

## **Fundo de Investimento Imobiliário Top Center**

Demonstrações Financeiras acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2018 e do período de 01 de  
janeiro a 21 de dezembro de 2018 ( data de transferência  
de administração)

## Fundo de Investimento Imobiliário Top Center

### Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e do período de 01 de janeiro a 21 de dezembro de 2018 (transferência de administração)	10

## **Relatório do auditor Independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos:

Cotistas e à Administradora do

**Fundo de Investimento Imobiliário Top Center**

(Administrado pela Planner Corretora de Valores Mobiliários)

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Top Center** (“Fundo”), administrado pela Planner Corretora de Valores Mobiliários, que compreende 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 período findo de 22 de dezembro a 31 de dezembro de 2018, 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 Top Center** em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o período findo de 22 de dezembro a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Para o período de 22 de dezembro a 31 de dezembro de 2018 não foram identificados assuntos relevantes. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações em nota explicativa

#### **Outros assuntos - Auditoria relativa ao período findo de 01 de janeiro a 21 de dezembro de 2018 (transferência de administração)**

As demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 21 de dezembro de 2018, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores, com relatório de auditoria emitido em 15 de março de 2019, sem modificação e com incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional do Fundo. Todavia conforme nota explicativa nº 17, foi deliberado em 29 de janeiro de 2019: (i) a aprovação da alteração da denominação da razão social; (ii) o agrupamento das cotas; (iii) entre outras alterações, sendo um fato isolado naquele período, sem impacto para as demonstrações financeiras findas para o período de 22 de dezembro a 31 de dezembro de 2018.

#### **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.

#### **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:

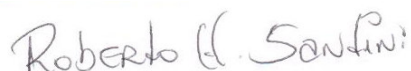
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 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 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 março de 2019.

A handwritten signature in black ink that reads "Roberto H. Santini".

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

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

A smaller version of the RSM logo, featuring the three colored bars (grey, green, blue) above the letters "RSM" in a grey, sans-serif font.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13**  
**Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**  
**CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54**

**BALANÇO PATRIMONIAL**

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Exercícios findos em:		31/12/17	
	31/12/18	%PL	31/12/17	%PL
<b>CIRCULANTE</b>	<b>10</b>	<b>1.000,00</b>	<b>3</b>	<b>-6,67</b>
<b>Disponibilidades</b>	<b>10</b>	<b>1.000,00</b>	<b>3,00</b>	<b>-6,67</b>
Conta corrente junto administradora	10	1.000,00	3,00	-6,67
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>10</b>	<b>1.000,00</b>	<b>3,00</b>	<b>-6,67</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>CIRCULANTE</b>	<b>9</b>	<b>900,00</b>	<b>48,00</b>	<b>-106,67</b>
<b>Encargos a Pagar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17,00</b>	<b>-37,78</b>
Taxa de administração	-	-	17,00	-37,78
<b>Provisão para pagamentos a efetuar</b>	<b>9</b>	<b>900,00</b>	<b>31,00</b>	<b>-68,89</b>
Outras despesas administrativas	1	100,00	1,00	-2,22
Auditoria	8	800,00	30,00	-66,67
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>9</b>	<b>900,00</b>	<b>48,00</b>	<b>-106,67</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1</b>	<b>100,00</b>	<b>-45,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Cotas por classe</b>	<b>11.991</b>	<b>1.199.100</b>	<b>11814,00</b>	<b>-26253,33</b>
Cotas integralizadas	11.991	1.199.100	11814,00	-26253,33
<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>(11.990)</b>	<b>(1.199.000)</b>	<b>-11859,00</b>	<b>26353,33</b>
Prejuízos acumulados	(11.990)	(1.199.000)	-11859,00	26353,33
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>10</b>	<b>1.000,00</b>	<b>3,00</b>	<b>-6,67</b>

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.  
 Administrador

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13**  
**Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**  
**CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

Valores em Milhares de Reais

	Período de 22/12/2018 a 31/12/2018	Período de 01/01/2018 a 21/12/2018	31/12/17
<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>			
<b>Outras rendas operacionais</b>	-	9	-
Reversão de provisão de exercícios anteriores	-	9	-
<b>Outras receitas/Despesas</b>	-	(140)	(107)
Despesas com taxa de administradora	-	(113)	(91)
Despesas com auditoria e custódia	-	-	(9)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	-	(1)	(2)
Taxa de fiscalização da CVM	-	(4)	(3)
Outras receitas e despesas	-	(22)	(2)
<b>RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL</b>	-	<b>(131)</b>	<b>(107)</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	603.170	603.170	601.400

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.  
Administrador

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13**  
**Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**  
**CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54**

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)**

	Valores em Milhares de Reais		
	Período de 22/12/2018 a 31/12/2018	Período de 01/01/2018 a 21/12/2018	31/12/17
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	-	(131)	(107)
<b>Total</b>	-	(131)	(107)
<b>Variações em Ativos e Passivos</b>	-	(39)	10
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	-	(17)	-
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	-	(22)	10
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	-	(170)	(97)
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	-	177	100
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	-	177	100
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	-	7	3
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período</b>	-	3	-
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período</b>	-	10	3

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.  
Administrador

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ (MF): 11.769.604/0001-13**  
**Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**  
**CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	<b>Valores em Milhares de Reais</b>		
	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	11.714	(11.752)	(38)
Integralização de cotas no exercício	100	-	100
Lucro líquido do exercício	-	(107)	(107)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	11.814	(11.859)	(45)
Integralização de cotas no exercício	177	-	177
Lucro líquido do exercício	-	(131)	(131)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	11.991	(11.990)	1

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

Administrador

**REINALDO DANTAS**

Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ nº: 11.769.604/0001-13**  
**(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)**

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)**

---

## **1. Contexto operacional**

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

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

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

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

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras**

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

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ nº: 11.769.604/0001-13**  
**(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)**

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)**

---

### **3. Descrição das principais práticas contábeis**

#### **Resultado**

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

#### **Outros passivos (circulantes e não circulantes)**

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

#### **Principais estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

### **4. Gerenciamento de riscos**

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

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

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização** – o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o Governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda,

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ nº: 11.769.604/0001-13**  
**(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)**

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)**

---

indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo;

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

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

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

**Risco tributário** – a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de investimento imobiliário devam distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha,

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ nº: 11.769.604/0001-13**  
**(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)**

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)**

---

isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível – Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição ao Programa de Integração Social – contribuição ao PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento);

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

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER  
CNPJ nº: 11.769.604/0001-13  
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

---

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

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

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

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

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ nº: 11.769.604/0001-13**  
**(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)**

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)**

---

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

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

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

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

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



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ nº: 11.769.604/0001-13**  
**(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)**

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)**

---

### **Emissão**

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

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

No exercício de 2018 houve emissão de 3.540,0000 cotas, representado pelo montante de R\$ 177 ( Em 2017 houve emissão de 1.000.000003 cotas, representado pelo montante de R\$ 100).

### **Subscrição e Integralização**

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

### **Resgate**

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

## **6. Patrimônio líquido**

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

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 603.170,000000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário era de R\$ 0,001866.

## **7. Taxa de administração e gestão**

Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, conforme previsto no Regulamento, o Administrador e o Gestor farão jus, conjuntamente, à seguinte remuneração mensal: equivalente ao maior valor entre (i) 0,15% sobre o valor do patrimônio líquido do FII ou (ii) R\$ 7,5 mensais, atualizado anualmente pelo IGP-M (“Taxa de Administração”) O montante total das despesas com taxa de administração no exercício de 2018 foi de R\$ 113 (R\$ 91 em 2017).

## **8. Despesas gerais e administrativas**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ nº: 11.769.604/0001-13**  
**(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)**

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)**

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Descrição de encargos	2018		2017	
	Valor	%	Valor	%
Taxa de administração	(113)	(440,10%)	-	-
Auditoria	-	-	(9)	(21,43%)
Despesas com impostos e taxas	(17)	(62,31%)	-	-
Despesas com cartório	(5)	(19,47%)	(1)	(2,38%)
Taxa de fiscalização CVM	(4)	(15,58%)	(3)	(7,14%)
Despesas bancárias	-	-	(2)	(4,76%)
Outras despesas administrativas	(1)	(3,89%)	(1)	(2,38%)
<b>Total</b>	<b>(140)</b>	<b>(541,36%)</b>	<b>(16)</b>	<b>(38,10%)</b>

PL médio de 2018 é negativa de R\$ 25 (2017 negativo de R\$ 42).

#### **9. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada.**

Exercícios	Valor da cota	Rentabilidade
2017	-0,075055	18,02%
2018	0,001866	2,49%

#### **10. Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com Artigo 3º da Lei nº 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

#### **11. Distribuição de rendimentos**

Nos exercícios de 2018 e 2017 não houve distribuição de rendimentos.

#### **12. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ nº: 11.769.604/0001-13**  
**(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)**

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)**

---

desses contra a administração do Fundo.

### **13. Divulgação de informações**

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

### **14. Partes Relacionadas**

O Fundo possuía saldo de depósito de R\$ 10 junto a Planner Corretora Valores S.A.

### **15. Contrato de prestação de serviço de auditoria**

Em atendimento a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, contratou a RSM Brasil Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado nenhum outro tipo de serviço ao Fundo.

### **16. Alterações estatutárias e assembleias ocorridas no exercício**

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

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

Em 10 de setembro de 2018 na Assembleia Geral de Cotista, os cotistas do Fundo deliberaram, por unanimidade e sem qualquer restrição, aprovação da:

- (i) aprovar a emissão de cotas do fundo por meio de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a ser realizada exclusivamente no Brasil, em regime de melhores esforços

Em 10 de dezembro de 2018 na Assembleia Geral de Cotista, os cotistas do Fundo deliberaram, por unanimidade e sem qualquer restrição, aprovação da:

- (i) a substituição da atual Administradora do Fundo pelo Administrador, a partir do dia 21 de dezembro de 2018; e
- (ii) alteração e consequente consolidação do Regulamento do Fundo.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER**  
**CNPJ nº: 11.769.604/0001-13**  
**(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)**

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)**

---

Conforme AGC realizada em 19 de dezembro de 2018 foi aprovada a substituição da administradora, gestora e custodiante do Fundo onde a partir do dia 21 de dezembro de 2018 passou a ser prestada pela Planner Corretora de Valores S.A.

## **17. Eventos subsequentes**

Em 29 de janeiro de 2019 na Assembleia Extraordinária de Cotistas, os cotistas do Fundo deliberaram, sem ressalvas e sem reservas:

(i) Aprovar a alteração da denominação do Fundo que passa a girar sob a denominação de “General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, com a consequente alteração do Regulamento ;e,

(ii) Aprovar o grupamento das atuais 603.170 cotas do Fundo, valor nominal de R\$0,00151980 cada uma, apurado em 28 de janeiro de 2019, na proporção de 6.092 cotas para formar 1 cota. Com grupamento de cotas o patrimônio líquido do Fundo, sem considerar a Emissão de Novas Cotas, passa a ser dividido em 99 cotas com valor nominal unitário de R\$ 9,21 cada uma; e,

(iii) Aprovar a Emissão de Novas Cotas e a Oferta Restrita, sendo aprovada pelos cotistas a integralização das Novas Cotas mediante (i) conferência ao Fundo dos bens representados pelos Laudos de Avaliação aprovados na forma do item 6.7 abaixo; e/ou (ii) com aportes em moeda corrente nacional.

(iv) Autorizar a Administradora a requerer a listagem do Fundo na B3 e a admissão à negociação de suas cotas em ambiente de bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, sendo certo que a Administradora fica autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários à concretização de tal escopo, incluindo, mas não se limitando à celebração, assinatura e entrega do pedido de listagem e do pedido de admissão à negociação de Cotas perante a B3, bem como de quaisquer outros documentos complementares que sejam necessários, ficando a Administradora, inclusive, autorizada a realizar quaisquer ajustes e alterações na documentação apresentada, desde que sejam necessárias ao atendimento das eventuais exigências apresentadas pela B3.

Em 22 de fevereiro de 2019 na Assembleia Geral de Cotista, os cotistas do Fundo deliberaram, por unanimidade e sem qualquer restrição, aprovação da:

(i) a alteração do tipo societário da Vanti de sociedade limitada para sociedade anônima de capital fechado, bem como autorizando a celebração pelo Fundo na qualidade de sócio, da “5ª alteração do contrato social para transformação de sociedade empresária limitada em sociedade por ações”;e,

(ii) aprovar a manifestação de voto favorável do Fundo, na qualidade de acionista da Vanti, na competente AGE de Acionistas que aprovar as Emissões da Vanti;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOP CENTER  
CNPJ nº: 11.769.604/0001-13  
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

---

#### 18. Outras Informações – Não Auditadas

Data	Valor da cota	% Rentabilidade	
		Mensal	Acumulada (*)
31/12/2017	(0,104286)	-	-
31/01/2018	(0,149165)	-1,43%	-1,43%
28/02/2018	(0,193730)	-1,30%	-1,86%
31/03/2018	(0,250204)	-1,29%	-2,40%
30/04/2018	(0,402717)	-1,61%	-3,86%
31/05/2018	(0,467641)	-1,16%	-4,48%
30/06/2018	(0,925425)	-1,98%	-8,87%
31/07/2018	(1,305614)	-1,41%	-12,52%
31/08/2018	(2,052529)	-1,57%	-19,68%
30/09/2018	(1,156583)	-0,56%	-11,09%
31/10/2018	(1,945201)	-1,68%	-18,65%
30/11/2018	(2,734518)	-1,41%	-26,22%
31/12/2018	0,001871	0,00%	0,02%

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

Planner Corretora de Valores S.A.  
Administrador

Reinaldo Dantas  
Contador CRC 1SP 110.330/O-6