

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 21.500.500/0001-62

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

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

Em 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12^a andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística (Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário (“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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário 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 regulamentados 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 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 (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo desses investimentos é de R\$ 399.542 mil, que equivale a 99,07% de seu Patrimônio Líquido. Dessa forma em nosso julgamento a mensuração do valor justo e a existência desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** Envolvimento de especialistas para testar o valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; **(v)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração contábil.

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

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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;
- 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

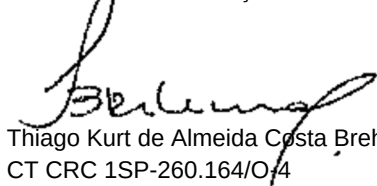
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

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

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 21.500.500/0001-62

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

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2.019	%PL	2.018	%PL
Circulante					
Títulos e valores mobiliários		3.909	0,97	3.534	1,10
Fundos de Investimento ICVM 555	4	3.909	0,97	3.534	1,10
Não Circulante					
Propriedade para Investimento		399.542	99,07	317.150	98,94
Imóveis para renda acabados	5	399.542	99,07	317.150	98,94
Total do ativo		403.451	100,04	320.684	100,05
Passivo					
Circulante		169	0,04	149	0,05
Auditoria e Custódia		85	0,02	78	0,02
Taxa de administração	15	81	0,02	70	0,02
Outras contas a pagar		3	0,00	1	0,00
Total do passivo		169	0,04	149	0,05
Patrimônio líquido	11				
Cotas integralizadas		221.950	55,04	221.950	69,24
Ajuste a valor justo		178.011	44,14	95.619	29,83
Rendimentos distribuídos		(46.450)	(11,52)	(26.559)	(8,29)
Reservas		49.771	12,34	29.525	9,21
		403.282	100,00	320.535	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		403.451	100,04	320.684	100,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 21.500.500/0001-62

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

Demonstração de resultado

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Propriedades para Investimento		
Receita de aluguel	21.154	13.967
Ajuste ao valor justo	82.392	82.689
Resultado líquido de propriedades de investimento	103.546	96.656
 Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado com cotas de fundos de investimento	168	103
Outras receitas	13	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	181	103
 Despesas operacionais		
Taxa de administração	(967)	(634)
Despesa com auditoria e custódia	(72)	(84)
Taxa de fiscalização CVM	(36)	(27)
Despesas com advogados	-	(23)
Despesa de cartório	-	(260)
Outras despesas	(14)	(53)
	(1.089)	(1.081)
 Resultado líquido do exercício	102.638	95.678

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 21.500.500/0001-62

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

Demonstração de Muta  o do Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

	Cotas de integralizadas	Valor justo das Propriedades para investimento	Rendimentos distribuidas	Reserva de Lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	99.300	12.930	(15.205)	16.536	113.561
Integraliza��o de cotas	122.650	-	-	-	122.650
Resultado do exercício	-	-	-	95.678	95.678
Rendimentos Distribuidos	-	-	(11.354)	-	(11.354)
Ajuste ao valor justo	-	82.689	-	(82.689)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018	221.950	95.619	(26.559)	29.525	320.535
Resultado do exercício	-	-	-	102.638	102.638
Rendimentos Distribuidos	-	-	(19.891)	-	(19.891)
Ajuste ao valor justo	-	82.392	-	(82.392)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	221.950	178.011	(46.450)	49.771	403.282

As notas explicativas são parte integrante das demonstra  es contábeis.

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 21.500.500/0001-62

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

Demonstração de Fluxo de Caixa - Método Direto

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição de Imóveis	-	(122.401)
Recebimento de aluguéis	21.154	13.967
Resultado com cotas de fundos de investimento	168	103
Pagamentos de consultoria imobiliária	(8)	(49)
Pagamento de taxa de administração	(956)	(591)
Pagamento de Taxa da CVM	(36)	(27)
Pagamento de auditoria e custódia	(31)	(45)
Pagamentos de tributos	-	(2.245)
Pagamento de Outras despesas	(38)	(295)
Outras receitas	13	-
Caixa líquido das atividades operacionais	20.266	(111.582)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas emitidas	-	122.650
Distribuição de rendimentos de cotistas	(19.891)	(9.111)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(19.891)	113.539
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	375	1.957
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	3.534	1.577
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	3.909	3.534

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

1 Contexto operacional

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

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

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

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

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

Moeda funcional

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

Em 26 de março de 2020, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

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

b. Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação. O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

d. Caixa e equivalentes de caixa

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

e. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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

f. Estimativa de julgamentos contábeis críticos

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

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

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

g. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

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

h. Propriedades para investimento

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

i. Passivo circulante

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

j. Lucro/ (Prejuízo) por cotas

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

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

4 Caixa e equivalentes de caixa

Cotas de fundos de Investimento Nível 2 (a)	2019		2018	
	Qtde	R\$	Qtde	R\$
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	1.311.376	3.909	1.254.259	3.534

- a) Referem-se a cotas dos fundos que possuem liquidez diária e é prontamente conversível em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor. Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos administradores e estão avaliados a preço de mercado.

5 Propriedades para investimento – Nível 3

A propriedade para investimento que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2019 é:

Descrição: Internacional Shopping Guarulhos (19,90%)

Endereço: Rod. Presidente Dutra, Saída 225

Bairro: Itapejica

Cidade /UF: Guarulhos / SP

Área de Terreno: 115.299,84 m²

Área Construída: 120.868,15 m²

ABL: 76.352,77 m²

Vaga Garagem: 2.076 vagas

Idade Estimada: 15 anos

Total de 271 lojas

Valor Justo: 399.542

Composição do imóvel	31/12/2018	Movimentação	31/12/2019
Imóveis em uso	99.130		99.130
Aquisição de Imóveis	122.401		122.401
Ajuste a valor justo	95.619	82.392	178.011
Total - imóvel para renda	317.150	82.392	399.542

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 as movimentações ocorridas no exercício foram decorrentes do ajustes a valor justo das referidas propriedades para investimento.

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

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

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

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

6 Aluguéis a receber e Receitas de aluguéis

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 21.154 (em 2018 - R\$ 13.967) está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento – Receita de aluguéis”.

7 Gerenciamento de risco

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

Mercado

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

Crédito

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

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Liquidez

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

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

8 Instrumentos financeiros de derivativos

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

9 Política de distribuição dos resultados

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

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

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

	2019	2018
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	102.638	95.678
Ajuste ao valor justo	(82.392)	(82.689)
Valorização/desvalorização de cotas de fundos	(181)	(103)
Receitas/despesas (não pagas/não recebidas)	(169)	(149)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	19.896	12.737
Base de cálculo para rendimentos	19.896	12.737
Rendimentos destinados no exercício	19.891	12.552
% do resultado do exercício distribuído	99,97%	98,55%

10 Rentabilidade do Fundo

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

Data	PL Médio mensal - R\$	Valor da Cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %	
			No mês (*)	Acumulada (*)
31/12/2018	-	186,123056	-	-
31/01/2019	320.678	186,148009	0,01	0,01
28/02/2019	319.799	185,955925	(0,10)	(0,09)
29/03/2019	319.889	185,854259	(0,05)	(0,14)
30/04/2019	319.724	186,016587	0,09	(0,06)
30/05/2019	321.206	186,833323	0,44	0,38
29/06/2019	320.838	186,322147	(0,27)	0,11
31/07/2019	320.319	186,153076	(0,09)	0,02
31/08/2019	320.223	186,226259	0,04	0,06
28/09/2019	320.500	186,273215	0,03	0,08
31/10/2019	320.270	186,240081	(0,02)	0,06
30/11/2019	321.299	187,061814	0,44	0,50
31/12/2019	325.116	234,170748	25,18	25,82

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

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

11 Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2019 está composto por 1.722.170 cotas (1.722.170 cotas em 2018), com valor unitário de R\$ 234,170748 (R\$ 186,123056 em 2018), totalizando R\$ 403.281 (R\$ 320.535 em 2018). As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

b. Emissões, resgates e distribuições de cotas

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

Não houve integralização durante o exercício findo em 2019.

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

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

12 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

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

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

13 Política de divulgação de informações

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

14 Despesas administrativas

Encargos	2019		2018	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Despesa de taxa de administração	967	0,30%	634	0,30%
Despesa com auditoria e custódia	72	0,02%	84	0,04%
Taxa de fiscalização - CVM	36	0,01%	27	0,01%
Despesas com advogados	-	-	23	0,01%
Despesa de cartório	-	-	260	0,12%
Outras despesas	14	-	53	0,02%
Total	<u>1.089</u>	0,33%	<u>1.081</u>	0,51%

15 Taxa de administração

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

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

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

A despesa correspondente, no montante de R\$ 967 (em 2018 - R\$ 634), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Despesas Operacionais" - Taxa de administração".

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

16 Serviços de Custódia, Administração e Gestão

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

17 Demandas judiciais

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

18 Alteração estatutária

Na ata da assembleia geral extraordinária realizada em 26 de dezembro de 2019 foi aprovado o desdobramento das cotas emitidas do Fundo na proporção de 1 cota para 1,000000048 novas cotas, de forma que, após o desdobramento, as 1.722.169,9168581 cotas existentes passarão a ser representadas por 1.722.170 cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes, sendo que o Administrador deverá arredondar o número de cotas de cada investidor para que nenhum cotista possua número fracionado de cotas.

19 Informações adicionais

a. Independência do auditor

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

IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

20 Informações sobre transações com partes relacionadas

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

Transação com parte relacionada	2019	2018	Parte relacionada
Taxa de Administração:	R\$ 967	R\$ 634	Administradora/Gestora
Aplicação em Cotas de Fundos	R\$ 3.909	R\$ 3.534	Administradora/Gestora

21 Evento subsequente

- a) Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cujo a quota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.
- b) Na ata da assembleia geral extraordinária realizada em 26 de dezembro de 2019 foi aprovado a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 2,44 (dois reais e quarenta e quatro centavos) por cota a serem pagos em 15 de janeiro de 2020

* *

Alcindo Costa Canto Neto
Diretor

Karen Miyazaki
Contadora CRC 1SP26221/O-1