1SP141.125/O-0

YPC Auditun S Auditoria Independente S/S

CRC 2SP034.906/O-3

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 22.081.808/0001-83
(Administrado por Intrader DTVM Ltda.)
CNPJ: 15.489.568/0001-95

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO			PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>		<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Circulante		1.309	1.477	Circulante		7.034	7.081
Caixa e equivalente de caixa		-	10	Obrigações por aquisição de Imóveis	5	7.000	7.000
Títulos e valores mobiliários	4	336	100	Taxa de administração		11	10
Outros créditos	4	973	1.367	Taxa de gestão		21	20
				Outros valores a pagar		2	51
Não circulnte		51.683	7.000	Patrimônio líquido		45.958	1.396
Propriedades para investimento	5	51.683	7.000	Cotas integralizadas	7	1.636	1.636
				Distribuição de rendimentos	8	(100)	(100)
				Lucros ou prejuízos acumulados		44.422	(140)
Total do ativo		52.992	8.477	Total do passivo e patrimônio líquido		52.992	8.477

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ: 22.081.808/0001-83****(Administrado por Intrader DTVM Ltda.)****CNPJ: 15.489.568/0001-95****Demonstração do Resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017***(Valores expressos em milhares de Reais exceto lucro por quotas)*

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		44.774	100
Renda com Aluguéis		600	100
Valorização de Imóveis	5	44.683	-
Despesas com imóveis		(509)	-
Outros Ativos Financeiros		282	1
Rendas com Aplicações em cotas de fundos de investimento		2	1
CCI		280	-
Outras receitas/despesas		(494)	(241)
Taxa de administração/gestão	9	(396)	(272)
Taxa de fiscalizacao CVM		(9)	-
Rating		-	(15)
Despesas do sistema financeiro		(14)	-
Despesas de serviços técnicos especializados		(47)	-
Outras despesas		(28)	-
Outras receitas		-	46
Resultado líquido do período		44.562	(140)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CNPJ: 15.489.568/0001-95

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Cotas Integralizadas	Lucros/Prejuízos Acumulado	Distribuição de Rendimentos	TOTAL
Integralização cotas no período	1.636	-	-	1.636
Resultado do período	-	(140)	-	(140)
Amortização de cotas	-	-	(100)	(100)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.636	(140)	(100)	1.396
Resultado do exercício	-	44.562	-	44.562
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.636	44.422	(100)	45.958

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 22.081.808/0001-83
(Administrado por Intrader DTVM Ltda.)
CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração do Fluxo de Caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Pagamento da taxa de administração e gestão	(393)	(192)
Demais Pagamentos	(656)	(18)
Pagamento taxa de fiscalização CVM	(7)	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	<u>(1.056)</u>	<u>(210)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Receita com CCI	531	168
Receita com Ajuguéis	750	150
Aplicações em cotas de Fundos de investimentos financeiros	(1.022)	(389)
Resgates em cotas de fundos de investimento financeiros	787	290
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	<u>1.046</u>	<u>219</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	1
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	<u>-</u>	<u>1</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>(10)</u>	<u>10</u>
 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INICIO DO PERÍODO	 10	 -
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO	10	10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

1. Contexto operacional

O BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII iniciou suas atividades em 15 de agosto de 2017 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

A primeira emissão de cotas do Fundo foi destinada a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos Investidores Qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM 539, que deve ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Escriturador, utilização de títulos e valores mobiliários; e/ou imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, bem como ser aprovado por Assembleia Geral de Cotistas.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos na aquisição e exploração comercial dos Imóveis-Alvo, e no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou da exploração comercial e/ou eventual posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que compõem, os quais sujeitam-se às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para elaboração das demonstrações financeiras estão de acordo com a instrução CVM 516 de 29 de dezembro de 2011, que define e padroniza os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas, apropriação de despesas e evidênciação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários - FII, regidos pela Instrução CVM 472 de 31 de dezembro de 2008 com as alterações decorrentes da lei nº 9.249/95 e Instrução CVM 248/96.

Na elaboração das demonstrações contábeis e notas explicativas, todas as informações próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, correspondendo às utilizadas na gestão do Fundo.

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

3. Principais estimativas e julgamentos contábeis críticos

Na aplicação das políticas contábeis do Fundo, a Administradora do Fundo deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas.

Dentre essas políticas contábeis e premissas a administração do Fundo adota a política contábil de avaliação ao custo amortizado dos investimentos em cotas de sociedades.

4. Aplicações financeiras

No exercício o Fundo manteve aplicações em cotas do BRADESCO FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO RENDA FIXA SIMPLES ÔNIX, que tem como objetivo proporcionar aos seus Cotistas, rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros CDI e/ou SELIC, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. A rentabilidade do Fundo variará conforme o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado sendo também impactada pelos custos e despesas do Fundo e pela taxa de administração de 2,00% (dois por cento) ao ano, em cotas do CSHG TOP CASH I FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, que tem como objetivo a valorização de suas cotas mediante aquisição de cotas de fundos de investimento que apliquem seus recursos em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro, buscando rentabilidade acima do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, e em cotas do REAG TOP RENDA FIXA TITULOS PUBLICOS FUNDO DE INVESTIMENTO, que tem como objetivo proporcionar a seus cotistas valorizações de suas cotas mediante aplicações de recursos financeiros em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa disponíveis nos mercados financeiros e de capitais em geral que acompanhem, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

O Fundo, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 4 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI's"), para representar os Créditos Imobiliários vincendos devidos pela FEDEX, pela FRIGELAR e pela IBMA, nos termos da Lei nº 10.931/04, por meio da celebração do competente Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças.

5. Participação societária

Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos imóveis vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

5.1 Imóvel

Galpões

Imóvel registrado sob a matrícula nº 53.105, perante o cartório do 1º ofício da 2ª Zona do Registro de Imóveis de Serra/ES e todas suas benfeitorias, direitos e obrigações, com área de 40.000,00 m², junto à P.R.W. - Comercial Ltda., por meio da celebração do competente Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças ("CCV").

Avaliação de propriedades para investimentos – Imóveis: Em 31 de dezembro de 2018 o imóvel está reconhecido ao seu valor justo, sustentados por laudo de avaliação da consultoria especializada York & Partners, empresa especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, devidamente registrada no CORECON – Conselho Regional de Economia e no CREA - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia, sendo reconhecido um ajuste valor justo de - R\$ 44.683, apresentados no quadro abaixo:

	31/12/2017	31/12/2018	Ajuste ao
IMÓVEL	VALOR AVALIAÇÃO	VALOR AVALIAÇÃO	Valor Justo
Galpão	7.000	51.683	44.683

6. Riscos

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

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento do Fundo:

- (i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.
- (ii) **Risco de Crédito** - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- (iii) **Riscos de Liquidez** - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.
- (iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui Imóveis-Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

- (v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.
- (vi) **Risco tributário** - A Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).
- (vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- (viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

- (ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.
- (x) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.
- (xii) **Riscos ambientais** - Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (xiii) **Risco de desapropriação** - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

- (xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.
- (xv) **Riscos de despesas extraordinárias** - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.
- (xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.
- (xvii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** - Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.
- (xviii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** - Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas, propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

- (xix) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

7. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

O patrimônio inicial estimado do Fundo é de até R\$ 10.000 (dez milhões de reais), divididos em 10.000 (dez mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento do Fundo. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R\$ 1.000 (um milhão de reais).

Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

As Cotas são mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, é o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

As Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 28, Parágrafo 1º, inciso (ii) do regulamento do Fundo, inclusive em situações que possam requerer a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, a cobertura de eventuais contingências do Fundo, a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

pagamento das despesas do Fundo; ou para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada, ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

O direito de preferência deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - Nome e qualificação do subscritor;
- II - Número de Cotas subscritas;
- III - Preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV - Condições para integralização de Cotas.

As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do regulamento do Fundo e dos respectivos Boletins de Subscrição.

As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

A integralização das Cotas deverá ser feita em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante, e/ou pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor.

A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo custodiante, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia de cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

A integralização em bens e direitos deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Não haverá resgate de Cotas.

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

No período não houve emissão, amortização e resgate de cotas.

8. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos no semestre são distribuídos aos cotistas sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo.

No período não houve a distribuição de rendimento.

9. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos, consultoria imobiliária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30 (trinta mil reais) com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de cotas do Fundo, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de setembro de 2014, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

O Consultor Imobiliário receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária, a qual será paga diretamente pelo Fundo, e o Gestor receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão, a qual será paga diretamente pelo Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ou ainda rescisão do Contrato de Consultoria Imobiliária por qualquer motivo, a Taxa de Administração será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Consultor Imobiliário.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi apropriada a importância de R\$ 396 (R\$ 272 em 2017) a título de taxa de administração e gestão.

10. Rentabilidade

A rentabilidade do período foi negativa de (14,75) %.

11. Despesas administrativas e outras receitas e despesas operacionais

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

12. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem 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

BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 22.081.808/0001-83

(Administrado por Intrader DTVM Ltda - CNPJ:15.489.568/0001-95)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

13. Demandas judiciais

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

14. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

Guilherme Guaitoli
Diretor Adm. Fiduciária

Reinaldo E. Jesus Almeida
Contador CRC: 1SP 323412

* * *