

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Infra Real Estate – FII**

CNPJ: 18.369.510/0001-04

Demonstrações Financeiras Acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente.

Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019.

## Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

### Índice

	<b>Página</b>
Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Demonstrações Financeiras	8
Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	12

## **Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras**

Aos:

Cotistas e à Administradora do

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

### **1. Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII em 30 de junho de 2020, 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.

### **2. Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo e à sua Administradora, 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.

### **3. Ênfases**

**Chamamos a atenção para os assuntos indicados a seguir; todavia nossa opinião não contém ressalvas sobre eles:**

#### ***(i) Refazimento e rerepresentação das demonstrações financeiras***

Em 25 de setembro de 2020, emitimos um relatório sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2020 do Fundo, sem ressalva. Conforme explicado na nota explicativa nº 2.1, o Fundo, em estrita obediência à determinação da Comissão de Valores Mobiliários-CVM, está rerepresentando suas demonstrações financeiras em função da reclassificação do ativo Rio Jacutinga S.A. classificado no ativo circulante para o ativo não circulante como propriedade para investimentos (Terreno) em suas demonstrações financeiras com mensuração a valor de custo de aquisição até que haja condições suficientes para a mensuração do valor justo com confiabilidade ou a construção seja completada. Tal decisão decorre do julgamento do Colegiado da CVM, que reflete sua interpretação da aplicação Pronunciamento Técnico CPC 46 (“CPC 46”). Nossa opinião de auditoria no presente relatório não é alterada em função do disposto neste parágrafo e se sobrepõe àquela anteriormente emitida.

#### ***(ii) Prorrogação de recebíveis Águas de Itapema***

Conforme nota explicativa nº 5 sobre as demonstrações financeiras, o Fundo possui investimento por meio de contrato de locação na Companhia Águas de Itapema (“Companhia”). Em 08 de junho de 2020, essa Companhia solicitou a suspensão dos pagamentos de locação por doze meses, no período de junho de 2020 a maio de 2021, desta forma adicionando no contrato original doze parcelas mensais, com as devidas correções monetárias e juros, tendo a administração aceitado o referido pleito. Esse assunto possibilita a distribuições de resultados menores no período.

#### ***(iii) Deliberação quanto à transferência de Administração do Fundo***

Conforme mencionado na nota explicativa n.º 19 às demonstrações financeiras, em 14 de maio de 2020 foi deliberado sobre a transferência de administração do Fundo a partir do fechamento do dia 22 maio de 2020, contudo não está apresentado tais informações separadas por administrador.

### **4. 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.

***(i) Avaliação da propriedade para investimento registrada pelo valor de custo***

Conforme nota explicativa nº 5, o Fundo possui ações de empresa de capital fechado que possui propriedade para investimento registrada pelo valor de custo. Desta forma, tendo em vista a representatividade deste ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos o tratamento deste assunto como relevante para nossa auditoria.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificação da documentação comprobatória do custo de aquisição das ações da investida; (ii) verificação dos devidos registros dos imóveis adquiridos no exercício em nome da Investida do Fundo; e (iii) avaliação da adequação das divulgações sobre o ativo incluídas em nota explicativa.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o registro contábil da propriedade para investimento, consideramos que o valor registrado está adequado, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

***(ii) Avaliação da propriedade para investimento registrada pelo valor justo***

Conforme nota explicativa nº.5, o Fundo possui propriedade para investimento sobre direitos real de superfície registrada pelo valor justo. Desta forma, devido ao fato de a determinação do valor justo deste ativo estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras, consideramos o tratamento deste assunto como relevante para nossa auditoria.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento sobre o direito real de superfície, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os ativos fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o ativo avaliado a valor justo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo avaliador independente e pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **5. Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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.

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

## **6. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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.

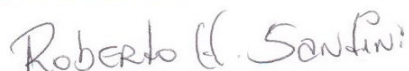
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de dezembro de 2021.



Roberto Henrique Santini  
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples  
CRC 2SP-030.002/O-7



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO INFRA REAL ESTATE - FII**  
**CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04**  
**Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**  
**CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46**

**BALANÇO PATRIMONIAL**

ATIVO		30/06/2020 - Em: Reapresentado	%PL	30/06/2019 - Reapresentado	%PL	01/07/2018 - Reapresentado	
<b>CIRCULANTE</b>		<b>17.340</b>	<b>36,29</b>	<b>15.541</b>	<b>32,98</b>	<b>16.943</b>	<b>35,62</b>
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>Nota 4</b>	<b>17.303</b>	<b>36,21</b>	<b>15.507</b>	<b>32,91</b>	<b>16.057</b>	<b>33,76</b>
Certificados de Recebíveis Imobiliários		14.634	30,62	-	-	-	-
Fundos de investimento -Instr. /cvm 555		2.669	5,59	15.507	32,91	16.057	33,76
<b>Aluguéis a receber</b>		-	-	-	-	859	1,81
<b>Outros valores a receber</b>		<b>37</b>	<b>0,08</b>	<b>34</b>	<b>0,07</b>	<b>27</b>	<b>0,06</b>
Despesas antecipadas		37	0,08	34	0,07	27	0,06
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>30.545</b>	<b>63,92</b>	<b>31.681</b>	<b>67,24</b>	<b>30.743</b>	<b>64,63</b>
<b>Ações de Companhias Fechadas</b>	<b>Nota 4</b>	-	-	730	1,55	730	1,53
Ações de Companhias Fechadas		-	-	730	1,55	730	1,53
<b>Propriedades para investimento</b>	<b>Nota 5</b>	<b>30.545</b>	<b>63,92</b>	<b>30.951</b>	<b>65,69</b>	<b>30.013</b>	<b>63,10</b>
Direito real de superfície		12.545	26,25	12.951	27,49	12.013	25,26
Terreno (detido diretamente pela controlada Rio Jacutinga S.A).		18.000	37,67	18.000	38,20	18.000	37,84
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>47.885</b>	<b>100,20</b>	<b>47.222</b>	<b>100,22</b>	<b>47.686</b>	<b>100,25</b>
<b>PASSIVO</b>							
<b>CIRCULANTE</b>		<b>97</b>	<b>0,20</b>	<b>105</b>	<b>0,22</b>	<b>121</b>	<b>0,25</b>
<b>Encargos a pagar</b>		<b>97</b>	<b>0,20</b>	<b>105</b>	<b>0,22</b>	<b>121</b>	<b>0,25</b>
Taxa de administração		97	0,20	105	0,22	121	0,25
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>97</b>	<b>0,20</b>	<b>105</b>	<b>0,22</b>	<b>121</b>	<b>0,25</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>47.788</b>	<b>100,00</b>	<b>47.117</b>	<b>100,00</b>	<b>47.565</b>	<b>100,00</b>
<b>Cotas por classe</b>		<b>46.772</b>	<b>97,87</b>	<b>46.772</b>	<b>99,27</b>	<b>47.250</b>	<b>99,34</b>
Cotas integralizadas		46.772	97,87	46.772	99,27	47.250	99,34
<b>Reservas</b>		<b>1.016</b>	<b>2,13</b>	<b>345</b>	<b>0,73</b>	<b>315</b>	<b>0,66</b>
Reservas de lucros		1.016	2,13	345	0,73	315	0,66
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>47.885</b>	<b>100,20</b>	<b>47.222</b>	<b>100,22</b>	<b>47.686</b>	<b>100,25</b>
Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda				REINALDO DANTAS			

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO INFRA REAL ESTATE - FII**  
**CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04**  
**Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**  
**CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

Exercícios findos em:	Valores em Milhares de Reais	
	30/06/2020 - Reapresentado	30/06/2019 - Reapresentado
<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		
<b>Propriedades para Investimento</b>		
Receitas de aluguéis	2.026	2.411
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>	<b>2.026</b>	<b>2.411</b>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária (Nota 4)</b>		
Receita de dividendos	200	360
Valorização de CRIs	1.869	-
Perda com Investimentos	(730)	-
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>1.339</b>	<b>360</b>
<b><u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u></b>	<b>3.365</b>	<b>2.771</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>348</b>	<b>976</b>
Receita de juros	-	1
Rendimento com cotas de fundos de investimento	348	975
<b>Despesas</b>	<b>(1.704)</b>	<b>(1.506)</b>
Despesas com custódia de terceiros	(5)	(4)
Despesas com taxa de administração e gestão	(1.360)	(1.398)
Despesas com auditoria e custódia	(45)	(18)
Despesas de consultoria	(70)	(42)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(6)	(20)
Taxa de fiscalização da CVM	(25)	(24)
Outras receitas e despesas	(193)	-
<b>RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL</b>	<b>2.009</b>	<b>2.241</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>820.113</b>	<b>820.113</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>2,45</b>	<b>2,73</b>

Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda  
Administrador

REINALDO DANTAS  
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO INFRA REAL ESTATE - FII**  
**CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04**  
**Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**  
**CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Total
Saldos em 01 de julho de 2018 - Reapresentado	47.250	315	47.565
Amortização de cotas no exercício	(478)	-	(478)
Distribuição de resultado no exercício	-	(2.211)	(2.211)
Resultado líquido do exercício	-	2.241	2.241
Saldos em 30 de junho de 2019 - Reapresentado	46.772	345	47.117
Distribuição de resultado no exercício	-	(1.338)	(1.338)
Resultado líquido do exercício	-	2.009	2.009
Saldos em 30 de junho de 2020 - Reapresentado	46.772	1.016	47.788

**Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
Administrador

**REINALDO DANTAS**  
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO INFRA REAL ESTATE - FII**  
**CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04**  
**Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**  
**CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO**

	Valores em Milhares de Reais		
	Exercícios findos em:	30/06/20	30/06/19
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		2.232	2.332
Pagamento pela compra de TVM		(3.520)	(2.574)
Recebimento pela venda de TVM		16.706	4.099
Recebimento de Juros de CRI		453	-
Recebimento de dividendos		200	360
Recebimento de recuperação de despesas		6	-
Pagamento de Taxa de Administração		(1.368)	(1.414)
Pagamento de Taxa da CVM		(24)	(24)
Pagamento de Auditoria		(28)	(18)
Pagamento de serviços do sistema financeiro		(33)	(21)
Pagamento de consultoria		(67)	(51)
Pagamento de Outros Serviços		(1)	-
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>14.556</b>	<b>2.689</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento:</b>			
Pagamento pela compra de CRIs		(13.946)	-
Recebimento pela de amortização de CRIs		728	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>(13.218)</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento:</b>			
Amortização de cotas		-	(478)
Distribuição de rendimentos para os cotistas		(1.338)	(2.211)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(1.338)</b>	<b>(2.689)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no início do exercício</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no final do exercício</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda  
Administrador

REINALDO DANTAS  
Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII ("Fundo"), administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 18 de junho de 2013 e iniciou suas atividades em 06 de setembro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objeto a valorização e rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimentos do Fundo, por meio da realização de investimentos imobiliários consistentes na exploração de empreendimentos imobiliários, inclusive voltados para operações logísticas e industriais, aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, em todo território nacional, desde que atendam à política de investimentos do Fundo, bem como ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.792, de 24 de setembro de 2009 ("Resolução CMN 3.792/09") e na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.922, de 25 de novembro de 2010 ("Resolução CMN 3.922/10").

O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que compõem seu patrimônio.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior ("Investidores Qualificados"), conforme o disposto no artigo 53 da Instrução CVM 472, definidos nos termos do Artigo 9 -B da Instrução CVM 539, que vierem a adquirir as Cotas; conforme alterada ("Instrução CVM 539"), incluindo Entidades Fechadas de Previdência Complementar reguladas pela Resolução CMN 3.792/09 e posteriores alterações e pela Resolução CMN 3.922/10 e por esse motivo está dispensada da elaboração de prospecto, publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição e da elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, ou se de outra forma vier a ser deliberado pela Assembleia Geral, incluindo no caso de novas emissões de Cotas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## **2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

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

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

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedades para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

### **2.1. Refazimento e reapresentação das demonstrações financeiras**

O ativo Rio Jacutinga S.A. (“Ativo”) detém como propriedade o Terreno localizado na PR 445, KM 85 - LT 250 - A2 - 2, Jardim José Favaro - Cambé/PR, (“imóvel”). O Fundo fez a aquisição das ações em setembro de 2013.

Inicialmente a Rio Jacutinga S.A. tinha como objetivo a construção do condomínio Logístico, denominado Projeto Paraná Norte (“Projeto”) o qual previa a construção de módulo com potencial de construção de 125.000m<sup>2</sup> e, conforme demanda, poderia atingir até 175.000m<sup>2</sup>,

À época (2013) o Projeto contava com alvará de construção para a primeira fase expedido pela Prefeitura Municipal de Cambé, tendo sido avaliado pela Colliers International, tradicional consultoria do segmento imobiliário no mundo.

Como consequência da crise econômica (2014), o setor de logística de cargas sofreu grande impacto, afetando o início da implantação do Projeto. Além da falta de ocupantes do projeto logístico, importantes investidores institucionais retraíram-se a novos investimentos de risco e direcionaram seus recursos basicamente para Títulos Públicos.

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 2015 foi contratada a Urban Systems, empresa especializada em Business Intelligence, com objetivo de identificar novas potenciais demandas e vocação do imóvel. Naquele momento o município de Cambé iniciava o estudo de alteração do Plano Diretor de uso do solo. Como resultado, o estudo apontou um mix de implantação com (i) Condomínio Logístico; (ii) Power Center; (iii) Mega Posto; (iv) Loteamento Residencial (porém não havia previsão no Plano Diretor do município).

O cenário macroeconômico continuou desfavorável e, à medida que crescia a possibilidade do impeachment da presidente Dilma Roussef se consumar, crescia o desinteresse por projetos e investimentos de longo prazo no setor imobiliário. O processo de impeachment, iniciado no final de 2015, teve seu desfecho em agosto/2016 com o impedimento da então presidente. Como consequência da turbulência política o PIB do Brasil, que já havia fechado 2015 com queda de 3,5%, encerrou 2016 com queda de 3,3% e teve evolução em 2017 (1,3%) e 2018 (1,8%).

Não obstante a todo esse cenário, permaneceram conversações com as principais empresas de consultoria e desenvolvimento de projetos imobiliários, bem como diretamente com potenciais interessados diretos. Ao longo do ano de 2019, com a melhora da expectativa da economia, iniciaram-se tratativas com empresas do setor na busca de parceiro financeiro e/ou estratégico para desenvolvimento da área.

Em janeiro de 2020, a Gestora encaminhou relatório sobre o Projeto estimando o início da implantação ainda para aquele ano, observadas as condições macroeconômicas, a conclusão da primeira fase (aproximadamente 30.000m<sup>2</sup>) para o final de 2022”.

A mudança brusca e impactos decorrentes da decretação do estado de pandemia causados pelo evento COVID19 frustrou a estratégia planejada. Em abril de 2020 a Administradora e Gestora optaram pela marcação do ativo por valor de mercado (“terra nua”), embasado em laudo de consultoria imobiliária especializada, conforme fato relevante publicado em 08/05/2020. Na oportunidade, o ativo teve redução de 23,0% (R\$67.280 mil x R\$87.430 mil) Por ocasião do fechamento de exercício em junho/2020, novo laudo de avaliação foi realizado por empresa especializada, permanecendo o ativo precificado a valor de mercado (“terra nua”), com valor de R\$56.951 mil, representando queda de 15,3% sobre a terra nua de abril/2020.

Em fevereiro de 2021 a Administração recebeu o Ofício 31/2021 da Superintendência de Supervisão de Investidores Institucionais (“SIN”) da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), o qual tinha como objeto a classificação do Ativo, que era classificado como ativo circulante e mensurado a valor justo, devendo no entendimento da SIN ser classificado como ativo não circulante e mensurado como valor de custo; bem como requeria o refazimento e reapresentação das demonstrações financeiras anuais (“DF”), a partir da DF de junho de 2014, com conseqüente reapresentação dos informes anuais.

## Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Foi interposto recurso ao colegiado da CVM, o qual dentre outros temas, foi consignado : (i) concordância apenas da reclassificação do Ativo do Fundo como ativo não circulante, subclasse investimento; (ii) contraposição quanto a mensuração do Ativo a valor de custo; (iii) ratificação e defesa do Laudo de Avaliação do Ativo elaborado pela Colliers International, em relação a independência do estudo, bem como das premissas e métodos utilizados; e (iv) impertinência do refazimento das Demonstrações financeiras do Fundo.

Da interposição do recurso veio o resultado do julgamento da CVM, decidindo pelo não provimento do recurso, seguindo com o entendimento da Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE), pela manutenção do entendimento de que o Ativo deve ser classificado como ativo não circulante, com mensuração a valor de custo até que haja condições suficientes para mensuração a valor justo. E conclui pelo refazimento da última DF divulgada, data base de junho de 2020 e conseqüente informes periódicos do Fundo.

Da decisão supra foi interposto Pedido de Reconsideração, requerendo (i) a consideração dos Laudos de Avaliação (2020 e 2021) como documentos suficientes para suportar a mensuração a valor justo do Ativo e não refazimento das Demonstrações financeiras.

Em 23 de novembro de 2021 foi julgado o Pedido de Reconsideração, decidindo pelo não reconhecimento do pedido, mantendo a decisão anterior.

As demonstrações financeiras referentes à data-base 30 de junho de 2020 comparativas às de 30 de junho de 2019, estão sendo reapresentadas em função do atendimento ao Ofício CVM nº 132/2021/CVM/SSE/GSEC-1, datado de 30 de novembro de 2021, o qual determinou:

- (i) **A reclassificação do ativo (investimento) na investida Rio Jacutinga S.A. para o ativo não circulante, como propriedade para investimento:** o registro inicial ocorreu em 11 de Setembro de 2013 como títulos e valores mobiliários (instrumentos financeiros) classificados no ativo circulante e avaliados a valor justo que naquela época o entendimento era que o ativo financeiro tinha sido adquirido com o objetivo de ser negociado de forma ativa, o que não aconteceu. A Administração concordou com a reclassificação solicitada pela CVM, uma vez que houve a aquisição do controle da entidade Rio Jacutinga, que possui como único ativo um terreno e com o objetivo de construção de um empreendimento imobiliário voltado para o setor logístico. Considerando que houve efetivamente, dentro de um contexto de essência econômica prevalecendo sobre a forma jurídica, a aquisição de um ativo (terreno) para renda ou apreciação de capital no longo prazo e não de um negócio, o tratamento contábil mais adequado é a classificação como propriedade para investimentos (no ativo não circulante), na qual estão sendo reclassificadas e reapresentadas para os exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019, respectivamente;



**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) **Acertos relacionados à adequada mensuração do ativo (terreno), a valor de custo de aquisição:** A Administração com base nos laudos de viabilidade econômica marcou o ativo a valor justo em referência com base no seu potencial de construção. Esse ativo, anteriormente apresentado, estava avaliado ao valor justo através dos anos como abaixo demonstrado, aferido por empresa de consultoria especializada, sendo considerado obtenção de renda com a construção de galpões logísticos para aluguel e posteriormente o valor justo da gleba nua. Em decorrência das incertezas relevantes sobre o fluxo de caixa do 'imóvel para renda em construção' até o término da obra e início da operação, das condições de mercado o que retardou o início das obras, bem como outros fatores que inviabilizam a construção do parque logístico, as demonstrações financeiras estão sendo reapresentadas e reclassificadas considerando o artigo 8º da ICVM 516 na qual prevê que a Administração ao concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro", mantendo o valor registrado ao seu custo de aquisição de R\$18.000 mil no ativo não circulante.

Descrição	Como Apresentado Anteriormente	Ajustes-Baixa Conforme Decisão CVM	Como Reapresentado
<b>Composição dos Saldos Apresentados</b>			
. Saldo Inicial em 2013- Custo de aquisição da investida da Rio Jacutinga S.A. por R\$18.000, a qual possui um terreno em 2013 com potencial de construção logístico, cujo valor de aquisição foi de R\$18.000	18.000		
. De 2013 a 06/2108 (+) Valorização a valor justo com base na avaliação do projeto logístico por empresa de consultoria especializada e independente	74.171		
<b>(=) Total em 30 junho de 2018 em 01 de julho de 2018</b>	<b>92.171</b>	<b>(74.171) (*)</b>	<b>18.000</b>
(-) Impairment de Valorização a valor justo (i)	(4.571)	-	
<b>(=) Total em 30 junho de 2019</b>	<b>87.600</b>	<b>(69.600) (**)</b>	<b>18.000</b>
(-) Impairment de Valorização a valor justo decorrente de avaliação só da terra nua, efetuado por consultoria especializada	(30.649)		
<b>(=) Total em 30 de junho de 2020</b>	<b>56.951</b>	<b>(38.951) (**)</b>	<b>18.000</b>
<b>Ajustes contábeis para Fins de Reapresentação</b>			
<b>01/072018</b>			
Débito Lucros Acumulados	(74.171) (*)		
Crédito- Investimentos (Terrenos)	74.171		
(*) Decorrente Baixa do valor justo conforme decisão da CVM em atendimento ao Ofício CVM nº 132/2021/CVM/SSE/GSEC-1, datado de 30 de novembro de 2021. O ativo que ficou mensurado na reapresentação é o terreno que há quando da aquisição da empresa investida Rio Jacutinga S.A, cujo valor pago foi de R\$18.000.			
<b>30/06/2019</b>			
Débito Lucros Acumulados	(74.171)	(**)	
Crédito- Lucros e Perdas Menos Valia	4.571		
Crédito- Investimentos (Terrenos)	69.600		
<b>30/06/2020</b>			
Débito Lucros Acumulados	(69.600)	(**)	
Crédito- Lucros e Perdas -Menos Valia	30.649		
Crédito- Investimentos (Terrenos)	38.951		

(\*\*) Demais Ajustes Contábeis Decorrentes da Decisão CVM, visando eliminar os ajustes de Menos Valia contabilizados em junho/2019 e junho/2020, de forma a demonstrar o valor do ativo (terreno) ao de custo de aquisição de R\$18.000.

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Isto posto, a Administração do Fundo procedeu a reclassificação, em 30 de junho de 2020 e 2019, do ativo (investimento) nessa investida Rio Jacutinga S.A. para o ativo não circulante, como propriedade para investimento (terreno) e procedeu a mensuração desse ativo (terreno), a valor de custo de aquisição de R\$18.000, anteriormente classificado no ativo circulante, para a rubrica de propriedades para investimento, registrada no ativo não circulante, conforme quadro abaixo:

Assim sendo, a citada reclassificação contábil como mencionado previamente afetou as demonstrações financeiras do Fundo como abaixo demonstrada via reapresentação:

Balancos Patrimoniais Reapresentados

	Ajustes			Ajustes			Ajustes		
	30/06/2020	Contábeis	30/06/2020	30/06/2019	Contábeis	30/06/2019	30/06/2018	Contábeis	01/07/2018
	Original	Débito	Reapre	Original	Débito	Reapre	Original	Débito	Reapre
Apresentado	(Crédito)	sentado	Apresentado	(Crédito)	sentado	Apresentado	(Crédito)	sentado	
<b>ATIVO</b>									
<b>CIRCULANTE</b>									
Títulos e Valores Mobiliários	74.254	(56.951)	17.303	103.837	(87.600)	16.237	108.958	(92.171)	16.787
. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	14.634	-	14.634	-	-	-	-	-	-
. Ações de Companhias Fechadas	56.951	(56.951)	-	88.330	(87.600)	730	92.901	(92.171)	730
. Fundos de investimento- Instrução CVM 555	2.669	-	2.669	15.507	-	15.507	16.057	-	16.057
Aluguéis a receber	-	-	-	-	-	-	859	-	859
Outros Valores a Receber	37	-	37	34	-	34	27	-	27
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>	<b>74.291</b>	<b>(56.951)</b>	<b>17.340</b>	<b>103.871</b>	<b>(87.600)</b>	<b>16.271</b>	<b>109.844</b>	<b>(92.171)</b>	<b>17.673</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>									
Propriedades para Investimento	12.545	18.000	30.545	12.951	18.000	30.951	12.013	18.000	30.013
. Direito Real de Superfície	12.545	-	12.545	12.951	-	12.951	12.013	-	-
. Terrenos	-	18.000	18.000	-	18.000	18.000	-	18.000	18.000
<b>TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>12.545</b>	<b>18.000</b>	<b>30.545</b>	<b>12.951</b>	<b>18.000</b>	<b>30.951</b>	<b>12.013</b>	<b>18.000</b>	<b>30.013</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>86.836</b>	<b>(38.951)</b>	<b>47.885</b>	<b>116.822</b>	<b>(69.600)</b>	<b>47.222</b>	<b>121.857</b>	<b>(74.171)</b>	<b>47.686</b>
<b>PASSIVO</b>									
<b>CIRCULANTE</b>									
	97	-	97	105	-	105	121	-	121
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>									
Cotas por Classe	46.772	-	46.772	46.772	-	46.772	47.250	-	47.250
. Cotas Integralizadas	46.772	-	46.772	46.772	-	46.772	47.250	-	47.250
Reservas	39.967	(38.951)	1.016	69.945	(69.600)	345	74.486	(74.171)	315
. Reservas de Lucros	39.967	(38.951)	1.016	69.945	(69.600)	345	74.486	(74.171)	315
<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>86.739</b>	<b>(38.951)</b>	<b>47.788</b>	<b>116.717</b>	<b>(69.600)</b>	<b>47.117</b>	<b>121.736</b>	<b>(74.171)</b>	<b>47.565</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>86.836</b>	<b>(38.951)</b>	<b>47.885</b>	<b>116.822</b>	<b>(69.600)</b>	<b>47.222</b>	<b>121.857</b>	<b>(74.171)</b>	<b>47.686</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações de Resultados Reapresentados

	Ajustes			Ajustes		
	30/06/2020	Contábeis	30/06/2020	30/06/2019	Contábeis	30/06/2019
	Original		Reapre	Original		Reapre
	mente	(Débito)	sentado	mente	Débito	sentado
	Apresenta	Crédito		Apresenta	(Crédito)	
<b>Propriedades para Investimentos</b>						
Receita de aluguéis	2.026	-	2.026	2.411	-	2.411
<b>Result Líquido de Propr. p/Investimento</b>	<b>2.026</b>	<b>-</b>	<b>2.026</b>	<b>2.411</b>	<b>-</b>	<b>2.411</b>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>						
Receita de Dividendos	200	-	200	360	-	360
Ajuste ao Valor Justo	(30.649)	30.649	-	(4.571)	4.571	-
Valorização de CRIs	1.869	-	1.869	-	-	-
Provisão p/Perda com Investimentos	(730)	-	(730)	-	-	-
<b>Total do Resultado Bruto dos Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>(29.310)</b>	<b>30.649</b>	<b>1.339</b>	<b>(4.211)</b>	<b>4.571</b>	<b>360</b>
<b>Total do Resultado Líquido do Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>(27.284)</b>	<b>30.649</b>	<b>3.365</b>	<b>(1.800)</b>	<b>4.571</b>	<b>2.771</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>348</b>	<b>-</b>	<b>348</b>	<b>976</b>	<b>-</b>	<b>976</b>
Receita de juros	-	-	-	1	-	1
Rendimentos com cotas de fundos de investimento	348	-	348	975	-	975
<b>Despesas</b>	<b>(1.704)</b>	<b>-</b>	<b>(1.704)</b>	<b>(1.506)</b>	<b>-</b>	<b>(1.506)</b>
Despesas com Custódia de terceiros	(5)	-	(5)	(4)	-	(4)
Despesas com taxas de administração e gestão	(1.360)	-	(1.360)	(1.398)	-	(1.398)
Despesas com auditoria e custódia	(45)	-	(45)	(18)	-	(18)
Despesas de consultoria	(70)	-	(70)	(42)	-	(42)
Demais despesas do serviço financeiro	(6)	-	(6)	(20)	-	(20)
Taxa de fiscalização da CVM	(25)	-	(25)	(24)	-	(24)
Outras receitas e (despesas)	(193)	-	(193)	-	-	-
<b>TOTAL DOS DETENTORES DE COTAS DE CLASSIFICADAS NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>(28.640)</b>	<b>30.649</b>	<b>2.009</b>	<b>(2.330)</b>	<b>4.571</b>	<b>2.241</b>

**Demonstrações de Fluxos de Caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2018 foram apresentadas anteriormente pelo Método Direto e, conseqüentemente não sofreram modificações em decorrência dos ajustes contábeis acima demonstrados. Sendo assim, elas não estão sendo reapresentadas.

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Disponibilidades**

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

#### **3.2. Títulos e Valores mobiliários**

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

##### **i. Títulos para negociação**

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

##### **ii. Títulos mantidos até o vencimento**

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;
- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativos e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria “títulos para negociação”, e estão representados por:

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **Ações em companhias fechadas**

Os investimentos em ações são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de ajuste ao valor justo, quando tal mensuração for possível de realização de forma confiável. A variação do valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### **Cotas de fundos**

As cotas de fundos de investimentos são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e desvalorização de cotas de fundos de investimentos estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de Fundos”.

### **3.3. Propriedades para investimento**

A Administração do Fundo determinou metodologia interna para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos com as referidas propriedades para investimento. A metodologia utilizada consiste em atualizar anualmente o valor do ativo pelo IPCA-IBGE-Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo (base fevereiro) e diariamente pela taxa de juros do contrato (12,62% a.a.). Além disso, quando do pagamento do aluguel, é feito um abatimento sobre o valor atualizado.

### **3.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

### **3.5. Apuração do resultado**

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.6. Resultado por cota

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

## 4. Títulos e valores mobiliários e Ações de companhias fechadas

	<u>30/06/20</u>	<u>30/06/19</u>
<b>Ativos não imobiliários</b>		
Cotas de fundos de investimentos		
Planner FIM (i)	2.669	15.507
<b>Total das Cotas de Fundos</b>	<u>2.669</u>	<u>15.507</u>
	<u>30/06/20</u>	<u>30/06/19</u>
<b>Ativos imobiliários</b>		
<b>Ações de companhias fechadas</b>		
Porto Real S.A. (ii)	-	330
AFAC Porto Real S.A. (ii)	-	400
<b>Total das Ações</b>	<u>-</u>	<u>730</u>
CRI Infrasec. - CRI (iii)	14.634	-
<b>Total do CRI</b>	<u>14.634</u>	<u>-</u>

### (i) Planner Fundo de Investimento Multimercado

O Planner Fundo de Investimento Multimercado, doravante designado simplesmente FUNDO, constituído no País sob forma de condomínio aberto, é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em carteira diversificada de ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro. O FUNDO é administrado e gerido pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900- 10º andar, inscrito no CNPJ sob nº 00.806.535/0001-54, doravante simplesmente designado ADMINISTRADOR. A Política de Investimento do FUNDO buscará proporcionar a valorização de suas quotas mediante a aquisição de ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro. O objetivo do FUNDO é proporcionar rentabilidade aos quotistas por meio de aplicação de até 30% (trinta por cento) de seus recursos em ativos de renda variável.

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**(ii) Porto Real S.A**

A empresa Porto Real S.A. foi adquirida pelo Fundo em outubro de 2014 e havia firmado , à época , Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda , Cessão de Direitos e Outras Avenças com a Cooperativa de Habitação do Rio de Janeiro (“COHARIO”) , para aquisição de 538 unidades imóveis e direitos decorrentes da cessão de 35 imóveis detidos pela COHARIO na capital fluminense. A COHARIO havia adquirido esses imóveis da Empresa Gestora de Ativos-EMGEA e estava inadimplente, o que gerou a oportunidade comercial. O objetivo era adquirir as unidades e vendê-las aos locatários. Projetava-se, com as informações disponibilizadas pela COHARIO, rentabilidade bastante superior ao benchmark do Fundo. Após as devidas diligências, o Gestor recomendou pelo não prosseguimento das negociações. Pretendia-se a utilização da empresa em novo projeto que viesse a ser implantado pelo Fundo.

O valor registrado em 2019 da Porto Real Empreendimentos S.A. (R\$730) na carteira do Fundo refere-se a despesas incorridas para análise e diligências do projeto COHARIO, que foi descartado em definitivo sua realização em 2020. Tal ajuste foi motivo de emissão de Fato Relevante pelo Administrador em 08/05/2020.

**(iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários têm como lastros os recebíveis de aluguéis que tiveram como origem Instrumento Particular de Contrato de Construção Seguido de Locação de Imóvel Não Residencial Por Encomendas e Outras Avenças firmado entre Conseng Engenharia (Locadora) e a Via Brasil MT 100 Concessionária de Rodovias S.A.(Locatária).

A Via Brasil MT 100 Concessionária de Rodovias S.A., é uma concessionária de rodovias que administra a rodovia a MT 100 no Estado de Mato Grosso. A concessionária arrematou, em leilão realizado na B3 em 28/02/2018, a Rodovia MT 100 que está localizada na região Sudeste do Estado e liga os municípios de Alto Araguaia a Alto Taquari e em seguida ao município de Costa Rica no Estado do Mato Grosso do Sul. O prazo da concessão é de 30 anos, iniciado em 2019 e terminando em 2049.

Os CRI foram emitidos em 30/09/2019 com vencimento para 05/03/2024. Esta emissão não possui classificação de riscos. Em novembro de 2019, a Via Brasil entregou ao Estado de Mato Grosso a rodovia e em 03/12/2019, a Via Brasil foi autorizada a dar início à cobrança de pedágio a um preço de R\$8,30 por eixo.

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo possui 13.867 quantidades sobre o total do CRI emitido, sua remuneração é de 13,00% a.a., acrescida de IPCA-IBGE-Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo. No exercício findo, foram recebidos R\$728 de amortização e R\$453 de juros. Abaixo, demonstramos a movimentação do CRI no exercício findo.

<u>Saldo em 30/06/2019</u>	<u>Aquisição do CRI</u>	<u>Amortizações recebidas</u>	<u>Juros recebidos</u>	<u>Atualização no exercício</u>	<u>Saldo em 30/06/2020</u>
-	13.946	(728)	(453)	1.869	14.634

**5. Propriedade para investimento**

**(i) Participação na Rio Jacutinga Participações S.A.**

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
	<u>(Reapresentado)</u>	
Rio Jacutinga Participações S.A. (a)	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>

(a) Em 11 de setembro de 2013, o Fundo adquiriu 775.500 ações ordinárias da Rio Jacutinga Participações S.A., que representam 100% do seu capital social, pelo custo total de R\$ 18.000, cuja investida possui um terreno com potencial de construção de complexo logístico, até que haja condições suficientes para a mensuração do valor justo com confiabilidade ou a construção seja completada. Vide justificativa para a reapresentação das demonstrações financeiras no item 2.1. acima

**(ii) Direito Real sobre Superfície**

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Valor da cessão do direito real de superfície (a)	169	169
Valor da construção cível por empreitada global (b)	11.841	11.841
Valor do ITBI - Taxas Prefeitura	3	3
Ajuste para adequação do valor justo	532	938
<b>Total de Direito Real de Superfície</b>	<u><b>12.545</b></u>	<u><b>12.951</b></u>

(a) Conforme “Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície” datada de 05 de fevereiro de 2016, o Fundo adquiriu o direito real de superfície sobre o Imóvel (matrículas nº 33.478, 33.479, 33.480, 33.481, 33.482, 33.483, 33.484 e 33.485) válido até 31 de julho de 2029. Em razão da concessão do direito real de superfície sobre o Imóvel, o Fundo pagou à CONASA-Companhia Nacional de Saneamento (“CONASA”) a quantia de R\$169;



**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (b) Conforme “Contrato de Construção Civil por Empreitada Global e Preço Fixo” datado de 05 de fevereiro de 2016, o Fundo contratou a CONASA, sob o regime da empreitada global, para que esta lhe preste serviços de construção civil, adquirindo os materiais e equipamentos operacionais necessários, fornecendo mão-de-obra, contratando serviços de terceiros e alugando os equipamentos necessários, por si ou em nome do Fundo, e o que mais for necessário, para a realização da Obra, a qual será também integralmente supervisionada, coordenada e administrada pelo Fundo. O preço fixo para execução da Obra, incluindo, mas não limitado, aos serviços, materiais e equipamentos necessários para sua realização, foi de R\$11.841. Adicionalmente, conforme “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças”, assinado entre o Fundo na qualidade de locador, Águas de Itapema, na qualidade de locatária e a CONASA, na qualidade de fiadora, o Fundo se compromete a construir a Estação e a Águas de Itapema se comprometeu e está utilizando o imóvel sob a condição de locatária.

Em 08 de junho de 2020, motivada pelos potenciais efeitos da COVID-19, houve um pleito realizado pela Companhia Águas de Itapema no qual solicitava a: (i) concessão de suspensão de pagamentos da locação pelo prazo de 12 meses, de junho de 2020 até maio de 2021; (ii) aumento do prazo do contrato de locação, adicionando 12 parcelas mensais, com a devida correção monetária e juros, entre janeiro e dezembro de 2028, de modo a compensar o período de suspensão de pagamento por 12 meses; (iii) a eliminação da cláusula de pré - quitação, permitindo ao Fundo negociar os recebíveis e captura de eventual redução de spread; e (iv) havendo securitização futura dos créditos imobiliários referentes ao contrato de locação, nova taxa de juros será pactuada, sendo que eventual ganho resultante da redução de spread será compartilhado em igual proporção entre locatária e o Fundo. O pleito foi discutido em reunião e aceito pela administração e gestão do Fundo. Em 26 de junho de 2020, o Administrador do Fundo emitiu Fato Relevante relatando a aceitação do pleito e suas consequências.

#### **Método de avaliação a valor justo**

A Administração do Fundo determinou metodologia interna para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos mencionados anteriormente. Também, a Administração contratou empresa especializada em atividades imobiliárias para mensuração do valor justo por meio de outros métodos e critérios. O valor justo apresentado como resultado dos trabalhos da empresa especializada contratada não diverge de forma significativa do valor justo apurado internamente pela Administração, dessa forma, o valor justo considerado para fins de registro e manutenção dos saldos contábeis foi o mensurado internamente pela Administração.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **6. Emissão de Cotas**

O Fundo terá patrimônio previsto correspondente a até R\$300.000, captados por meio da distribuição das 1ª e 2ª Emissões de Cotas, na forma abaixo.

- a) O montante total da 1ª Emissão efetuada pelo Fundo correspondeu a R\$50 divididos em 50 (cinquenta) Cotas, no valor de R\$1 cada, já integralmente subscritas e integralizadas, que foram objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400 ("1ª Emissão").
- b) O montante total da 2ª Emissão de Cotas do Fundo composta de, até, 150 (cento e cinquenta) Cotas ("Montante Total da 2ª Emissão"), que foram objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 476 ("Oferta").

O preço de emissão das Cotas corresponderá ao valor da Cota no fechamento do dia útil imediatamente anterior à subscrição. Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 2ª Emissão, desde que sejam subscritas ao menos 12 (doze) Cotas ("Montante Mínimo da 2ª Emissão"), sendo que o saldo não colocado será cancelado pela Administração.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

### **7. Resgate de Cotas**

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

### **8. Distribuição de resultados**

O Fundo deverá distribuir aos Quotistas ao menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Banco Escriturador.

	30/06/20	30/06/19
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	4.785	3.786
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(33.425)	(6.116)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>(28.640)</b>	<b>(2.330)</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(1.235)	(-)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	31.362	4.571
(-) Despesas apuradas no exercício anterior e pagas no exercício atual	(106)	-
<b>(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição</b>	<b>1.381</b>	<b>2.241</b>
Resultado distribuído no exercício	1.338	2.211
<b>Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído</b>	<b>96,89%</b>	<b>98,66%</b>

## 9. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2020 o patrimônio líquido está representado por 820.112,761324 cotas com valor patrimonial de R\$58,269351 (R\$54,610809 em 2019).

## 10. Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria, escrituração de Cotas e gestão, será devida pelo Fundo uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), correspondente a 1,2% ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente, com um mínimo mensal de R\$30. A administração é realizada pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, e a gestão é exercida pela Infra Asset Management Ltda.

- a) As remunerações do Custodiante, Controlador e Escriturador de Cotas e do Gestor serão deduzidas da Taxa de Administração devida ao Administrador e pagas diretamente pelo Fundo.
- b) Não há Taxa de Ingresso e Saída.

A Taxa de Performance será 20% do rendimento a ser pago ao Cotista que exceder a variação do IPCA-IBGE-Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo acrescido de 7,00% a.a. O valor da Taxa de Performance será cobrado por período semestral, calculado e provisionado diariamente, e será apropriado no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao vencimento de cada semestre ou na ocorrência de resgates, após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração.

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a taxa de administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador, o prazo de duração do Fundo e o critério previsto em “Taxa de Performance”.

Em 30 de junho de 2020 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R\$1.360 (R\$1.398 em 2019).

## 11. Prestadores de serviços

### A partir de 23 de maio de 2020

Administração:	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Gestão:	Infra Asset Management Ltda.
Custódia:	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Tesouraria:	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Escrituração de cotas:	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Controladoria:	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

### Até 22 de maio de 2020

Administração:	Planner Corretora de Valores S.A
Gestão:	Infra Asset Management Ltda.
Custódia:	Planner Corretora de Valores S.A
Tesouraria:	Planner Corretora de Valores S.A
Escrituração de cotas:	Planner Corretora de Valores S.A
Controladoria:	Planner Corretora de Valores S.A

## 12. Demandas judiciais

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

## 13. Riscos associados ao Fundo

Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo e aqueles que venham a ser descritos de tempos em tempos nos Prospectos das Ofertas Públicas de distribuição de Cotas do Fundo, se houver:

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**a) Riscos Relacionados à Liquidez:**

A aplicação em Cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

**b) Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento:**

O investimento em Cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial, locação e/ou da alienação dos empreendimentos imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores pagos pelos locatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao Fundo.

**c) Risco Relativo à Concentração e Pulverização de Cotista:**

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**d) Risco Relativo à Concentração e Pulverização de Ativos:**

Não há regulamento, qualquer critério de diversificação ou concentração de ativos. Nesse sentido, poderá ocorrer situação em que um único tipo de ativo ou emissor venha a fazer parte integrante do Fundo, o que poderá aumentar o risco de exposição do Fundo. Da mesma forma, poderá existir pulverização de ativos ou de emissores, de forma que determinamos ativos ou emissores venham comprometer a rentabilidade de outros ativos.

**e) Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo:**

Os títulos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos a capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos, incluindo, conforme o caso pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. O Fundo poderá deter títulos patrimoniais (incluindo ações ou quotas) de sociedades ou outros veículos, neste caso o Fundo estará sujeito ao próprio risco da sociedade ou do respectivo veículo, incluindo risco empresarial

**f) Risco de Diluição:**

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito da Oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**g) Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

**h) Risco de Atraso na Conclusão dos empreendimentos imobiliários:**

Os empreendimentos imobiliários alvo de investimento pelo Fundo podem encontrar-se em fase de desenvolvimento. Neste caso, eventuais atrasos na conclusão dos empreendimentos imobiliários, na obtenção do correspondente “habite-se” e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**i) Risco de Sinistro:**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto dos empreendimentos imobiliários, 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.

**j) Risco de Contingências Ambientais:**

Por se tratar de investimento em empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais empreendimentos imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para as Sociedades, para o Veículo de Investimento e para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

**k) Risco Regional:**

O Fundo poderá aplicar em ativos imobiliários vinculados a determinadas regiões específicas, com ou sem concentração. Caso determinados ativos imobiliários estejam concentrados em determinadas localidades, o Fundo ficará sujeito aos riscos vinculados à respectiva localidade, como riscos de créditos, econômicos, judiciais, dentre outros fatos ou eventos de natureza específica, incluindo naturais como enchentes e alagamentos. Ainda deve-se levar em conta o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo. Dessa forma, caso algum desses riscos venha a se concretizar, tais fatos ou eventos poderão afetar adversamente o Fundo e suas Cotas.

**l) Não existência de Seguros:**

Não há qualquer obrigatoriedade do Fundo, ou das empresas ou veículos investidos em contratar qualquer tipo de seguro. Neste sentido, poderá ocorrer fatos ou eventos que venham afetar diretamente os ativos imobiliários ocasionando prejuízo ao Fundo e aos cotistas.

**m) Risco Relativo às Receitas Projetadas:**

Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações dos imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são: (a) riscos de não obtenção de locação ou risco de vacância, (b) alterações nos valores de aluguel, (c) depreciação no preço de imóveis, e (d) demais riscos atrelados ao setor que venham impactar a venda ou disponibilidade de qualquer imóvel detido direta ou indiretamente pelo Fundo.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **n) Risco de despesas extraordinárias:**

O Fundo, na qualidade de proprietário indireto dos empreendimentos imobiliários, 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 ou conclusão dos empreendimentos imobiliários, sendo que o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

### **o) Risco de questionamento estrutural:**

Embora de uso comum pelo mercado, a estrutura utilizada para condução dos empreendimentos imobiliários pelas Sociedades pode gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos às referidas proprietárias, podendo, eventualmente, afetar negativamente a rentabilidade do Investidor.

### **p) Riscos Tributários:**

A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, alterada pela Lei n.º 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.



## **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024/09.

As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O Capítulo XXIII do Regulamento, referente à alteração de tratamento tributário do Fundo, contém informações adicionais sobre a tributação do Fundo e dos Cotistas.

### **q) Risco de Influência na Economia Brasileira:**

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

### **r) Riscos Macroeconômicos Gerais:**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**

(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

### **s) Risco Jurídico:**

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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**t) Demais Riscos:**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

**14. Evolução do Valor da Cota e da Rentabilidade**

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no período estão apresentadas da seguinte forma em 30 de junho de 2020:

Data	PL médio em (Reais mil)	Valor da Cota em (R\$)	Valor da Cota ajustada * em (R\$)	Rentabilidade em %	
				Fundo	Acumulada
30/06/19	116.511	142,318260	142,318260		- 4,12%
30/06/20	113.288	58,269351	59,901041		-59,06%

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

(\*) Considerando os valores ajustados com a inclusão dos valores de Distribuição de Rendimento a rentabilidade acumulada no período é de -24,46%. Sugerimos recalculá-la conforme o fluxo de pagamento de Distribuição (no período, não houve pagamento de Amortização)

**15. Transações com partes relacionadas**

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possuía aplicação em fundo de investimento no montante de R\$2.669 (R\$15.507 em 2019) administrados pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., administradora, do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 10, o Fundo havia um saldo a pagar no montante de R\$97 (R\$105 em 2019).

**16. Divulgação de informações**

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## **17. Tributação**

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, artigo 40 da IN 1.585.

## **18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII**  
(Administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Valores Expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## **19. Alterações estatutárias**

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de maio de 2020, os cotistas deliberaram e aprovaram:

- A substituição da **Planner Corretora de Valores S.A.** pela **Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**, que ocorrerá no fechamento do dia 22 de maio de 2020 (“Data da Transferência”), passando o mesmo a ser responsável pela administração fiduciária, escrituração, custódia e controladoria do Fundo, estando devidamente autorizado a exercer as referidas atividades. A Administradora permanecerá responsável, perante os Cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores, por todos os atos praticados até a Data da Transferência, inclusive.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 31 de outubro de 2019, os cotistas deliberaram e aprovaram:

- A aprovação das demonstrações financeiras do exercício social findo em 30 de junho de 2019.

## **20. Outras informações**

### **Covid-19**

A Administradora do Fundo segue monitorando constantemente as operações do Fundo de forma diligente e realizando avaliações constantes a respeito dos impactos da crise decorrente da pandemia do Covid-19 e até o momento não identificou demais circunstâncias que resultem em ajustes nas demonstrações financeiras e notas explicativas além das apresentadas.

## **21. Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes após o encerramento do exercício findo em 30 de junho de 2020.

Planner Trustee Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Administrador

Reinaldo Dantas  
Contador CT-CRC 1SP110330/O-6