

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII
CNPJ: 23.570.871/0001-46
(Administrado pelo Plural S.A. Banco
Múltiplo)

Demonstrações Financeiras referentes ao
exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Quotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para investimento mensurada pelo valor justo

Conforme detalhado na nota explicativa nº 5, a propriedade para investimento do Fundo é mensurada pelo valor justo após o seu reconhecimento inicial pelo valor de custo, conforme estabelecido pela instrução CVM nº 516/11, aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário. A Administradora do Fundo contratou empresa especializada para estimar o valor justo da propriedade para investimento. A Administradora do Fundo e o avaliador externo contratado entenderam que a melhor evidência para estimar o valor justo da propriedade para investimento do Fundo seria por meio de projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, descontados por uma taxa de desconto que representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente (mensuração pelo valor justo Nível 3).

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

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Esse assunto foi considerado como relevante para a nossa auditoria pois, além da representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, envolveu alto grau de julgamento da Administradora e do avaliador externo na determinação das premissas relacionadas as taxas de desconto e capitalização e ao aluguel de mercado utilizadas para estimar o valor justo da propriedade para investimento por meio de projeções de fluxos de caixa descontados e porque eventuais mudanças nessas premissas podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Efetuamos o entendimento dos controles internos chave relacionados a esse processo com o objetivo de verificar se as informações relevantes dos contratos de aluguel existentes foram adequadamente capturadas e inseridas pelo avaliador externo nas projeções de fluxo de caixa, e como foi efetuada a revisão e aprovação do laudo de avaliação.

Avaliamos a competência e objetividade do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, avaliamos as premissas chave empregadas nos fluxos de caixa descontados, especificamente as taxas de desconto e capitalização e o aluguel de mercado comparando com informações macroeconômicas, da indústria, relatórios de analistas e informações públicas de ativos semelhantes. Comparamos o valor do aluguel de mercado estimado no exercício anterior com o valor de aluguel de novos contratos assinados no ano corrente, quando aplicável, com o objetivo de avaliar a precisão histórica dessa premissa, além da análise de informações que pudessem contradizer as premissas chave empregadas nos fluxos de caixa.

Também avaliamos a consistência matemática das projeções de fluxo de caixa e o valor justo calculado pelo avaliador externo, bem como as divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que o valor justo da propriedade para investimento estimado pelo avaliador externo e que é consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, é aceitável, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Rio de Janeiro, 25 de março de 2020


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


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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>% PL</u>	<u>2018</u>	<u>% PL</u>
ATIVO					
CIRCULANTE		<u>8.768</u>	<u>1,9</u>	<u>6.182</u>	<u>1,1</u>
Disponibilidades		<u>878</u>	<u>0,2</u>	<u>1</u>	<u>0,0</u>
Bancos		<u>878</u>	<u>0,2</u>	<u>1</u>	<u>0,0</u>
Títulos e valores mobiliários	4	<u>4.153</u>	<u>0,9</u>	<u>3.360</u>	<u>0,6</u>
Cotas de fundos de investimento		<u>3.955</u>	<u>0,9</u>	<u>1.805</u>	<u>0,6</u>
Letras Financeiras do Tesouro		<u>198</u>		<u>1.555</u>	
Valores a receber		<u>2.535</u>	<u>0,6</u>	<u>1.460</u>	<u>0,5</u>
Aluguéis a receber		<u>2.535</u>	<u>0,6</u>	<u>1.460</u>	<u>0,5</u>
Outros valores a receber		<u>1.202</u>	<u>0,3</u>	<u>1.361</u>	<u>0,5</u>
Despesas antecipadas		<u>1.182</u>	<u>0,3</u>	<u>1.341</u>	<u>0,4</u>
Outros valores a receber		<u>20</u>	<u>0,0</u>	<u>20</u>	<u>0,0</u>
PERMANENTE		<u>872.100</u>	<u>197,2</u>	<u>741.650</u>	<u>241,9</u>
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO					
Imoveis acabados para renda	5	<u>872.100</u>	<u>197,2</u>	<u>741.650</u>	<u>241,9</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>880.868</u>	<u>199,2</u>	<u>747.832</u>	<u>243,0</u>
PASSIVO					
CIRCULANTE		<u>3.276</u>	<u>0,4</u>	<u>5.461</u>	<u>1,4</u>
Obrigação por aquisição de imóvel	6	<u>1.424</u>	<u>0,3</u>	<u>1.343</u>	<u>0,4</u>
Taxa de administração a pagar		<u>10</u>	<u>0,0</u>	<u>18</u>	<u>0,0</u>
Demais valores a pagar		<u>1.842</u>	<u>0,4</u>	<u>4.100</u>	<u>1,3</u>
NÃO CIRCULANTE					
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		<u>435.404</u>	<u>98,5</u>	<u>435.775</u>	<u>142,1</u>
Valor a pagar CRI	6	<u>435.213</u>	<u>98,4</u>	<u>435.589</u>	<u>142,1</u>
Provisão caução		<u>191</u>	<u>0,0</u>	<u>186</u>	<u>0,1</u>
TOTAL DO PASSIVO		<u>438.680</u>	<u>98,9</u>	<u>441.236</u>	<u>143,5</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>442.188</u>	<u>100,0</u>	<u>306.596</u>	<u>100,0</u>
Cotas subscritas		<u>622.000</u>	<u>140,7</u>	<u>622.000</u>	<u>202,9</u>
Cotas a integralizar		<u>(265.002)</u>	<u>-59,9</u>	<u>(280.002)</u>	<u>-91,3</u>
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		<u>(20)</u>	<u>0,0</u>	<u>(20)</u>	<u>0,0</u>
Lucros acumulados		<u>85.210</u>	<u>19,3</u>	<u>(35.382)</u>	<u>-11,5</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>880.868</u>	<u>198,9</u>	<u>747.832</u>	<u>243,5</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	2019	2018
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de alugueis		25.564	22.164
Ajuste ao valor justo	5	134.490	84.072
IPTU		(2.041)	(357)
Despesa de condomínio		(4.383)	(3.991)
Outras receitas/despesas com propriedade para investimentos		(106)	(441)
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		<u>153.524</u>	<u>101.447</u>
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		<u>(31.593)</u>	<u>(44.908)</u>
Resultado de CRI		(31.593)	(44.908)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		<u>157</u>	<u>1.164</u>
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		134	5
Operações compromissadas		23	1.159
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		<u>(1.495)</u>	<u>(1.006)</u>
Taxa de administração	10	(121)	(151)
Taxa de fiscalização da CVM		(42)	(36)
Despesa com assessoria técnica		(19)	(6)
Despesa de consultoria		(667)	(230)
Auditoria e custódia		(72)	(157)
Outras receitas/despesas		(574)	(426)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>120.593</u>	<u>56.697</u>
QUANTIDADE DE COTAS		<u>356.997.662</u>	<u>341.997.662</u>
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		<u>0,34</u>	<u>0,17</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 20 de agosto de 2018
(data do início das operações) a 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Nota	Cotas subscritas	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		293.978	-92.080	201.898
Integralização de cotas	8	48.000	-	48.000
Resultado do exercício		-	56.697	56.697
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		341.978	-35.383	306.595
Integralização de cotas	8	15.000	-	15.000
Resultado do exercício		-	120.593	120.593
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		356.978	85.210	442.188

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e Período de 20 de agosto de 2018 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	2019	2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Alugueis	25.819	11.275
Antecipação de alugueis	-	(56)
Recebimento de juros de títulos e valores mobiliários	188	1.164
Pagamento de Taxas Condominiais	(4.730)	(5.790)
Pagamento de Tributos	(1.686)	-
Pagamento da Taxa de Administração	(128)	(158)
Pagamento de Consultoria	(492)	-
Demais Pagamentos	(1.957)	(1.472)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>17.014</u>	<u>4.963</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Propriedades para Investimento	-	-
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(755)	(17.859)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	<u>(755)</u>	<u>(17.859)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Juros pagos sobre CRI	(29.589)	(63.000)
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	15.000	48.000
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>(14.589)</u>	<u>(15.000)</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>1.670</u>	<u>(27.896)</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	3.361	31.257
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO	5.031	3.361

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII (“Fundo”), CNPJ 23.570.871/0001-46, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 19 de novembro de 2015, e iniciou suas operações em 17 de dezembro de 2015, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “híbrido de gestão ativa”, por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

Entre o período de 17 de dezembro de 2015 (data do início das operações) e 19 de outubro de 2018, o Fundo foi administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“BRKB” ou “Administrador”), CNPJ 33.923.111/0001-29, regido pelo regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Em 10 de outubro de 2018, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGC”), foi aprovada a substituição da BRKB como Administrador do Fundo pelo Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo (“Brasil Plural” ou “Novo Administrador”), CNPJ 45.246.410/0001-55.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em ativos alvos; (ii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Em 18 de novembro de 2015, os cotistas do Fundo subscreveram capital no valor total de R\$622.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada em 17 de dezembro de 2015 no montante de R\$117.700. Até 31 de dezembro de 2018, os cotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R\$356.998, equivalente a 57,40% do capital subscrito, sendo R\$20 os custos diretamente relacionados à emissão das cotas, ocorridas em 2015.

As aplicações do Fundo não são garantidas pelo Administrador ou pelo Fundo Garantidor de Créditos, e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”).

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

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

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a) Títulos e valores mobiliários

Estão representados por títulos e valores mobiliários, as cotas de fundos de investimento referenciado pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço e por aplicações em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos que são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

b) Propriedades para Investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

c) Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

d) Obrigação por aquisição de imóvel

A obrigação por aquisição de imóvel é mensurada pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros, conforme previsto contratualmente, e incorridos até a data do balanço. Os custos relacionados a esta transação são registrados como despesas antecipadas, seguindo o plano contábil dos Fundos de Investimento – COFI, conforme Instrução CVM 577/16, e sendo apropriado ao resultado do exercício de acordo com o prazo desta obrigação.

e) Apuração de resultados

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

f) Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

g) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

h) Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

i) Demonstração dos Fluxos de Caixa

A Administradora do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

A Administradora do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo obteve uma receita de R\$134 (2018 - R\$5) referente a aplicações em cotas de fundos de investimento multimercado e uma receita de R\$ 23 (2018 - R\$1.159) referente a aplicações em operações compromissadas. As posições em aplicações financeiras são demonstradas a seguir:

	2019 Valor contábil	2018 Valor contábil
Títulos para negociação		
Cotas de fundos de investimento		
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado	3.955	1.805
Operações compromissadas		
Letras Financeiras do Tesouro	198	1.555
	4.153	3.360

5. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

O Imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. O Fundo possui 100% de participação no imóvel.

Imóvel: Alfa Laval.

Endereço: Av. das Nações Unidas 14, 261, São Paulo, SP

Área: 47.046 m² de área construída (participação do Fundo).

Valor Contábil: R\$872.100

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

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

ii. Classificação e critério adotado na mensuração

Foi aplicado o "Método de Renda" na sua variante de Valor Econômico por métodos de avaliação conhecidos como "Abordagem Comparativa" e de "Abordagem de capitalização de renda" pelo fluxo de caixa descontado.

Este método é utilizado para determinar o valor da propriedade como um investimento, com base no seu estado operacional atual.

Método de Renda – Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante as características do bem e condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização da propriedade.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os valores de mercado correspondentes a propriedade para investimento estão suportados por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2019, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 8,00% ao ano a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldos em 31 de dezembro de 2017	643.100
Capex	4.913
Ajuste a valor justo	84.072
Outros	9.565
Saldos em 31 de dezembro de 2018	741.650
Capex	736
Ajuste a valor justo	134.490
Outros	(4.776)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	872.100

6. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

a) Retenção

No momento da compra do ativo, o Fundo reteve o valor de R\$7.500 da primeira parcela do preço de aquisição em função de: i) pendências técnicas que ainda não haviam sido atendidas, e ii) existência de protestos contra a vendedora. Em 31 de dezembro de 2019, o valor restante da parcela retida foi de R\$ 1.424 (R\$1.343 em 2018) e não incorreram juros durante 2019 (R\$65 em 2018), demonstrados na linha de despesas financeiras.

b) Aquisição de imóveis a pagar

A aquisição do imóvel se deu pelo pagamento de R\$97.904 no momento da compra, com recursos próprios e R\$452.331 a pagar, que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – 131ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização. Em 18 de dezembro de 2015, o BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, cotista exclusivo do Fundo, adquiriu o CRI da RB Capital Companhia de Securitização.

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo com o BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado é de R\$436.828, tendo incorrido em despesa financeira de R\$31.593. O cálculo para atualização do CRI é: Taxa efetiva de juros de 10,25% ao ano + Taxa Referencial ("TR").

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, sendo que há o período de carência compreendido de 18 de dezembro de 2015 a 10 de dezembro de 2020. A data de vencimento do CRI é: 10 de dezembro de 2035.

Em 22 de setembro de 2016 foi assinada a Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas aprovando o pagamento antecipado de R\$44.410 dos juros e atualização monetária incidentes sobre o valor do CRI.

Em 20 de abril de 2017 foi assinada a Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas aprovando o pagamento antecipado de R\$30.244 dos juros e atualização monetária incidentes sobre o valor do CRI.

Em 21 de dezembro de 2017, por liberalidade, o Fundo optou por efetuar o pagamento dos juros provisionados até a referida data no montante total de R\$30.510.

Houve pagamento antecipado do CRI, nos termos da cláusula 6.4 do Termo de Securitização, no montante de R\$ 63.000, realizado em 3 parcelas, sendo a primeira parcela no valor de R\$ 15.000 no dia 30 de outubro de 2018, a segunda parcela no valor de R\$ 25.000 no dia 31 de outubro de 2018 e a terceira parcela no valor de R\$ 23.000 no dia 1º de novembro de 2018, todas tendo sido conduzidas pela Brasil Plural.

Em 7 de dezembro de 2018, por meio de assembleia de titulares do CRI, o mesmo foi repactado, tendo os documentos formalizando referida repactuação sido assinados em 10 de dezembro de 2018. Os novos termos incluem um novo cálculo para atualização do CRI sendo IPCA acrescido de juros remuneratórios a uma taxa fixa de 12% ao ano.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, tendo como data base 12 de dezembro de 2018, sendo 60 parcelas, as 59 primeiras referentes ao pagamento de juros e correção monetária e a última parcela referente à amortização da integralidade da segunda parcela do preço de aquisição. A segunda parcela do preço de aquisição na data base de 12 de dezembro de 2018 é de R\$ 434.007.

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, permanece a alienação fiduciária do imóvel em favor dos titulares do CRI, foi constituída cessão fiduciária de direitos creditórios e alienação das cotas do Fundo.

Em 17 de dezembro de 2018, houve a alteração do investidor do CRI passando 100% do BR7 FIM (Parte Relacionada) para terceiro.

7. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

a) Riscos relacionados à liquidez

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

b) Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

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

c) Inexistência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FGC.

d) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física da Propriedade para Investimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

e) Risco de concentração da Carteira

O Fundo destinou os recursos captados para a aquisição da Propriedade para Investimento, e o saldo restante para os Títulos e Valores Mobiliários, que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvos adquiridos, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Alvo e Títulos e Valores Mobiliários investidos.

f) Riscos tributários

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

Com base na mesma Lei, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelos FII sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Esta circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

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

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

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

g) Riscos de crédito

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

h) Risco de Vacância

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

i) Risco de revisão judicial dos contratos de locação

Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8.245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

j) Risco de desvalorização dos Imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis locados e, por consequência, sobre as cotas.

k) Risco de alteração da legislação aplicável à locação

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

l) Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 24 da Instrução CVM 472; e/ou (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

m) Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas cotas.

n) Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que compõem ou que venham a compor a carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos Ativos Alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.

o) Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, 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. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

p) Risco das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas.

q) Riscos do prazo

Considerando que a aquisição das cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo cotista ou falta de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

r) Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

s) Risco relacionado à oferta via Instrução CVM 476

Tendo em vista que as Cotas da Primeira Emissão serão ofertadas nos termos da Instrução CVM 476, tal oferta estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, estando os cotistas que subscreverem cotas no âmbito de tal oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

t) Risco de construção

Tendo em vista que o Fundo pode adquirir Ativos Alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo.

Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e consequentemente, na rentabilidade do Fundo.

u) Não realização de investimento pelo Fundo

A Política de Investimentos descrita no Regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvos e nos Ativos de Liquidez. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar ao Fundo investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pelo Fundo. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. O Fundo competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispendo de mais recursos do que o Fundo. Tais concorrentes podem incluir outros fundos de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, o Fundo poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

v) Outros riscos exógenos ao controle do Administrador

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade do Fundo e o valor de suas cotas.

w) Responsabilidade ilimitada dos cotistas

Cada subscritor de cotas possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações do Fundo. Como resultado, os cotistas podem se tornar diretamente responsáveis por dívidas ou obrigações do Fundo, o que pode ter um efeito adverso superior ao capital investido pelos cotistas.

8. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a) Emissões

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

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R\$622.000, divididos em 622.000.000 de cotas, em série única, no valor de R\$1,00 cada uma, sendo permitida a distribuição parcial no valor mínimo de R\$10.000, correspondente a 10.000.000 de cotas, sendo certo que as cotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

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

Em 30 e 31 de outubro de 2018 houve integralização de 48.000.000 de cotas do Fundo no valor de R\$ 48.000.

Em 31 de dezembro de 2019, o valor das cotas integralizadas era R\$356.998 (R\$341.998 em 2018), o valor das cotas a integralizar era R\$265.002 (R\$280.002 em 2018) e os custos diretamente relacionados à emissão das cotas totalizaram R\$20, ocorridos em 2015.

b) Resgates

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

c) Amortizações

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Com base no parágrafo XV, do regulamento do Fundo, o mesmo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista abaixo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não auferiu resultado financeiro positivo para distribuição.

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

A taxa de administração devida ao administrador corresponde a R\$120 ao ano, paga mensalmente pro rata, sendo o referido valor atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGPM ou qualquer outra que venha substituir. A taxa de administração será devida a partir da data da primeira integralização de cotas por um cotista e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída. A taxa de administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o administrador preste serviços ao Fundo, como administrador, deverão ser calculada pró-rata com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período.

Sem prejuízo do disposto acima, a taxa mensal de custódia paga pelo Fundo ao Custodiante é de R\$ 1, devendo a mesma ser paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços.

O Administrador não fará jus a qualquer taxa de performance.

11. DEMAIS DESPESAS

Durante o exercício findos em 31 de dezembro de 2019, o valor de R\$6.424 (2018 – R\$4.348) refere-se substancialmente à despesa com vacância (condomínio e IPTU).

12. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

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

Exercícios findos em	Valor da cota R\$	PL médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%)
31 de dezembro de 2019	1,2386	353.858	38,17
31 de dezembro de 2018	0,8965	219.187	30,55

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

13. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Taxa de administração e custódia

Taxa de Administração	2019	2018
Taxa de administração	121	151
Taxa de custódia	12	77

b) Receita de aluguel

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, foram reconhecidas receitas de aluguel com efeito da linearização com entidades que integram o mesmo grupo econômico o qual o Fundo faz parte.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	2019		2018	
	linearização	% receita	linearização	% receita
BRK Ambiental Participações S.A.	-1.269	-4,96%	826	3,73%
Brookfield Brasil Ltda.	-377	-1,47%	832	3,75%
Tegra Incorporadora S.A.	-1.224	-4,79%	537	2,42%

14. DEMAIS VALORES A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2019, o valor de R\$1.842 (2018 – R\$4.101) refere-se substancialmente a valores a pagar a terceiros relativos a capex e comissões por intermediação na locação.

15. TRIBUTAÇÃO

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

Conforme descrito na nota 6, o único cotista do FII é um fundo de investimento multimercado, nesse caso não haverá a incidência do imposto de renda retido na fonte nas distribuições de rendimentos pelo FII a este cotista, com base no artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015 que define que são isentos do imposto sobre a renda os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento.

16. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Os serviços de custódia dos ativos que compõem a carteira do Fundo, controladoria, tesouraria e escrituração de cotas são prestados pelo Plural S.A. Banco Múltiplo. (até 19 de outubro de 2018 foram prestados pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.).

A gestão do Fundo, nas modalidades definidas na legislação em vigor, é realizada pela BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. (até 19 de outubro de 2018, foram prestados pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.).

17. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 472/2008 e o Regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e da ANBIMA.

18. DEMANDAS JUDICIAIS

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

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

20. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, durante os exercícios de 31 de dezembro de 2019 e 2018, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

21. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3c, o Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários	4.153	-	-	4.153
Propriedades para investimento	-	-	872.100	872.100
Total do ativo	4.153	-	872.100	876.253

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários	3.360	-	-	3.360
Propriedades para investimento	-	-	741.650	741.650
Total do ativo	3.360	-	741.650	745.010

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não ocorreram classificações entre os níveis, 1, 2 e 3.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, avaliou, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante, de alterações nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). A Administradora não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4