

# **Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ (22.459.737/0001-00)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019  
e relatório do auditor independente**

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

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)  
São Paulo – SP

### **Abstenção de opinião**

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### **Base para abstenção de opinião**

Conforme mencionado na nota explicativa 7, em 30 de junho de 2019, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 148.393 mil, que representava 99,14% do patrimônio líquido. Não nos foram disponibilizadas evidências suficientes que nos permitisse corroborar o estudo sobre o valor justo das propriedades para investimento. Conseqüentemente, não nos foi possível determinar a necessidade de ajustes em relação ao valor justo do referido investimento.

### **Outros assuntos**

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado de 15 de março de 2019, sem modificação.

### **Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

São Paulo, 27 de setembro de 2019.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges  
Contador CRC-1SP207135/O-2

**Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		-	93
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	42	-
Letra financeira do tesouro (LFT)	5.1	-	1.470
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	690	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(342)	-
Outros valores a receber		1.009	12
Outros créditos		18	-
		<b>1.417</b>	<b>1.575</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para investimento</b>			
Imóveis acabados		114.828	114.590
Ajuste de avaliação ao valor justo		33.565	58.544
	7	<b>148.393</b>	<b>173.134</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>149.810</b>	<b>174.709</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Provisões e contas a pagar		126	57
		<b>126</b>	<b>57</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>126</b>	<b>57</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas		120.000	120.000
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		33.565	58.544
Prejuízos acumulados		(3.881)	(3.892)
<b>Total do patrimônio líquido</b>	11	<b>149.684</b>	<b>174.652</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>149.810</b>	<b>174.709</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2019 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por cota integralizada e o valor da cota

	Nota	Período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2019	2018
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	8	2.266	-
Receitas de estacionamento	8	492	-
Receitas de recuperação de rendas		781	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	(342)	-
		<b>3.197</b>	<b>-</b>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		(24.979)	11.677
	7	<b>(24.979)</b>	<b>11.677</b>
<b>Despesas de propriedades para investimento</b>			
Despesas administrativas do empreendimento	13	(897)	(1.337)
Despesas de comissões		(15)	-
Despesas de condomínio		(1.152)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(40)	-
		<b>(2.104)</b>	<b>(1.337)</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>(23.886)</b>	<b>10.340</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		12	-
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		56	-
Lucro em transações de letras financeiras do tesouro (LFT)		-	219
		<b>68</b>	<b>219</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesa de consultoria	13	(375)	(37)
Despesas legais	13	(215)	(692)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(351)	(660)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(19)	(36)
Outras despesas operacionais	13	(190)	(711)
		<b>(1.150)</b>	<b>(2.183)</b>
<b>Lucro líquido do período/exercício</b>		<b>(24.968)</b>	<b>8.376</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	11	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>(20,81)</b>	<b>6,98</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>124,74</b>	<b>145,54</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>	
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>120.000</b>	<b>46.867</b>	<b>(591)</b>	<b>166.276</b>	
Lucro líquido do exercício	-	-	8.376	8.376	
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	11.677	(11.677)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>120.000</b>	<b>58.544</b>	<b>(3.892)</b>	<b>174.652</b>	
Lucro líquido do período	-	-	(24.968)	(24.968)	
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	(24.979)	24.979	-
<b>Em 30 de junho de 2019</b>	<b>120.000</b>	<b>33.565</b>	<b>(3.881)</b>	<b>149.684</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais

	<b>Período de 1º de janeiro a 30 de junho de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	1.348	-
Recebimento de receitas de estacionamento	492	-
Pagamento de despesas de consultoria	(375)	(37)
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	(2.049)	(1.337)
Pagamento de despesas legais	(215)	(692)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(345)	(660)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(18)	(36)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(186)	(765)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(3)	-
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(1.351)</b>	<b>(3.527)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	(30)	-
Aplicação e resgate de letras financeiras do tesouro (LFT)	1.526	3.679
Pagamento de custos de aquisição de imóveis para renda	(238)	(101)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>1.258</b>	<b>3.578</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(93)</b>	<b>51</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício</b>	<b>93</b>	<b>42</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período/exercício</b>	<b>-</b>	<b>93</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**1. Contexto operacional**

O Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 24 de março de 2006, com prazo de indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de setembro de 2009 e o início de suas atividades em 28 de agosto de 2009.

O FUNDO tem por objeto preponderante investir, direta ou indiretamente, (i) em um portfólio de empreendimentos imobiliários, dentre eles – mas não exclusivamente - bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e shopping centers ("Empreendimentos Imobiliários"); e (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários e quaisquer outros valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao FUNDO ("Valores Mobiliários"). Empreendimentos Imobiliários e Valores Mobiliários, quando em conjunto, serão doravante denominados "Ativos".

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, entretanto, até 30 de junho de 2019 não ocorreu negociação de cotas.

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

O Fundo foi transferido do Banco Modal S.A. para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM em 1º de janeiro de 2019, na adequação do novo Regulamento do exercício social do Fundo foi alterado de dezembro para junho. Devido a isso, essa demonstração financeira compreende o período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2019, sendo comparativa com o exercício de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2018.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de setembro de 2019.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/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.

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

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

II. 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 valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- . Ativos financeiros 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.
- . Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- . Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- . Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- . Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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.



**Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

**II. Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4 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 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.
- 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.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

**3.8 Lucro por cota**

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

**4 Riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos de mercado**

**4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

**Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

**4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal 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.

**4.1.6 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

**4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo**

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

**4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de alugueis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os alugueis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos alugueis praticados: há a possibilidade das receitas de alugueis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de alugueis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os alugueis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de alugueis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

**4.2.5 Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

**Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**4.3 Riscos relativos ao Fundo**

**4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**4.3.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

**4.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem 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 referida lei, o fundo de investimento imobiliário 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, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e 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 máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

**4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 30 de junho e 31 de dezembro estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

	<b>30 de junho de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	42	-
(b) Letras Financeira do Tesouro	-	1.470
	<b>42</b>	<b>1.470</b>

(a) Em 30 de junho de 2019, estão compostos por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

(b) Em 31 de dezembro de 2018, estão compostos por títulos públicos federais pós fixados - Letras Financeiras do Tesouro, com vencimento de até 1 ano.

**6. Contas a receber**

**6.1 Aluguéis e estacionamento a receber**

Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018 os valores que compõem o contas a receber R\$ 690 (2018- R\$ 0) compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas e estacionamento.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

**Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

<b>Prazo</b>	<b>30 de junho de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
A vencer	382	-
Vencidos até 120 dias	50	-
Vencidos de 121 a 180 dias	96	-
Vencidos de 181 a 360 dias	82	-
Vencidos acima de 360 dias	80	-
	<b>690</b>	<b>-</b>

**6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

<b>Prazo</b>	<b>30 de junho de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Vencidos de 121 a 180 dias	(96)	-
Vencidos de 181 a 360 dias	(82)	-
Vencidos acima de 360 dias	(80)	-
Efeito vagão ("arrasto")	(84)	-
	<b>(342)</b>	<b>-</b>

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	<b>30 de junho de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
<b>Saldo no início do exercício</b>	-	-
Constituição da provisão	(342)	-
<b>Saldo ao final do exercício</b>	<b>(342)</b>	<b>-</b>

**7. Propriedades para investimento**

<b>Descrição dos empreendimentos</b>	<b>Valor justo de 30 de junho de 2019</b>	<b>Valor justo de 31 de dezembro de 2018</b>
(1) Corresponde a 82,96296% do direito de propriedade do empreendimento imobiliário denominado Gravataí Shopping Center, localizado na Avenida Centenário, 555, Município de Gravataí, Estado de Rio Grande do Sul, com uma área construída de 22.33.37 m <sup>2</sup> , objeto das matrículas nº 91.264 e 118.215, contendo 135 lojas.	127.688	154.707
(2) Corresponde a 24,88889% do direito de propriedade do empreendimento imobiliário denominado Shopping Lajeado, localizado na BR-386, KM 436, Município de Lajeado, Estado de Rio Grande do Sul, com uma área construída de 19.846.63 m <sup>2</sup> , objeto das matrículas nº 74.045, 74.046, 74.047, 74.048 e 74.049, contendo 112 lojas.	20.705	18.427
	<b>148.393</b>	<b>173.134</b>

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>161.356</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	11.677
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	101
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>173.134</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(24.979)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	238
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<b>148.393</b>

Em 30 de junho de 2019, os valores justos correspondentes a propriedade para investimento estão suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brazil, datados de junho de 2019 e formalmente aprovados pela Administração em agosto de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, os valores justos correspondentes a propriedade para investimento estão suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa SETAPE, datados de setembro de 2018 e formalmente aprovados pela Administração em dezembro de 2018.

Em 30 de junho de 2019, o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

(a) Método utilizado: fluxo de caixa projetado de receitas, despesas e investimentos;

**Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(b) Período de análise: 10 anos e 7 meses, com o cálculo da perpetuidade no final do período.

(c) Taxa de desconto: entre 7,50% e 10,50% ao ano para o Gravataí Shopping Center e entre 9,00% e 12,00% ao ano para o Shopping Lajeado;

(d) Taxa de capitalização: 7,00% ao ano para o Gravataí Shopping Center e 8,00% ao ano para o Shopping Lajeado.

Em 30 de junho de 2019, o percentual de vacância e de 18% para o Gravataí Shopping Center e 51% para o Shopping Lajeado.

A Binswanger é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro.

No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Em 2018, a Binswanger Brazil passa por um novo ciclo: a fusão com a Dworking. Esta união agrega abrangência a nossos clientes, pois, o know-how do segmento de escritórios da Dworking uniu-se à expertise de atuação da Binswanger Brazil na área industrial/logística, trazendo ao mercado imobiliário um novo modelo de prestação de serviços, marcado pela confiança e credibilidade fortemente presentes na trajetória de ambas as empresas.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

<b>Natureza do Bem</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Risco máximo coberto</b>
Gravataí shopping	(1)	192.906
Shopping Lajeado	(1)	69.000

(1) O imóvel acabado para renda do Fundo encontra-se segurado por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

**8. Receita de aluguéis e estacionamento**

Receitas de aluguéis	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	2.266	-
Receitas de estacionamento	492	-
	<u>2.758</u>	<u>-</u>

As unidades de locações dos shoppings centers são lojas, pela qual os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

**9. Encargos e taxa de administração**

Taxa de administração - Fundo	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	351	660
	<u>351</u>	<u>660</u>

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) o valor equivalente à 0,20% (vinte centésimos por cento) ("Taxa de Administração e Escrituração") à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, ou (a.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários do FUNDO, incluído na remuneração da ADMINISTRADORA, mas a ser pago ao Gestor.

Exclusivamente para o período anterior ao encerramento da 2ª emissão de cotas do FUNDO, a parcela da Taxa de Administração referente aos serviços de Administração e Gestão não será devida até que seja atingida, ao final do mês de referência, uma alocação mínima de 75% (setenta e cinco por cento) do Patrimônio do FUNDO em Ativos-Alvo. Uma vez atingido o percentual de alocação mínimo em Ativos-Alvo, a Taxa de Administração será cobrada integralmente.

A taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**10. Política de distribuição dos resultados**

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item I do Artigo 31 do Regulamento do Fundo, deve deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deve distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 25 (vinte), dia, 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 5 (cinco) dias após o encerramento do respectivo semestre.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<b>30 de junho de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Lucro líquido do período/exercício	(24.968)	8.376
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	24.979	(11.677)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	342	-
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	(690)	-
Valores a receber	(1.009)	-
Despesas operacionais não pagas	65	-
<b>Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>(1.281)</b>	<b>(3.301)</b>

**Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Retenções/adições por benfeitorias e obras em andamento	(238)	-
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>(238)</b>	<b>-</b>
<b>Prejuízos apropriados</b>	<b>(1.519)</b>	<b>(3.301)</b>
Rendimentos (a distribuir)	-	-
Compensação de prejuízo de distribuição de períodos anteriores	-	-
<b>Rendimentos líquidos pagos no período/exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Prejuízo de caixa do período/exercício</b>	<b>(1.519)</b>	<b>(3.301)</b>
<b>Prejuízo de caixa acumulado</b>	<b>(5.411)</b>	<b>(3.892)</b>

% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

Diferença entre a distribuição declarada e distribuída

No período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2019 e o exercício de 2018, o Fundo apurou prejuízo base caixa, que será compensando a partir do momento que o Fundo começar a gerar resultado positivo de caixa.

**11. Patrimônio Líquido**

**11.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	30 de junho de 2019		31 de dezembro de 2018	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	120.000	1.200.000	120.000	1.200.000
Valor por cota	0,10000	-	0,10000	-

**11.2 Reserva de contingência**

Para arcar com as eventuais despesas extraordinárias do imóvel integrante do patrimônio do Fundo, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Administradora, por meio da retenção, de até 5% (cinco por cento), ao mês, do valor a ser distribuído aos cotistas, até o limite de 1% do patrimônio do Fundo.

Durante o período/exercício o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**11.3 Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)**

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na notas 3.3 e 3.7 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao período/exercício é apropriado do lucro líquido do período/exercício para esta rubrica contábil.

**12. Retorno sobre patrimônio líquido**

Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período/exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no período/exercício foi positivo em 0,01% (2018 - positivo em 5,04%).

**Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**13. Encargos debitados ao Fundo**

	30 de junho de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento	897	0,52%	1.337	0,81%
Despesa de consultoria	375	0,22%	37	0,02%
Despesa legais	215	0,12%	692	0,42%
Taxa de custódia	-	0,00%	47	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	19	0,01%	36	0,02%
Taxa de administração - Fundo	351	0,20%	660	0,40%
Outras despesas operacionais	190	0,11%	711	0,43%
	<b>2.047</b>	<b>1,18%</b>	<b>3.520</b>	<b>2,13%</b>

Para 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período/exercício, no valor de R\$ 173.703 (2018 - R\$ 165.316).

**14. Tributação**

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**15. Demandas judiciais**

O Fundo vem respondendo a processo na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda foi avaliada como remota. O Fundo não está respondendo a outros processos cujas probabilidades de perda sejam avaliadas como possível ou provável.

Os Condomínios atuam como polos passivos em processos trabalhistas e cível, destacamos, que caso o resultado seja desfavorável, o Fundo poderá, se necessário, ser acionado para futuros aportes de caixa.

**16. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria e de escrituração das cotas do Fundo é prestado pela própria Administradora.

**17. Partes relacionadas**

Durante o período/exercício de 2019 e 2018, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5, 9 e 16.

**18. 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:

Ativos	30 de junho de 2019			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	42	-	42
Propriedades para investimento	-	-	148.393	148.393
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>148.393</b>	<b>148.435</b>

Em 30 de junho de 2019, as cotas de fundo de investimento renda fixa, estão sendo apresentadas como nível 2, pois o administrador reavaliou a classificação desses ativos considerando a hierarquia do valor justo, a composição do seu portfólio e o seu alto grau de liquidez.

Ativos	31 de dezembro de 2018			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Títulos Públicos Federais	1.470	-	-	1.470
Propriedades para investimento	-	-	173.134	173.134
<b>Total do ativo</b>	<b>1.470</b>	<b>-</b>	<b>173.134</b>	<b>174.604</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 7 (Propriedades para investimento).

**19. Outras informações**

**19.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2019, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**20. Eventos subsequentes**

Em Assembleia Geral Extraordinária de 02 de julho de 2019, foi deliberada uma nova emissão de cotas para o Fundo, no valor total de R\$6.030.

**Cristiano Ferreira Vieira**  
Contador  
CRC: SP- 243.293/O-8

**Allan Haddid**  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66