

# **Pedra Dourada Fundo de Investimento Imobiliário – FII CNPJ nº 13.974.819/0001-00**

**(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A.**

**CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

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

**Em 31 de dezembro de 2018**

# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017	11

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora do

## **Pedra Dourada Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

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

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Pedra Dourada Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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 Pedra Dourada Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2018, 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 a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

## Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Propriedades para investimento)

**Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:** O Fundo tem como objetivo o investimento em Propriedade para Investimento para renda, a propriedade para investimento está avaliada pelo seu valor justo no Fundo. O risco mais significativo é na avaliação do valor justo desse ativo registrado em carteira.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** Com o auxílio de nossos especialistas, efetuamos análise do laudo de avaliação ao valor justo da propriedade para investimento, onde revisamos as premissas utilizadas pelo avaliador; **(ii)** examinamos o contrato de aluguel de imóvel sob medida e outras avenças; **(iii)** examinamos, por meio de amostragem, os recibos de quitação dos recebimentos de aluguel ocorridos durante o exercício e; **(iv)** testamos a 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 os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Obrigações por securitização de recebíveis

(Conforme Nota Explicativa nº 6, Obrigações por securitização de recebíveis)

**Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:** o Fundo buscando seu objetivo principal com o investimento em Propriedades para Investimento para rendas, realizou operação de captação por meio de securitização de recebíveis. O risco mais significativo é a mensuração e apuração do valor presente da obrigação, bem como o descasamento dos fluxos de caixa.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; **(i)** efetuamos análise do termo de securitização; **(ii)** realizamos o recálculo das obrigações com recebíveis; **(iii)** 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 os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento da obrigação por securitização de recebíveis foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de 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, 28 de março de 2019



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

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

**PEDRA DOURADA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 13.974.819/0001-00)

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

**Balanco patrimonial**  
em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de reais)

	<u>dez-18</u>	<u>% sobre PL</u>	<u>dez-17</u>	<u>% sobre PL</u>
<b><u>Ativos circulantes</u></b>	<b>2.151</b>	<b>2,36%</b>	<b>3</b>	<b>0,01%</b>
<b><u>Caixa e equivalente de caixa</u></b>	<b>1.238</b>	<b>1,36%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
Depósito a vista Itaú Unibanco S.A.	1	0,00%	-	0,00%
Cotas de fundos de investimentos	1.237	1,36%	-	0,00%
<b><u>Devedores diversos - país</u></b>	<b>913</b>	<b>1,00%</b>	<b>3</b>	<b>0,01%</b>
Aluguéis a receber	913	1,00%	-	0,00%
Valores a receber	-	0,00%	3	0,01%
<b><u>Ativos não circulantes</u></b>	<b>90.040</b>	<b>98,64%</b>	<b>95.480</b>	<b>204,32%</b>
<b><u>Investimentos</u></b>	<b>90.040</b>	<b>98,64%</b>	<b>95.480</b>	<b>204,32%</b>
<b><u>Propriedade para investimento</u></b>	<b>90.040</b>	<b>98,64%</b>	<b>95.480</b>	<b>204,32%</b>
Imóveis acabados para renda	56.571	61,98%	56.571	121,06%
Ajuste ao valor justo	33.469	36,67%	38.909	83,26%
<b><u>Total do ativo</u></b>	<b>92.191</b>	<b>101,00%</b>	<b>95.483</b>	<b>204,33%</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**PEDRA DOURADA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 13.974.819/0001-00)

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

**Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

(Valores em milhares de reais)

	dez-17	% sobre PL	dez-16	% sobre PL
<b>Passivos circulantes</b>	<b>912</b>	<b>1,00%</b>	<b>10.067</b>	<b>21,54%</b>
<b>Outras obrigações</b>	<b>912</b>	<b>1,00%</b>	<b>123</b>	<b>0,26%</b>
Distribuições de rendimentos a pagar	856	0,94%	-	0,00%
Auditoria e custódia	31	0,03%	-	0,00%
Taxa de administração	19	0,02%	117	0,25%
Taxa de fiscalização CVM	5	0,01%	5	0,01%
Diversas	1	0,00%	1	0,00%
<b>Obrigações por securitizações de recebíveis</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>9.944</b>	<b>21,28%</b>
Obrigações por securitização de recebíveis	-	0,00%	10.133	21,68%
(-) Gastos incrementais sobre captação de recursos	-	0,00%	(189)	-0,40%
<b>Passivos não circulantes</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>38.686</b>	<b>82,79%</b>
<b>Obrigações por securitizações de recebíveis</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>38.686</b>	<b>82,79%</b>
Obrigações por securitização de recebíveis	-	0,00%	39.585	84,71%
( - ) Gastos de emissões de recebíveis imobiliários	-	0,00%	(899)	-1,92%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>91.279</b>	<b>100,00%</b>	<b>46.730</b>	<b>100,00%</b>
Cotas integralizadas	52.490	57,51%	2.850	6,10%
( - ) custos de emissões de cotas	(10)	-0,01%	-	0,00%
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	33.470	36,67%	38.909	83,26%
Distribuição de rendimentos a cotistas	(5.680)	-6,22%	(5)	-0,01%
Lucros acumulados	11.009	12,06%	4.976	10,65%
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>92.191</b>	<b>101,00%</b>	<b>95.483</b>	<b>204,33%</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## PEDRA DOURADA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 13.974.819/0001-00)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de reais)

	dez-18	dez-17
<b><u>Composição do resultado do exercício</u></b>		
<b><u>Propriedades para investimento</u></b>		
Receitas de aluguéis	11.517	10.226
Ajuste ao valor justo propriedades para investimento	(5.439)	1.050
<b><u>Resultado líquido de propriedades para investimentos</u></b>	<b><u>6.078</u></b>	<b><u>11.276</u></b>
<b><u>Outros ativos financeiros</u></b>		
Rendas de cotas de fundos de investimentos	14	-
	14	-
<b><u>Outras rendas operacionais</u></b>		
Outras receitas operacionais	993	20
	993	20
<b><u>Outras despesas</u></b>		
Despesas financeiras - juros passivos	(4.972)	(4.007)
Custos de emissões de recebíveis imobiliários	(1.068)	(187)
Consultoria e assessoria	(93)	-
Taxa de administração	(240)	(220)
Taxa de fiscalização CVM	(23)	(16)
Auditoria e custódia	(73)	(46)
Outras despesas	(22)	(5)
	(6.491)	(4.481)
<b><u>Resultado do exercício</u></b>	<b><u>594</u></b>	<b><u>6.815</u></b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



**PEDRA DOURADA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 13.974.819/0001-00)

**(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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

(Valores em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Lucros (prejuízos) Acumulados</u>	<u>Custos de emissões</u>	<u>Distrib.Rendto a cotistas</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>2.641</b>	<b>37.859</b>	<b>(789)</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>	<b>39.711</b>
Integralizações de cotas	209					209
Resultado do exercício			6.815			6.815
Alocação do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos		1.050	(1.050)			-
Distribuição de rendimentos a cotistas					(5)	(5)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>2.850</b>	<b>38.909</b>	<b>4.976</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>	<b>46.730</b>
Integralizações de cotas	49.640					49.640
Custos de emissões de cotas				(10)		(10)
Resultado do exercício			594			594
Alocação do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos		(5.439)	5.439			-
Distribuição de rendimentos a cotistas					(5.675)	(5.675)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>52.490</b>	<b>33.470</b>	<b>11.009</b>	<b>(10)</b>	<b>(5.680)</b>	<b>91.279</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**PEDRA DOURADA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 13.974.819/0001-00)

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

**Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Direto dos exercícios findos 31 de dezembro de 2018 e 2017**

(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	dez-18	dez-17
<b>Fluxo de caixa das atividades de operacionais</b>		
Recebimentos de aluguéis	10.603	10.290
Recebimentos de outras receitas operacionais	993	-
Pagamentos de taxa de administração	(338)	(100)
Pagamento de despesas de assessoria e consultoria	(93)	-
Pagamentos de auditoria e serviços de custódia	(42)	(90)
Pagamentos de taxa de fiscalização CVM	(22)	(15)
Pagamentos demais despesas administrativas	(159)	(4)
Pagamentos obrigações por securitizações de recebíveis	(53.602)	(10.290)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(42.660)</b>	<b>(209)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimentos de integralizações de cotas	49.640	209
Pagamentos custos de emissões de cotas	(10)	-
Pagamento de rendimentos a cotistas	(4.819)	-
<b>Caixa líquido da atividade de financiamento</b>	<b>44.811</b>	<b>209</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>2.151</b>	<b>-</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.151	-
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>2.151</b>	<b>-</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

Pedra Dourada Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) iniciou suas atividades em 23 de janeiro de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo destina-se exclusivamente a fundos de investimentos ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, notadamente pelo Artigo 9-B da Instrução CVM nº 539.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição, arrendamento ou locação (inclusive sob o regime de build-to-suit) dos Imóveis-Alvo; **(ii)** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; **(iii)** securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis-Alvo; e **(iv)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante: **(a)** o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; **(b)** pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou **(c)** da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-se às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

## **2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis**

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

## **3. Principais práticas contábeis**

### **Estimativas contábeis**

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados (vide nota nº 5).

### **Apuração do resultado**

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

### **Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento (circulante) de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### **Títulos e valores mobiliários**

Os títulos e valores mobiliários são representados por aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

### **Propriedade para investimento**

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) devem ser demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais são obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela administração do Fundo e pelos cotistas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

### **Outros ativos e passivos circulantes e a longo prazo**

Os ativos são demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

### **Partes relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

### **Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)**

A Administração revisa frequentemente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas.

### **Classificação dos instrumentos financeiros**

- **Data do reconhecimento:** todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação;
- **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros:** a classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado;
- **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração:** os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

**Investimento mantido até o vencimento:** – essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento.

Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

- **Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração:** Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de caixa estimado, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

- **Provisões e ativos e passivos contingentes:** o Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

**Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

**Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser continuada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo, São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, como uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

**Ativos contingente:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de evento além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou da demonstração do resultado.

#### 4. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro a composição do caixa e equivalente de caixa era a seguinte:

**Depósito à vista** depositado no Itaú Unibanco S.A. no montante de R\$ 1.

#### **Cotas de fundos de investimentos**

O Fundo possui 650,038 cotas de aplicações financeiras no BRL Referenciado DI Longo Prazo, correspondente a R\$1.237. Esse Fundo iniciou suas atividades em 18 de abril de 2012, constituída sob a forma de condomínio aberto, classificado como “Renda Fixa – Referenciado DI”, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo buscar e acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que no mínimo 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados direta ou indiretamente, a esse parâmetro.

Durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi apropriado o montante de receita já líquida de imposto de renda no montante de R\$ 14.

## 5. Propriedade para Investimentos

O Fundo é detentor 100% do imóvel denominado Juiz de Fora – localizado na Rua Júlio Dionísio Cardoso – Distrito Industrial de Benfca – Juiz de Fora, MG, contendo 53.264,00 m<sup>2</sup>, conforme Escritura de Compra e Venda registrada no 1º Ofício de Notas da Comarca e Município de Matias Barbosa – MG. O imóvel foi concebido na modalidade “*built to suit*”, em que as construções foram projetadas para atender as necessidades do locatário. Nessa perspectiva, as edificações apresentam alto padrão construtivo e compatível para o armazenamento e transporte de produtos. Podemos citar as seguintes características que diferenciam esse imóvel: 32 docas sendo 6 docas siders, pé direito livre de 12 metros, distância entre os pilares do armazém de 20 metros, piso com capacidade de carga elevada até 8tf/m<sup>2</sup> nas áreas de armazenagem, sistema de combate a incêndio e monitoramento de segurança 24 horas. Conta com estacionamento interno para 30 carretas, refeitório, amplo salão para escritório com acesso e visibilidade ao interior do armazém, além de área livre nos fundos com potencial para a ampliação do galpão.

### **Determinação do valor justo**

Em 31 de dezembro de 2018 o imóvel foi avaliado ao valor justo em R\$ 90.040. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield, empresa estabelecida na Praça Prof. José Lannes, 40, 4º andar, São Paulo, SP, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisas e serviços para ocupantes e investidores corporativos, estimado por meio de utilização de técnica de avaliação sendo considerados métodos de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado e método comparativo direto de dados de mercado. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base estão descritas abaixo:

**Taxa de capitalização (Cap Rate):** Foi utilizado a taxa de capitalização de 9,0% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 11º ano do período de análise.

**Taxa de desconto:** Foi utilizado a taxa de desconto de 8,5% ao ano tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual, potencial e o seu posicionamento frente a concorrência.

No exercício foi reconhecido um ajuste ao valor justo negativo em R\$ 5.439 (em 2017 o ajuste ao valor justo foi positivo em R\$ 1.050, registrado no resultado do exercício na rubrica “Ajuste ao valor justo propriedades para investimento”).

## 6. Aluguel a receber

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui o montante de R\$ 913 referentes a receita de aluguel e a receber (R\$ 0,00 em 2017).

Abaixo as principais informações sobre os contratos de locações entre o Fundo e os locatários:

**Prazo de locação:** 10 anos a contar da data de imissão na posse do imóvel pela locatária;

**Reajuste do aluguel:** é reajustado anualmente pela variação do IPCA/IBGE nos meses de maio.

No exercício foram reconhecidas receitas de aluguel de R\$ 11.517 e estão sendo informadas na demonstração do Resultado na rubrica "Receitas de aluguéis". (R\$ 10.226 em 2017).

## **7. Obrigações por securitizações de recebíveis**

O Fundo em 22 de fevereiro de 2013, o Fundo cedeu ao Banco Itaú BBA S.A. os créditos imobiliários no valor de R\$ 78.376 decorrentes dos fluxos de caixa de contratos de aluguéis do imóvel denominado ("Juiz de Fora"), a receber até 05 de outubro de 2023, pelo valor presente ("Valor da Cessão") de R\$ 56.469, pagos em moeda corrente nacional, e atualizados pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Em 04 de julho de 2018 ocorreu o resgate antecipado pelo Fundo do certificado de crédito imobiliário, liquidando o saldo devedor em sua integralidade em favor do credor no montante de R\$ 49.309, sendo R\$ 48.975 refere-se ao valor do saldo devedor e R\$ 334 refere-se a multa pela antecipação (break of funds), que corresponde a 0,68% sobre o saldo devedor. O saldo devedor em 31 de dezembro de 2017 era de R\$ 49.320.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi reconhecido no resultado do Fundo, a título de despesas financeiras no montante de R\$ 4.972 (R\$ 4.007 em 2017).

Para a estruturação das securitizações dos recebíveis, houve um custo incremental de R\$ 2.000, o qual foi registrado contabilmente em conjunto com a obrigação pela securitização e está sendo apropriado ao resultado, de acordo com o prazo da emissão da CCI.

No exercício foi apropriado no resultado do Fundo, despesa com estruturação de CCI de R\$ 1.068, decorrentes do diferimento dos gastos incorridos para a estruturação da captação por securitizações dos aluguéis (R\$ 187 em 2017).

## **8. Riscos**

Não obstante a diligência do administrador, do gestor e do consultor imobiliário 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, do 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:



**Destacamos abaixo os principais riscos:**

**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, tais 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-alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais 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 em tal 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 de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

**Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. 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%. Os rendimentos e ganhos de capitais auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20%.

**Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição dos imóveis-alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão 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 o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, 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 imóveis-alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal 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 através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

**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 venda, 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 de tais 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 aos cotistas, 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.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## 9. Patrimônio líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 4,2424 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 21.515.696,09765 (2,12489 cotas, / de R\$ 22.418.607,794 em 2017).

## 10. Emissão, subscrição e integralização, resgate de cotas

### Emissão

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo e ou o valor da cota estabelecida no boletim de subscrição.

## Subscrição e integralização

### Subscrição

As cotas deverão ser subscritas nos termos do regulamento do Fundo e dos respectivos boletins de subscrição até o final do período de distribuição indicado no Suplemento.

Em 23 de agosto de 2018, foi efetuada a distribuição pública, com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços da 6ª Emissão Boletim de Subscrição de Quotas, onde foram subscritas 527.266 cotas, tendo cada uma delas o valor individual de R\$ 94, somando o total de R\$ 49.562.

Em 29 de novembro de 2017, foi a emissão da 5ª Emissão Boletim de Subscrição de Quotas, onde subscritas o valor total de R\$ 160, sendo que as quantidades de cotas serão determinadas na data da integralização.

Em 19 de janeiro de 2017, foi a emissão da 4ª Emissão Boletim de Subscrição de Quotas, onde subscritas o valor total de R\$ 60, sendo que as quantidades de cotas serão determinadas na data da integralização.

### Integralização

Nos exercícios foram integralizados os valores e suas respectivas quantidades de cotas, conforme quadro abaixo

	2018		2017	
	R\$	Quantidades	R\$	Quantidades
Janeiro	7	0,00033	20	0,001033
Fevereiro	8	0,00035	18	0,000923
Março	50	0,00223	50	0,002546
Abril	13	0,00051		
Maio			29	0,001522
Junho			28	0,001414
Julho	49.562	2,14446		
Agosto			62	0,003014
Setembro			1	0,000024
Outubro			1	0,000047
Novembro				
Dezembro				
<b>Soma</b>	<b>49.640</b>	<b>2,14787783</b>	<b>209</b>	<b>0,010523</b>

### Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pela liquidação do Fundo mediante deliberação de seus cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

## 11. Distribuição de rendimentos

De acordo com o Ofício – Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, a base de distribuição prevista no art.10, p.u., da Lei nº 8.668/93, deve ser obtida pela identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. Dessa forma, para fins de atendimento ao disposto na lei anteriormente mencionada, o Fundo distribui aos cotistas, no mínimo 95% dos resultados

auferidos, apurados segundo regime de caixa.

Desde o início do segundo semestre do exercício civil de 2018, o Fundo vem efetuando os pagamentos dos rendimentos mensalmente, apurados com os balancetes intermediários, tendo pago o montante de R\$ 5.675. (Em 2017 foi pago o montante de R\$ 5).

O quadro abaixo apresenta os valores que foram apurados mensalmente e que foram aprovados pela administração para efetivo pagamento.

	dez/18	nov/18	out/18	set/18	ago/18	jul/18	jun/18	Total
<i>Lucro (prejuízo) por competência</i>	1.795	889	886	840	782	840	888	6.920
<i>(+) Receitas / despesas não realizado no mês</i>	7	5	(37)	3	4	(59)	32	(45)
<i>(=) Lucro base caixa (Ofício CVM 01/2014)</i>	1.802	894	849	843	786	781	920	6.875
<i>Resultado a distribuir 95%</i>	1.712	849	807	801	747	742	874	6.531
<i>(-) Retenção para contingência</i>	857	-	-	-	-	-	-	857
<i>(=) Valor líquido distribuído</i>	855	849	807	801	747	742	874	5.675

## 12. Taxa de administração

Pelos serviços de administração do Fundo, o administrador faz jus ao recebimento de remuneração equivalente a 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, já incluídos nessa taxa quaisquer valores atribuíveis à remuneração pela gestão da carteira do Fundo que sejam devidos ao gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$ 19, com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de cotas do Fundo, valor este que será atualizado anualmente, a partir da primeira integralização de cotas, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

No exercício foi contabilizado a título de taxa de administração o valor de R\$ 240, apresentado na rubrica "Despesas de Taxa de Administração do Fundo" (R\$ 220 em 2017).

## 13. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, calculada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido no início do exercício, acrescido da integralização de cotas, foi positiva em 1,97% (2017 – positiva de 19,38%).

Informações referente aos exercícios	2018	2017
Rentabilidade do Fundo %	1,97%	19,38%
Patrimônio líquido médio R\$ mil	72.160	43.083

#### 14. Despesas administrativas

Além das despesas com a taxa de administração, foram contabilizadas as expensas do Fundo, as seguintes despesas abaixo relacionadas:

Despesas administrativas do Fundo	dez-18		dez-17	
	R\$ (mil)	% PL Médio	R\$ (mil)	% PL Médio
Despesas financeiras - juros passivos	(4.972)	-11,54%	(4.007)	-9,30%
Custos de emissões de recebíveis imobiliários	(1.068)	-2,48%	(187)	-0,43%
Consultoria e assessoria	(93)	-0,22%	-	0,00%
Taxa de administração	(240)	-0,56%	(220)	-0,51%
Taxa de fiscalização CVM	(23)	-0,05%	(16)	-0,04%
Auditoria e custódia	(73)	-0,17%	(46)	-0,11%
Outras despesas	(22)	-0,05%	(5)	-0,01%
<b>Soma</b>	<b>(6.491)</b>	<b>-15,07%</b>	<b>(4.481)</b>	<b>-10,40%</b>

Patrimônio líquido médio no exercício de 2018 é de R\$ 72.160 (2017 de R\$ 43.083).

#### 15. 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.

#### 16. Demandas judiciais

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

#### 17. Operações com empresas ligadas ao Administrador/Gestor.

O Fundo possui aplicações financeiras em cota de Fundo de Investimento administrado pela própria Administradora, empresa ligada a Gestora, conforme abaixo:

Cotas de fundos – **Fundo de Investimento RF BRL Referenciado DI Longo Prazo, o qual representa 1,36% do patrimônio líquido do Fundo**

#### 18. Custódia de títulos e valores mobiliários

Os serviços de tesouraria, controladoria, distribuição de cotas e custódia são prestados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

#### 19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

## 20. Divulgação de informações

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

## 21. Alterações Estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotista ocorrida em 05 de novembro de 2018, os cotistas do Fundo aprovaram as seguintes alterações estatutárias: (a) atualização do conceito de dia útil constante do capítulo de definições do regulamento do Fundo, de forma a abranger somente os dias em que haja expediente na B3; (b) harmonização da redação do artigo 4º, inciso VII ao parágrafo 3º, artigo 29 da ICVM 472; (c) ajuste de remissão dos incisos do artigo 4º do regulamento do Fundo; (d) harmonização da redação do artigo 6º, inciso IX ao inciso IX, artigo 35 da ICVM 472; (e) Inclusão de parágrafo 3º no artigo 6º, a fim de refletir o inciso XVI, artigo 35 da ICVM 472; (f) Inclusão da localização geográfica das áreas em que o fundo pode adquirir imóveis, de acordo com o previsto no item “F” do inciso II, art. 15 da ICVM 472; (g) Ajuste da remissão ao anexo da ICVM 472 no artigo 18, parágrafo 7º; (h) Alteração do prazo limite de realização de assembleia geral ordinária no artigo 25, de acordo com o previsto no artigo 68 da ICVM nº 555; (i) Alteração no artigo 25, inciso VIII, para segregar a taxa de remuneração do administrador, que demanda quórum qualificado, o que não se aplica aos demais prestadores de serviços, de acordo com o artigo 20, parágrafo 1º; (j) Ajuste do artigo 29, parágrafo 3º, para incluir (i) o quórum de instalação previsto no artigo 20, parágrafo 1º, incisos I e II e (ii) excluir os itens iii e x, pois não demandam quórum qualificado; (l) Ajuste da redação do artigo 36, parágrafo 2º, a fim de esclarecer que o procedimento tratado aplica-se ao mercado primário; (m) Ajuste da redação do art. 37, parágrafo 3º para prever 10 (dez) dias úteis para exercício do direito de preferência; (n) Exclusão da redação do artigo 37, parágrafo 4º, tendo em vista que o procedimento não se aplica ao mercado secundário; (o) Alteração da redação do artigo 45, para inserir o texto “as cotas emitidas pelo Fundo serão registradas para negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão”; (p) Exclusão da redação do artigo 54, parágrafo 5º; (q) Revisão da redação dos artigos 63 e 64, conforme disposto no artigo 39 da ICVM nº 472, alterado pela ICVM 571.

Em Assembleia Geral de Cotista realizado em 21 de junho de 2018 os cotistas aprovaram as seguintes alterações estatutárias: (i) a revogação da deliberação tomada em 11 de agosto de 2017; (ii) alteração da definição de prestador de serviços de distribuição de novas do Fundo no regulamento do Fundo, bem como do artigo 16 do regulamento; (iii) alteração da definição dos prestadores de serviços de custódia e escrituração; (iv) alteração do artigo 26 para prever que os fatores de risco serão descritos diretamente no informe anual do Fundo; (v) a consolidação do regulamento do Fundo; e (vi) a realização da 6ª emissão de cotas do Fundo (“6ª Emissão”), para subscrição mediante oferta pública de distribuição com esforços restritos das cotas, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “Oferta Restrita” e “Instrução CVM nº 476”).

Em Assembleia geral de cotistas realizada em 25 de abril de 2018 os cotistas do Fundo aprovaram sem qualquer restrição ou ressalva, as Demonstrações Financeiras do Fundo e o parecer dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2017.

Em novembro de 2017, na Assembleia Geral de Cotista, foi deliberada a 5ª Emissão de Cotas do Fundo por meio de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação no prazo de 180 dias, no montante de R\$ 160, sendo que, a quantidade de cotas será determinada na data da integralização.

Em 17 de janeiro de 2017 na Assembleia Geral de Cotista, foi deliberada a 4ª Emissão de Cotas do Fundo por meio de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação no prazo de 180 dias, no montante de R\$ 60, sendo que, a quantidade de cotas será determinada na data da integralização.

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

**Danilo Christóforo Barbieri**  
Diretor responsável

\* \* \*