

Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo,
anteriormente denominado Brasil Plural S.A.
Banco Múltiplo)
CNPJ: 23.533.796/0001-43

Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro
de 2019 e 2018 e Relatório do Auditor
Independente

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro

20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Telefone +55 (21) 2207-9400

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII ("Fundo"), administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo ("Administrador"), 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 nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as principais políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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 JK D - FII em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho das suas operações para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos 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 "Responsabilidade dos auditores 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.

Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Comunicamo-nos com a Administração 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.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza dentre outros dados e premissas o fluxo de caixa descontado. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como o fluxo de caixa descontado;
- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Responsabilidade da Administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários 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 Administração 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração, 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, determinamos que o assunto não deva ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicado podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 08 de maio de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Lino Martins da Silva Junior
Contador CRC RJ-083314/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII

CNPJ:23.533.796/0001-43

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Ativo	31/12/2019	% sobre patrimônio líquido	31/12/2018	% sobre patrimônio líquido
Circulante				
Caixa equivalente de caixa				
Disponibilidades	1.698	0,67	84	0,06
Operações compromissadas	21	0,01	2.088	1,47
	1.719	0,68	2.172	1,53
Contas a receber				
Contas a receber de aluguéis	1.413	0,56	808	0,57
Demais valores a receber	16	0,01	15	0,01
	1.429	0,57	823	0,58
Total do circulante	3.148	1,25	2.995	2,11
Não circulante				
Depósito em garantia				
Operações compromissadas	1.839	0,72	1.572	1,10
Investimentos				
De natureza imobiliária				
Propriedades para investimento	354.489	139,65	235.453	165,31
Ações de companhia				
Texas Empreendimentos e Participações S.A.	11.004	4,33	18.258	12,82
Total do não circulante	367.332	144,70	255.283	179,23
Total do ativo	370.480	145,95	258.278	181,34
Passivo				
Circulante				
Rendimentos a pagar	-	-	609	0,43
Amortização a pagar	1.171	0,46	-	-
Taxa de administração a pagar	10	-	18	0,01
Demais valores a pagar	1.195	0,48	1.783	1,25
	2.376	0,94	2.410	1,69
Total do circulante	2.376	0,94	2.410	1,69
Não circulante				
Obrigação por aquisição de propriedade para investimento	111.768	44,03	111.864	78,54
Obrigação por aquisição de companhia	648	0,26	-	-
Depósito em garantia de clientes	1.839	0,72	1.572	1,10
Total do não circulante	114.255	45,01	113.436	79,64
Patrimônio líquido				
Cotas subscritas	63.281	24,93	141.000	98,99
Cotas a integralizar	-	-	(76.548)	(53,74)
(-) Custos relacionados à emissão de cotas	(20)	(0,01)	(20)	(0,01)
Lucros acumulados	190.588	75,08	78.000	54,77
Total do patrimônio líquido	253.849	100,00	142.432	100,01
Total do passivo e patrimônio líquido	370.480	145,95	258.278	181,34

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII

CNPJ:23.533.796/0001-43

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	31/12/2019	31/12/2018
Composição do resultado do exercício		
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo	121.257	36.450
Receitas de aluguéis	14.864	13.757
Demais despesas	(259)	(912)
	<u>135.862</u>	<u>49.295</u>
Ações de companhia		
Ajuste ao valor justo	<u>(7.904)</u>	<u>1.024</u>
Outros ativos/passivos financeiros		
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	177	263
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(8.113)	(10.369)
	<u>(7.936)</u>	<u>(10.106)</u>
Outras receitas/despesas		
Despesa com taxa de administração	(121)	(140)
Receitas/despesas diversas	(633)	(1.263)
	<u>(754)</u>	<u>(1.403)</u>
Resultado líquido do exercício	<u>119.268</u>	<u>38.810</u>
Quantidade de cotas integralizadas	<u>64.451.925</u>	<u>64.451.925</u>
Resultado líquido por cota - R\$	<u>1,85</u>	<u>0,60</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII

CNPJ:23.533.796/0001-43

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	64.432	78.000	142.432
Integralização de cotas	-	-	-
Amortização de cotas	(1.171)	-	(1.171)
Resultado líquido do exercício	-	119.268	119.268
Distribuição de resultados	-	(6.680)	(6.680)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	63.261	190.588	253.849

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII

CNPJ:23.533.796/0001-43

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de alugueis das propriedades para investimento	16.376	13.101
Recebimento de juros de títulos e valores mobiliários	(41)	263
Pagamento de taxa de custódia	(12)	(91)
Demais pagamentos	(1.213)	(1.049)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>15.110</u>	<u>12.225</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(63)	(1.984)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	<u>(63)</u>	<u>(1.984)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Juros pagos	(8.210)	(1.000)
Distribuição de resultados aos cotistas	(7.290)	(8.398)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	<u>(15.500)</u>	<u>(9.398)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(453)</u>	<u>843</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.172	1.329
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.719	2.172

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 16 de outubro de 2015, e iniciou suas operações em 1º 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 1º 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 (“AGQ”), foi aprovada a substituição da BRKB como Administrador do Fundo pela 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\$141.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada em 01 de dezembro de 2015 no montante de R\$19.385. Até 31 de dezembro de 2019, os cotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R\$64.452 (2018 - R\$64.452), equivalente a 45,71% do capital subscrito (2018 - 45,71%), 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 práticas 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. Participação em sociedade controlada

O investimento em participações está avaliado a valor justo através de avaliação por empresa especializada, com base no método de fluxo de caixa futuro descontado a valor presente.

f. Apuração de resultados

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

g. 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.

h. 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.

i. 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.

j. Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador 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.

O Administrador 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.

4 Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2019 está composto pelo montante de R\$ 1.860 em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos (LFT), possuindo remuneração entre 95% e 97% do CDI (2018 – R\$3.032 em operações compromissadas e R\$628 em cotas do BKFD FIC FI MULT CRED PRIV, fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)

5 Investimentos e Propriedade para Investimento

a. Participação em sociedade controlada

A Texas Empreendimentos e Participações S.A. (“Texas”), anteriormente denominada Sibenik Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., possui a nua propriedade do Condomínio WTorre JK – Torre D, localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, São Paulo. A Texas tem por objeto social:

- i. A exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais;
- ii. A locação de imóveis;
- iii. A administração de bens próprios; e
- iv. A participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócio ou acionista.

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo. Em 31 de dezembro de 2019 o valor justo da Texas é R\$ 10.355 (2018 – R\$18.258).

	31/12/2019 e 31/12/2018
Texas Empreendimentos e Participações S.A.	
Quantidade de ações	21.000.499
Participação %	100
Controle	Sim

De acordo com o contrato de uso-fruto da nua propriedade a qual a Texas é proprietária, após o prazo de 30 anos (renováveis por mais 30 anos), a Texas terá plenos direitos sobre os fluxos financeiros provenientes desse empreendimento. Em 31 de dezembro de 2019 o valor justo da nua propriedade foi estimado sobre o valor de venda projetado no fluxo de caixa futuro elaborado por empresa especializada trazidos a valor presente utilizando-se do mesmo prazo e taxa de desconto do Empreendimento e uma taxa de capitalização de 7,75% (2018 – 7,75%), cujo valor resultante adotou-se a mesma proporcionalidade do seu valor de aquisição, ou seja, o equivalente a 15% (2018 – 15%) do referido montante. Considerando que somente após o prazo de 60 anos que a Texas terá plenos direitos sobre esse empreendimento, este valor representa, no melhor entendimento da Administração, o valor justo que faria jus à Texas, no caso de uma eventual

realização do ativo na referida data-base. Caso fosse utilizado o prazo de 60 anos do contrato de usufruto da nua propriedade, seu valor presente seria outro.

b. Propriedades para investimento – Imóveis acabados

O Imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. O Fundo possui 85,7% de participação no imóvel.

Imóvel: WTorre JK – Torre D.

Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, São Paulo, SP

Área: 12.207 m² de área construída (participação do Fundo).

Valor Contábil: R\$ 354.490 (2018 – R\$ 235.453)

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário do imóvel WTorre JK – Torre D, imóvel comercial de alto padrão no complexo JK. Avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas no máximo 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 6,89% ao ano (8,25% ao ano em 2018) 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	198.630
Capex	1.665
Ajuste a valor justo	36.070
Outros	(912)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	235.453
Capex	271
Ajuste a valor justo	121.257
Outros	(2.491)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	354.490

6. Obrigação por aquisição de imóvel

A aquisição do imóvel se deu pelo pagamento de 2 parcelas, sendo a primeira de R\$5.166 no momento da compra, e a segunda de R\$ 102.254 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\$111.768 (2018 – R\$111.864), tendo incorrido em despesa financeira de R\$ 8.113 (2018 – R\$10.369).

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, porém compreende um período de carência de 18 de dezembro de 2016 a 10 de dezembro de 2020. A data de vencimento do CRI ocorrerá em 10 de dezembro de 2035.

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\$ 25.701.

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, a Texas outorgou alienação fiduciária da nua propriedade do imóvel em favor do vendedor do imóvel na escritura de compra e venda.

Em 7 de dezembro de 2018, ocorreu o pagamento antecipado do CRI no valor de R\$ 1.000. Na mesma data, por meio de assembleia de titulares do CRI, o mesmo foi repactuado, 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 100% da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,45% ao ano. (Até 7 de dezembro de 2018 - 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, 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\$ 111.458.

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, permanece a alienação fiduciária da nua propriedade 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. Não existência 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 dos Ativos Alvos, 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, quotista 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 FIIs, 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 FIIs a estes cotistas.

Ainda que propostas recentes de alteração da tributação de investimentos em FIIs 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 locação dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo está exposto aos riscos de não pagamento por parte de seus locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

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 8245/91, 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 e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

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 a rentabilidade das 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 quotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de cotas, passando tal quotista 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 quotista 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 quota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo quotista 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, consequente, 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 dispondo 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 quotista 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\$ 141.000, divididos em 141.000.000 de cotas, em série única, no valor de R\$ 1,00 (um real) 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.

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 possuírem, 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 31 de dezembro de 2019 e 2018, o valor das cotas integralizadas é de R\$63.261 e os custos diretamente relacionados à emissão das cotas totalizaram R\$20, ocorridas em 2015.

b. Resgates

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

c. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada quota 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.

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.

Em 26 de dezembro de 2019 houve uma amortização no montante de R\$ 1.171.

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.

O resultado auferido pelo Fundo no período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2019	2018
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	143.093	51.162
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(23.825)	(12.351)
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	119.268	38.811
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(129.213)	(38.861)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	24.572	10.977
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	953	605
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(8.767)	(2.187)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	6.813	9.345
Rendimento distribuído	6.680	9.008
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	98%	96%
Rendimento distribuído no exercício	6.680	8.398
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	-	609

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo efetuou a distribuição de R\$ 6.680 (2018 – R\$9.008), em atendimento ao art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no exercício, apurados segundo o regime de caixa, bem como determina o regulamento do Fundo conforme mencionado acima.

10. Taxa de administração e encargos

A Taxa de Administração devida ao Administrador corresponde a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o PL do Fundo, paga mensalmente pro rata – observado o mínimo mensal de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais) a partir de 28/12/2020 – até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços, sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGPM ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo. A Taxa de Administração será: (a) devida a partir da data da primeira integralização de Cotas 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, na qualidade de administrador, deverá ser calculada pro 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.

A taxa mensal de custódia paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,01% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, devendo a mesma ser paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços.

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance.

11. 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 2019 e 2018 foram as seguintes:

<u>Exercícios findos em</u>	<u>Valor da cota R\$</u>	<u>PL médio (R\$)</u>	<u>Rentabilidade da cota (%)</u>
31 de dezembro de 2019	3,9386	168.014	78,22
31 de dezembro de 2018	2,2099	121.051	26,46

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

12. Operações com partes relacionadas

a. Taxa de Administração e Custódia

Taxa de Administração	2019	2018
Taxa de administração - BRKB	-	109
Taxa de administração - Plural	121	31
Taxa de Custódia	2019	2018
Taxa de Custódia – BRKB	-	74
Taxa de custódia – Plural	12	2

b. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Conforme Nota 6, parte dos Certificado de Recebíveis Imobiliários do Fundo foi adquirido pelo BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, único cotista do Fundo e gerido pelo mesmo Administrador/Gestor do Fundo.

13. Tributação

O fundo de investimento imobiliário (“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 quotista 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 quotista, 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.

14. 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.).

15. 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.

16. Demandas judiciais

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

17. 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.

18. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de dezembro de 2019, foi aprovada a inclusão de itens no Regulamento, possibilitando os titulares das cotas do Fundo negociarem suas cotas no Mercado Secundário, em mercado de bolsa ou balcão organizado da B3 S.A.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2019, foi aprovado o cancelamento de 76.548.075,19 cotas da primeira emissão de cotas do Fundo subscritas e não integralizadas até a presente data.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, durante no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG 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.

20. Demonstrativo ao valor justo

Conforme mencionado na Nota Explicativa 3.c, 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
Títulos e valores mobiliários	1.860	-	-	1.860
Propriedades para investimento	-	-	354.490	354.490
Participação em sociedade controlada	-	-	10.355	10.355
Total do ativo	1.860	-	364.845	366.705

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
Títulos e valores mobiliários	3.660	-	-	3.660
Propriedades para investimento	-	-	235.453	235.453
Participação em sociedade controlada	-	-	18.907	18.907
Total do ativo	3.660	-	254.360	258.020

21. Eventos subsequentes

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, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente 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 a pandemia.

Em 4 de fevereiro de 2020 o Fundo realizou pagamento de antecipação de dividendos, no montante de R\$1.418.

Rodrigo de Godoy
Diretor

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