

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

Administrado pela Genial Investimentos Corretora de
Valores Mobiliários S.A., atual denominação da
Geração Futuro Corretora de Valores S.A.
(CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de
2018 e período de 14 de dezembro de
2017 (data de início das operações) a 31
de dezembro de 2017

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores 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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações para o para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Valor justo de propriedade para investimento (Nota Explicativa nº 6)

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- i. Verificação da documentação que suporta a aquisição da propriedade de investimento pelo Fundo por intermédio da escritura pública de compra e venda, e;
- ii. avaliação do desenho dos controles internos referente ao processo de revisão, pela Administradora do Fundo, de análises e estudos técnicos preparados por empresa independente e utilizados na determinação do valor justo da propriedade para investimento;
- iii. com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como taxas de desconto e projeções de fluxos de caixa;
- iv. com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- v. avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Conclusão

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos da propriedade para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.



Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.


Comunicamo-nos com a Administradora 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 à Administradora 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 a Administradora, 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.

Rio de Janeiro, 12 de abril de 2019

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



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

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2018	%PL	31/12/2017	%PL
Circulante					
Disponibilidades	3.c	44	0,02	27	0,02
Ativos financeiros					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1	-	-	7.146	4,04
Títulos e valores mobiliários	5.2	79.130	44,73	-	-
Contas a receber					
Aluguéis a receber	4	2.178	1,23	-	-
Despesas antecipadas		1	-	-	-
Total do circulante		81.353	45,98	7.173	0,02
Não circulante					
Ativos					
De natureza imobiliária					
Propriedades para investimento	6	210.255	118,85	170.150	96,18
Total do não circulante		210.255	118,85	170.150	96,18
Total do ativo		291.608	164,83	177.323	96,20
Passivo					
Circulante					
Taxa de Administração	14	77	0,04	39	0,02
Rendimentos a pagar		1.246	0,70	-	-
Obrigações relacionadas à emissão de cotas		75.132	42,47	373	0,21
Outros valores a pagar		4	-	3	-
Total do circulante		76.459	43,21	415	0,23
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	12	186.013	105,15	186.013	105,15
Custos relacionados à emissão de cotas		(9.236)	(5,22)	(9.145)	(5,17)
Lucros acumulados		38.372	21,69	40	0,02
Total do patrimônio líquido		215.149	121,62	176.908	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		291.608	164,83	177.323	100,23

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 14 de dezembro de 2017 (data de início das operações)
a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	31/12/2018	Período de 14/12/2017 a 31/12/2017
Composição do resultado do exercício/período			
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	6	35.994	-
Receitas de aluguéis	7	16.737	-
		<u>52.731</u>	<u>-</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>52.731</u>	<u>-</u>
Outros ativos financeiros			
Apropriação de rendimentos de compromissadas		28	105
Receita com títulos de renda fixa		308	-
Receita com cotas de fundos		5	-
		<u>341</u>	<u>105</u>
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração		(904)	(39)
Taxa de fiscalização		(36)	-
Despesas com serviços especializados		(3)	-
Auditoria e custódia		(83)	(2)
Despesas com laudo de avaliação		(8)	-
Despesas tributárias		(67)	(24)
Despesas diversas		(87)	-
		<u>(1.188)</u>	<u>(65)</u>
Resultado líquido do exercício/período		<u>51.884</u>	<u>40</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>1.860.134</u>	<u>1.860.134</u>
Resultado líquido por cota - R\$		<u>27,89</u>	<u>0,02</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 14 de dezembro de 2017 (data de início das operações)
a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Total
Integralização de cotas no período		186.013	-	-	186.013
Resultado líquido do período		-	-	40	40
Custos relacionados à emissão de cotas	12	(9.145)	-	-	(9.145)
		-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017		176.868	-	40	176.908
Resultado líquido do exercício		-	-	51.884	51.884
Custos relacionados à emissão de cotas	12	(91)	-	-	(91)
Rendimentos distribuídos	10	-	-	(13.552)	(13.552)
		-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018		176.777	-	38.372	215.149
		-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 14 de dezembro de 2017 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

	Exercício findo em 31/12/2018	Período de 14/12/2017 a 31/12/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do período	51.884	40
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	(35.994)	-
(Aumento) em ativos financeiros de natureza não imobiliária	(71.984)	(7.146)
Aumento em taxa de administração	38	39
(Aumento) no contas a receber de alugueis	(2.178)	-
Aumento em outras obrigações	-	3
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(58.234)	(7.064)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	-	(170.150)
Gastos com propriedades para investimentos	(4.111)	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(4.111)	(170.150)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	(91)	176.868
Aumento em obrigações relacionadas à emissão	74.759	373
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(12.306)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	62.362	177.241
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	17	27
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	27	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício/período	44	27

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto o valor da cota)

1 Contexto operacional

O Malls Brasil Plural Fundo de Investimento em Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., (“Administradora”), foi constituído em 19 de outubro de 2016 e iniciou suas operações em 14 de dezembro de 2017 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

O Fundo tem como objeto principal a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários.

As cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. A Primeira Oferta Pública foi destinada à investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser apropriadas ao período de sua realização independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado no montante de R\$ 44 (2017 – R\$27).

d. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

e. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

f. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

g. Uso de estimativas e julgamentos

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.

h. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

(i) 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.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada 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, com 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.

(ii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2018 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas. Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	2018	2017
A vencer	2.178	-
Total	2.178	-

Os alugueis são contabilizados conforme regime de competência. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e no período de 14 de dezembro de 2018 a 31 de dezembro de 2018 não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	2018	2017
Receitas de aluguéis	16.737	-
Total	16.737	-

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

5.1 Operações compromissadas

Títulos para negociação	2018			2017		
	Quantidade	Valor de mercado	Faixas de Vencimento (n° de dias)	Quantidade	Valor de mercado	Faixas de Vencimento (n° de dias)
Aplicações em operações compromissadas						
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	-	772	7.146	Após 1 ano
Total		-			7.146	

Em 31 de dezembro de 2017 as aplicações em operações compromissadas estavam indexadas a taxa Selic.

5.2 Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2018 os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

Títulos para negociação	Custo	Valor de mercado	Faixas de vencimento (n° de dias)
Títulos públicos federais	79.031	79.052	
Letras financeiras do tesouro - LFT	79.031	79.052	Acima de 360 dias
Títulos privados	78	78	
Quotas de fundos de investimento	78	78	-
Total de títulos e valores mobiliários	79.109	79.130	

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo não possuía títulos vinculados como garantia de operações na B3 S.A.

As metodologias adotadas pela Administradora para precificação, visam atualizar os ativos do Fundo de investimento por uma estimativa mais próxima dos valores efetivamente praticados no mercado financeiro, sendo adotados os seguintes critérios:

Títulos de renda fixa

- Títulos públicos federais: são avaliados a mercado, tendo como base indexadores e/ou preços divulgados nos boletins ou publicações especializadas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).
- As quotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente com base no valor da quota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo não possuía títulos classificados na categoria de “Títulos mantidos até o vencimento”.

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Propriedades para investimento

	2018		
	%	Valor justo	Resultado
Imóveis acabados	Participação		
Maceió Shopping	54,20	210.255	35.994
	2017		
	%	Valor justo	Resultado
Imóveis acabados	Participação		
Maceió Shopping	54,20	170.150	-

Maceió Shopping

Inaugurado em 30 de abril de 1989, localizado na Av. Gustavo Paiva, 2990, Mangabeiras, Maceió - AL, com uma área bruta locável (ABL) de 29.845,84 m² e estando o terreno perfeitamente descrito e caracterizado nas matrículas 59254, 59255, 99378, 59341, 59256 a 59263, 59266 a 59298, 59299 a 59335, 59336 a 59340 e 99379 a 99435 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió - AL.

Em 18 de dezembro de 2017, por meio de Escritura Pública de Compra e Venda de Fração Ideal de Imóvel, o Fundo adquiriu 45% da parte ideal dos imóveis descritos e caracterizados nas matrículas pelo valor de R\$ 170.000, pago no ato da assinatura da Escritura. Custos cartorários de R\$ 150 foram incorporados ao custo da compra.

Em 31 de dezembro de 2018, o valor de mercado correspondentes a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2018, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de desconto de 9,75% ao ano a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. (2017 - Dado a proximidade do evento de liquidez e a data de reporte das demonstrações financeiras a Administração julgou o valor de compra da fração ideal do ativo o seu valor justo para data-base de 31 de dezembro de 2017).

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos no exercício/período está descrita a seguir:

<u>Propriedade para investimento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo no início do exercício/período	170.150	-
Aquisição	-	170.150
Ajuste ao valor justo	35.994	-
ITBI e despesas com cartório	3.859	-
Gastos capitalizados	252	-
Saldo no final do exercício/período	210.255	170.150

7 Gerenciamento de riscos

a. Tipos de riscos

Mercado

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Sistêmico

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo.

b. Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor 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 a Administradora e o Gestor 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.

8 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no exercício/período.

9 Negociação de cotas do Fundo

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores, negociadas em mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

10 Política de distribuição dos resultados

O Administrador distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo reconheceu a distribuição de R\$13.552 (2017 – R\$ 0), em atendimento ao art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no exercício, apurados segundo o regime de caixa, bem como determina o regulamento do Fundo conforme mencionado acima.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2018
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	53.143
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.259)
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	51.884
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(38.583)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	215
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	226
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(41)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	13.701
Rendimento distribuído	13.552
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	99%
Rendimento distribuído no exercício	12.306
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	1.246

11 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade média ponderada de cotas integralizadas, a rentabilidade calculada com base na variação da cota estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em/período:	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo
31 de dezembro de 2018	178.666	115,6634	1.860.134	21,62
De 14 de dezembro de 2017 a 31 de dezembro de 2017	178.052	95,1053	1.860.134	(4,89)

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

12 Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 3.360.000 de cotas, no montante total de R\$336.000.

Será admitida a distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Primeira Emissão correspondente a 1.860.000 cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 186.000 para a manutenção da Primeira Emissão.

As cotas foram subscritas utilizando-se os procedimentos do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (DDA), a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As cotas devem ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

A distribuição inicial de cotas do Fundo, iniciada em 11 de dezembro de 2017 e encerrada em 15 de dezembro de 2017, foi de 1.860.134 cotas ao valor unitário de R\$ 100,00. Foram subscritas e integralizadas 1.860.134 cotas, perfazendo um total de R\$ 186.013 e incorrendo em custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$9.145. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo incorreu em custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$91. Tais custos foram reconhecidos como conta redutora da integralização de cotas diretamente no patrimônio líquido do Fundo, conforme determinado pela Instrução CVM 516/11.

13 Prestadores de serviços

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestor:	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.
Distribuidor:	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Custodiante:	Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo
Escriturador:	Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo
Controladoria, processamento e tesouraria:	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

14 Remuneração da Administradora

A Administradora recebe remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 0,5% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo para os serviços de administração e gestão de Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, o qual é reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

Caso as cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais encargos do Fundo.

A Taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e será paga, mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração

A despesa de taxa de administração no exercício foi de R\$ 844 (2017 – R\$39).

Não há taxa de ingresso, saída ou taxa de performance do Fundo.

15 Operações com Partes Relacionadas

No exercício/período findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Despesas com parte relacionada

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e no período de 14 de dezembro de 2017, o total de despesa e o passivo com taxas de administração e custódia, estão demonstrados a seguir:

Despesa	31/12/2018	Período de 14/12/2017 a 31/12/2017
Taxa de administração	844	39
Taxa de custódia	50	2

Passivo	31/12/2018	Período de 14/12/2017 a 31/12/2017
Taxa de administração a pagar	77	39
Taxa de custódia a pagar	4	2

16 Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

17 Tributação

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

Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado autorizado.

18 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03 informamos que a Administradora, no exercício/período, não contratou os serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes, relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19 Demandas judiciais

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

20 Direito de voto

O Gestor do Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

21 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos e valores mobiliários	79.130	-	-	79.130
Propriedades para investimento	-	-	210.255	210.255
Total do ativo	79.130	-	210.255	289.385

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	7.146	-	7.146
Propriedades para investimento	-	-	170.150	170.150
Total do ativo	-	7.146	170.150	177.296

22 Evento subsequente

Em 15 de janeiro de 2019 o Fundo pagou R\$1.246 referente a distribuição de rendimentos aos cotistas.

* * *

Guilherme Charnaux Grumser
Diretor

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