

Fundo de Investimento Imobiliário –
FII Top Center

Demonstrações contábeis acompanhadas
do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2017

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105
12º andar
Edifício Berrini One | Itaim Bibi
São Paulo | SP | Brasil
T +55 11 3886.5100

Aos
Cotistas e a Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário – FII Top Center
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Top Center (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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 Fundo de Investimento Imobiliário – FII Top Center em 31 de dezembro de 2017, 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 Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção “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.

Taxa de administração

(Conforme nota explicativa nº 7, Taxa de administração)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo encontra-se sem atividades operacionais, sendo assim o principal assunto de auditoria é a apuração da taxa de administração do Fundo. O risco mais significativo é no cálculo da taxa de administração.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; **(i)** efetuamos testes substantivos para validarmos a acuracidade do cálculo, entre os procedimentos de auditoria executados, podemos destacar **(ii)** recálculo da taxa de administração; e **(iii)** exame dos pagamentos ocorridos no exercício e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que a apuração da taxa de administração do Fundo foi adequada no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Continuidade operacional

As demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios do Fundo. Conforme evidenciado nas demonstrações contábeis, o Fundo apresenta insuficiência de geração de caixa em relação aos compromissos operacionais do Fundo, que estão sendo suportados pelo cotista. As demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto de que o cotista continuará a aportar os recursos sempre que requeridos. Essa condição, juntamente com outros assuntos, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo.

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 investimentos imobiliários 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 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 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, 22 de março de 2018



Rafael Dominguez Barros
CT CRC 1SP-208.108/O-1

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

Fundo de investimento imobiliário - FII Top Center
(CNPJ nº 11.769.604/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial
exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ativo circulante		3	3
Disponibilidades		3	3
Caixa e equivalentes de caixa		3	3
Total		<u>3</u>	<u>3</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de investimento imobiliário - FII Top Center
(CNPJ nº 11.769.604/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balço patrimonial
exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passivo circulante		48	41
Auditoria		30	32
Taxa de administração efetiva		17	8
Taxa de fiscalização CVM		1	1
Passivo não circulante		----- (45)	----- (38)
Patrimônio líquido		(45)	(38)
Capital social		11.814	11.714
Prejuízos acumulados exercício anterior		(11.752)	(11.606)
Prejuízos acumulados exercício atual		(107)	(146)
Total		----- <u>3</u>	----- <u>3</u>

.As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de investimento imobiliário - FII Top Center
(CNPJ nº 11.769.604/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado
exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Outras receitas/ despesas		(107)	(146)
Taxa de administração	7	(91)	(95)
Taxa de fiscalização CVM	8	(3)	(2)
Auditorias externas	8	(9)	(10)
Despesas bancárias	8	(2)	(1)
Outras despesas administrativas	8	(2)	(24)
Outras despesas operacionais	-	-	(14)
Resultado líquido dos exercícios	-	<u>(107)</u>	<u>(146)</u>
Quantidades de cotas	-	<u>601.400</u>	<u>600.000</u>
Prejuízo por cota - R\$	-	<u>(0,18)</u>	<u>(0,24)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de investimento imobiliário - FII Top Center

(CNPJ nº 11.769.604/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015	11.674	(11.606)	68
Emissões de cotas	40	-	40
Prejuízo do exercício	-	(146)	(146)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	11.714	(11.752)	(38)
Emissões de cotas	100	-	100
Prejuízo do exercício	-	(107)	(107)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>11.814</u>	<u>(11.859)</u>	<u>(45)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de investimento imobiliário - FII Top Center

(CNPJ nº 11.769.604/0001-13)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Outras contas a pagar	(100)	(128)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(100)	(128)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	100	40
Caixa aplicado nas atividades de financiamento	100	40
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-	(88)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início dos exercícios	3	91
No final dos exercícios	3	3
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(88)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII Top Center iniciou suas atividades em 20 de março de 2010 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

Destina-se exclusivamente a pessoas físicas e jurídicas integrantes do grupo econômico da General Shopping Brasil S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2466 – 22º andar – cj 221, Cerqueira César, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.764.621/0001-53.

O Fundo tem por objeto a aquisição do imóvel que compõe o Shopping Center denominado Top Center, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 854, Bela Vista, objeto da matrícula nº 172.079, do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Shopping Top Center”), ou de qualquer outro empreendimento imobiliário, desde que aprovado em Assembleia Geral dos Cotistas (“Empreendimento(s) Imobiliário(s)”, sendo o Shopping Top Center e os Empreendimentos Imobiliários adiante também designados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Imóveis”), com finalidade de participar de sua exploração comercial através de locação ou arrendamento, ou ainda, vender a referida participação, podendo inclusive ceder a terceiros os direitos decorrentes da venda, locação ou arrendamento, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento.

As aplicações do Fundo não contavam com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 com as alterações decorrentes da Lei nº 9.249/95 e Instrução CVM nº 248/96.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

3. Descrição das principais práticas contábeis

Resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Outros passivos (circulantes e não circulantes)

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas dos balanços.

Principais estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

A seguir, descrevemos os principais julgamentos e estimativas contábeis que a Administradora do Fundo entende como relevantes na elaboração das demonstrações contábeis:

- **Valor das propriedades para investimentos:** o valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante avaliação do fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade, avaliados por especialistas externos. A Administradora do Fundo usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes;

- **Provisão para créditos de liquidação duvidosa:** constituída em montante considerado suficiente pela Administradora do Fundo para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 4.

4. Gerenciamento de riscos

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no regulamento do Fundo.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

– o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o Governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo;

Risco de crédito – os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis nos termos da política de investimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda destes imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes;

Riscos de liquidez – os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada neste mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão destas cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 7 409, ressalvada a hipótese de registro destas cotas perante a CVM;

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo – caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o administrador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes;

Risco tributário – a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de investimento imobiliário devam distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível – Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição ao Programa de Integração Social – contribuição ao PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento);

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação – embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco desta regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente;

Risco de concentração da carteira do Fundo – o Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição do Shopping Top Center que integrará o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que possam ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Shopping Top Center, considerando ainda que não há garantia de que todas as lojas e/ ou salas do referido empreendimento a ser adquiridos estarão sempre locadas ou arrendadas;

Risco da administração dos imóveis por terceiros – considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ ou comercialização de empreendimentos imobiliários, e que a administração destes empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, este fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas;

Riscos jurídicos – toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel – apesar de os termos e condições dos contratos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade destas cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos citados: **(a)** rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização e **(b)** revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo;

Riscos ambientais – ainda que os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como por exemplo: vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;

Risco de desapropriação – há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(eis) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;

Risco de sinistro – no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo;

Riscos de despesas extraordinárias – o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento destas despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino;

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis;

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e vendas não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento destas dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo;

Propriedade das cotas e não dos imóveis – apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere ao cotista propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

5. Emissão, subscrição, integralização, resgate, taxas de ingresso e saída.

Emissão

O montante total da 1ª Emissão do Fundo será de até R\$ 60.000, divididos em até 600.000,00 cotas, no valor de R\$ 0,100 (cem reais) cada uma, observado um montante mínimo de R\$ 1, representado por 10 cotas ("Montante Mínimo").

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.

No exercício houve emissão de 1.000.000003 cotas, representado pelo montante de R\$ 100, conforme abaixo:

Data	Valor	Quantidade
09/02/2017	15	150,000000
27/03/2017	15	150,000000
17/04/2017	15	150,000000
17/07/2017	16	160,000000
07/08/2017	19	190,000000
30/10/2017	20	200,000000
	100	1.000,000003

Subscrição e Integralização

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

Resgate

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

6. Patrimônio líquido

Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 601.400,000000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário era de R\$ - 0,075055.

7. Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, conforme previsto no Regulamento, o Administrador e o Gestor farão jus, conjuntamente, à seguinte remuneração mensal: equivalente ao maior valor entre (i) 0,15% sobre o valor do patrimônio líquido do FII ou (ii) R\$ 7,5 mensais, atualizado anualmente pelo IGP-M ("Taxa de Administração")

O montante total das despesas com taxa de administração no exercício foi de R\$ 91 (2016 de R\$ 95).

8. Despesas gerais e administrativas

Encargos administrativos debitados	2017		2016	
	Valor	%	Valor	%
Despesas de serviços do sistema financeiro	5	-11,90%	3	60,00%
Taxa de fiscalização CVM	3	-7,14%	2	40,00%
Despesas bancárias	2	-4,76%	1	20,00%
Despesas de serviços técnicos especializados	9	-21,43%	10	200,00%
Auditoria	9	-21,43%	10	200,00%
Outras despesas administrativas	2	-4,76%	24	480,00%
Expedição	1	-2,38%	-	0,00%
Cartorária	1	-2,38%	-	0,00%
Despesas diversas	-	0,00%	24	480,00%
Total dos encargos	16	-38,10%	37	740,00%

PL médio de 2017 é negativa de R\$ 42 (2016 positivo de R\$ 5).

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

Exercícios	Valor da cota	Rentabilidade %
2016	- 0,063595	-156,58%
2017	- 0,075055	18,02%

(*) Percentual acumulado desde a data até 29/12/2017

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

10. 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, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com Artigo 3º da Lei nº 11.033, 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, este último incluído pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

11. Distribuição de rendimentos

Nos exercícios de 2017 e 2016 não houve distribuição de rendimentos.

12. Demandas judiciais

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

13. Divulgação de informações

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

14. Partes relacionadas

O Fundo não possui transações com partes relacionadas nos exercícios.

15. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado nenhum outro tipo de serviço ao Fundo.

16. Alterações estatutárias e assembleias ocorridas no exercício

Em 27 de março de 2017 na Assembleia Geral de Cotista, os cotistas do Fundo deliberaram, por unanimidade e sem qualquer restrição, aprovação da:

- (i) A substituição da Gestora do Fundo pelo Administrador, a partir do dia 27 de março de 2017;
- (ii) Alteração e consequente consolidação do Regulamento do Fundo.

17. Outras informações

Data	PL Médio	Valor da cota	% Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada (*)
30/12/2016	-	(0,063595)	-	-
31/01/2017	(40)	(0,082131)	29,15%	29,15%
24/02/2017	(41)	(0,074740)	-9,00%	17,52%
31/03/2017	(44)	(0,069617)	-6,85%	9,47%
28/04/2017	(36)	(0,061967)	-10,99%	-2,56%
31/05/2017	(39)	(0,078584)	26,82%	23,57%
30/06/2017	(48)	(0,094375)	20,10%	48,40%
31/07/2017	(49)	(0,083589)	-11,43%	31,44%
31/08/2017	(36)	(0,067884)	-18,79%	6,74%
29/09/2017	(42)	(0,083573)	23,11%	31,41%
31/10/2017	(50)	(0,066080)	-20,93%	3,91%
30/11/2017	(34)	(0,067991)	2,89%	6,91%
29/12/2017	(42)	(0,075055)	10,39%	18,02%

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

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC 1SP-214.011/O-5

Rodrigo Martins Cavalcante
Diretor responsável

* * *



grantthornton.com.br

© 2018 Grant Thornton Auditores Independentes. Todos os direitos reservados.
"Grant Thornton" é referência à marca pela qual as firmas membro Grant Thornton prestam serviços de auditoria, impostos e consultoria à seus clientes e/ou refere-se à uma ou mais firmas membro, conforme o caso. Grant Thornton International Ltd (GTIL) e as firmas membro não constituem uma sociedade mundial. A GTIL e cada firma membro é uma entidade legal separada. Serviços são prestados pelas firmas membro. A GTIL não presta serviços à clientes. A GTIL e suas firmas membro não são agentes um dos outros e não se responsabilizam por atos ou omissões um dos outros.